

Exposé

Mehrfamilienhaus in Neukirchen-Vluyn

Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit – attraktive Kapitalanlage in guter Lage



Objekt-Nr. OM-318416

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **780.000 €**

Ansprechpartner:
Beck

Andreas-Bräm-Straße 19
47506 Neukirchen-Vluyn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1969 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 325,00 m ² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 14,00 | Badezimmer | 3 |
| Wohnfläche | 455,00 m ² | Garagen | 3 |
| Nutzfläche | 122,00 m ² | Stellplätze | 2 |
| Energieträger | Öl | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Wohn- und Geschäftshaus wurde 1969/1970 in geschlossener Bauweise errichtet und überzeugt durch eine solide Architektur, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine gepflegte Gesamtstruktur. Auf einer Grundfläche von ca. 12 × 12 m entstanden ein Ladenlokal im Erdgeschoss, eine Praxisetage im 1. Obergeschoss sowie eine weitläufige Maisonettewohnung im 2. Ober- und Dachgeschoss. 1989 wurde das Dachgeschoss zusätzlich um eine Einliegerwohnung erweitert.

Das Gebäude wurde über die Jahre kontinuierlich instandgehalten und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Es ist so weit möbliert, dass ein sofortiger Einzug möglich ist. Dank der besonderen Statik und weitgehend frei stellbarer Innenwände lassen sich alle Etagen flexibel an individuelle Bedürfnisse anpassen.

Die Immobilie bietet eine außergewöhnliche Nutzungsvielfalt: Kapitalanleger profitieren von klar getrennten Einheiten und Entwicklungspotenzial, Eigennutzer finden ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten, und gewerbliche Nutzer erhalten ein sichtbares Ladenlokal sowie eine vollwertige Praxis-/Büroetage. Jede Etage verfügt über einen eigenen Zugang über das zentrale Treppenhaus, was die Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich erweitert.

Ausstattung

Pflegeleichte, überwiegend verklinkerte Fassade (anthrazit), teilweise mit Marmor

Hochwertiges Treppenhaus mit Marmor-Böden und gefliesten Wänden

Erneuerte Türanlage mit Bildkamera (2015)

Fenster: außen Aluminium, innen Holz; Scheiben zur Verbesserung des Wärmedurchgangs erneuert

Drei Garagen und zwei Stellplätze im Hof

Balkon und Terrasse mit Blick ins Grüne trotz zentraler Lage

Bodenbeläge: Parkett, Teppichböden, Fliesen

Ausstattung: Balkon, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Fußboden:

Parkett, Teppichböden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Bitte kontaktieren Sie die Eigentümerin nur bei ernsthaftem Interesse. Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten.

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Neukirchen-Vluyn, Andreas-Bräm-Straße 19. Der Stadtteil hat sich in den letzten Jahren durch umfangreiche Stadtkernsanierungen sichtbar positiv entwickelt. Neue Geschäfte, ein lebendiges Umfeld und eine hervorragende Nahversorgung prägen das direkte Umfeld.

Anbindung:

Sehr gute Erreichbarkeit über die Autobahnen A40 und A57. Bushaltestellen der Linien 912 und 929 befinden sich direkt vor der Tür. Mit dem Fahrrad gelangt man über die Hülsdonker Brücke in wenigen Minuten nach Moers.

Nahversorgung:

Edeka, Rossmann, Apotheke/Ärztehaus, Optiker, Friseur, Cafés, Restaurants, Bäckereien, Poststelle, Fahrradgeschäft, Reisebüro, Küchenstudio, Tankstellen und Physiotherapie sind fußläufig erreichbar. Donnerstags findet gegenüber ein Bauernmarkt statt, freitags der Wochenmarkt am Grafschafter Platz (ca. 400 m).

Weitere Infrastruktur:

toom Baumarkt und Krämer (ca. 3,6 km), Krankenhäuser in Moers und Kamp-Lintfort, zwei Seniorenheime mit Tagespflege.

Bildung & Freizeit: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, Hochschule Rhein-Waal (8,3 km), Universität Duisburg-Essen (28 km), Fitnessstudios, Tennishalle, Hallenbad, Golfplätze, Reitanlage, Halde Norddeutschland, Zechenpark, Kloster Kamp sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 377,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Eingänge

Exposé - Galerie



Hof- / Rückansicht



Hofansicht mit Garagen

Exposé - Galerie



Blick von der Buchhandlung



Apotheke und Ärztehaus

Exposé - Galerie



Grün vor der Tür



Buchhandlung Erziehungverein

Exposé - Galerie



Edeka



Rossmann

Exposé - Galerie



Blick aus Badfenster ELW



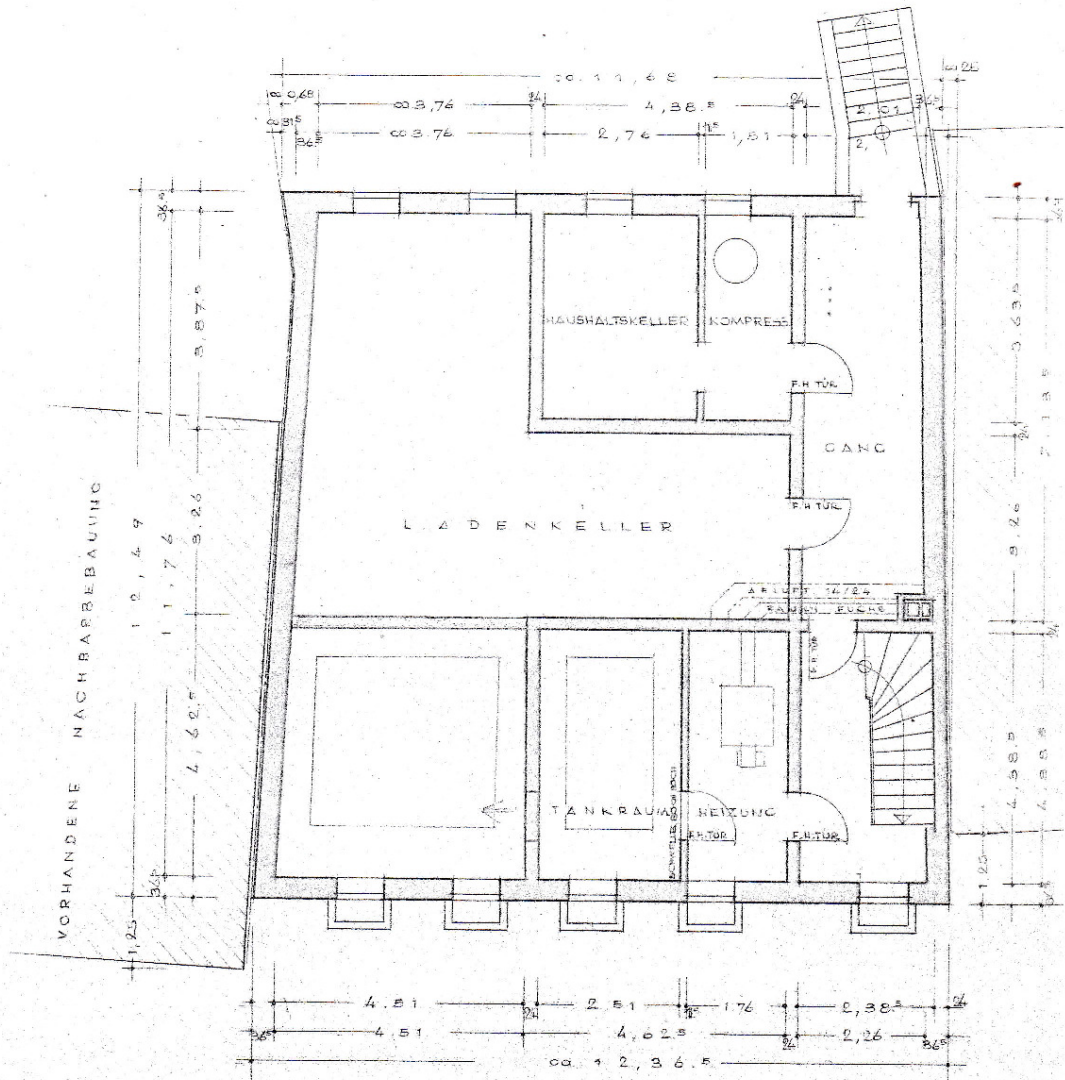
Ballettstudio 1

Exposé - Galerie



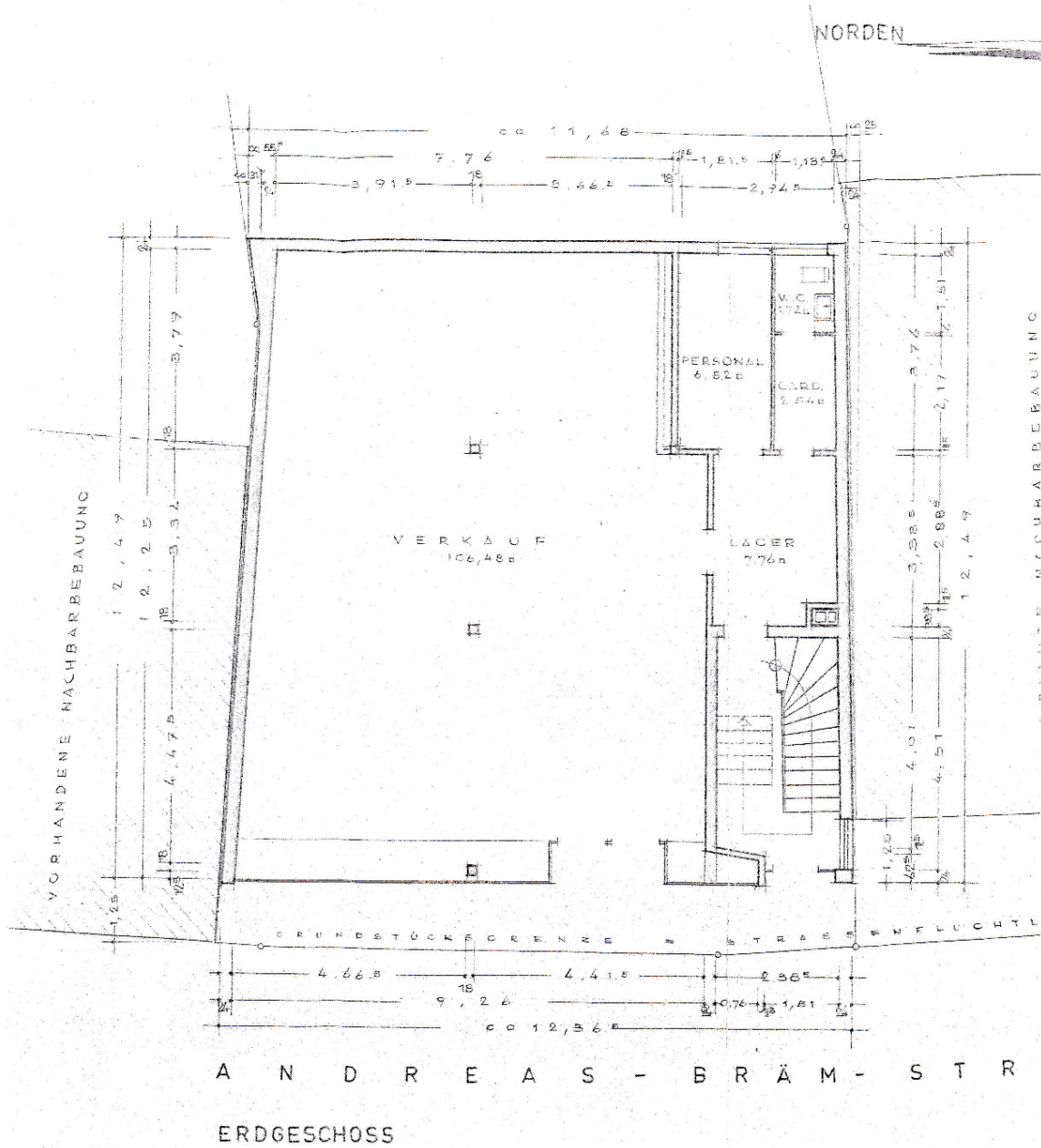
Ballettstudio 2

Exposé - Grundrisse

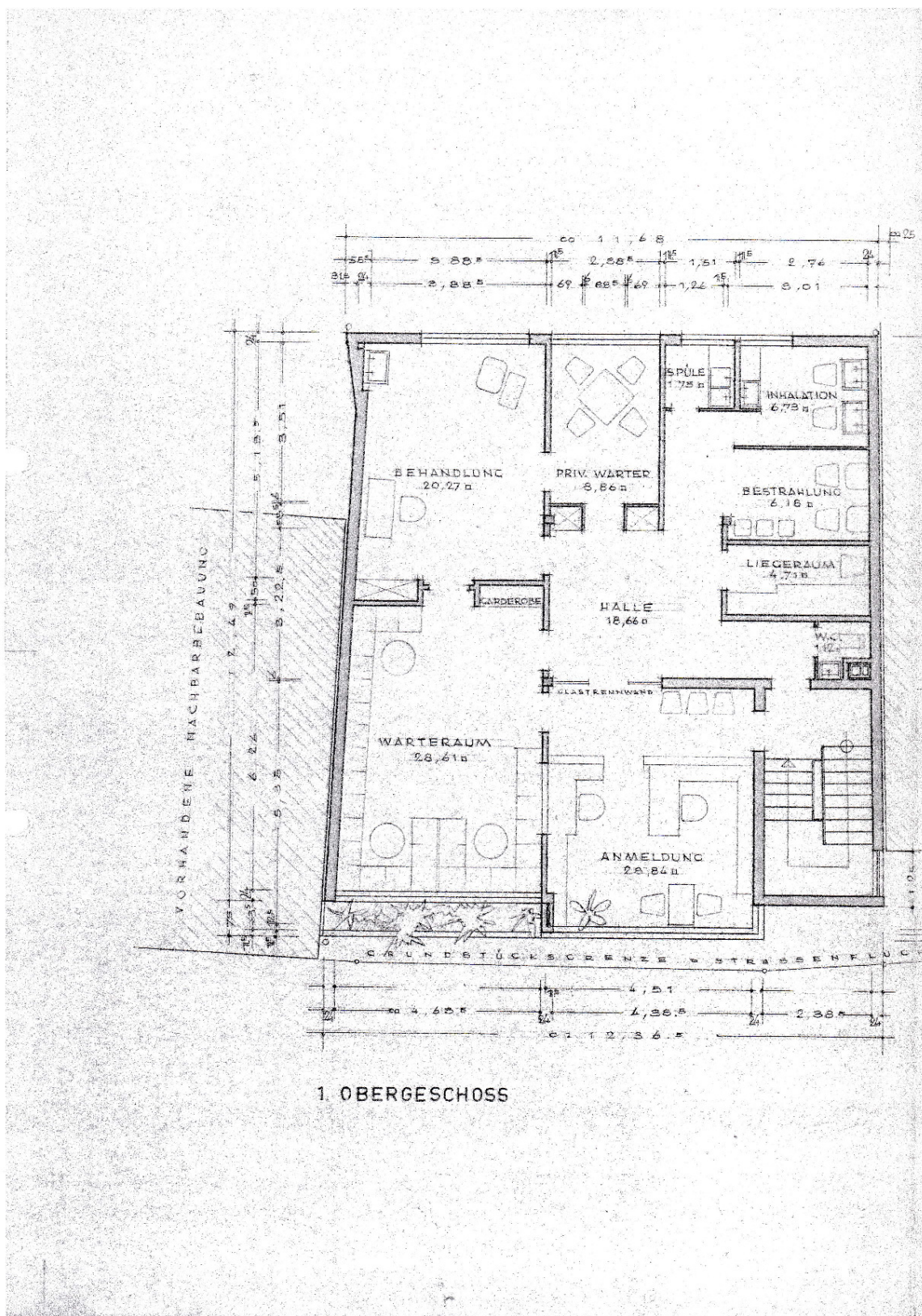


KELLERGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



1. OBERGESCHOSS

