

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Neukirchen-Vluyn

### Moderne Doppelhaushälfte mit unverbaubarem Blick ins Grüne



Objekt-Nr. OM-420286

#### Doppelhaushälfte

Verkauf: **585.000 €**

47506 Neukirchen-Vluyn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	255,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	139,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus wurde 2012 in herkömmlich massiver Bauweise im Bauhausstil errichtet und wurde voll unterkellert.

Erdgeschoss, Flur und Bad des Obergeschosses sind komplett gefliest (siehe Bilder).

Im Obergeschoss gibt es einen Wäscheabwurfschacht bis in den Keller. Das Haus wird über eine Erdwärmepumpe beheizt und mit warmen Wasser versorgt.

Das Erdgeschoss gliedert sich in Wohnzimmer, Diele, G-WC und Küche, im Obergeschoss sind zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Abstellraum. Das Staffelgeschoss teilt sich in zwei Räume, einen offenen Studioraum und ein weiteres Schlafzimmer/Büro mit eigener Dachterrasse und einer großen bodentiefen und über Eck verlaufenden Fensterfront.

Das Kellergeschoss teilt sich in zwei Räume, einen großzügigen Technik/Hauswirtschaftsraum und einen Hobbykeller.

Bad und G-WC sind modern ausgestattet, im Badzimmer gibt es neben der Dusche auch eine Badewanne.

Der Garten hat eine optimale Westausrichtung, zum Haus gehört eine Fertiggarage mit Ausgangstür zum Garten.

## Ausstattung

Es handelt sich um beispielhafte Bilder. Die Möblierung der Räume kann von den Fotos abweichen.

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Objekt ist derzeit vermietet. Die jährlich erzielte Netto-Miete beträgt derzeit 17.977,08 EURO inkl. Garage.

Aus Rücksicht auf die derzeitigen Bewohner bitten wir darum Besichtigungstermine ausschließlich mit dem Eigentümer abzustimmen.

## Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in bester Lage des Neubaugebiets Niederberg, das zwischen den Ortsteilen Neukirchen und Vluyn liegt. Das sehr begehrte "Niederberg" zeichnet sich aus durch einen hohen Anteil an Grünflächen, eine eigene Kindertagesstätte und einen durchs Neubaugebiet verlaufenden Weg bis zum Schulzentrum Neukirchen-Vluyn. Grundschulen befinden sich in den Ortsteilen Neukirchen und Vluyn, hier findet man auch noch sehr viele kleine Geschäfte, eine Eisdiele und alle Dinge des täglichen Bedarfs.

Ein weiterer Vorteil ist die perfekte Verkehrsanbindung an die Autobahnen A40

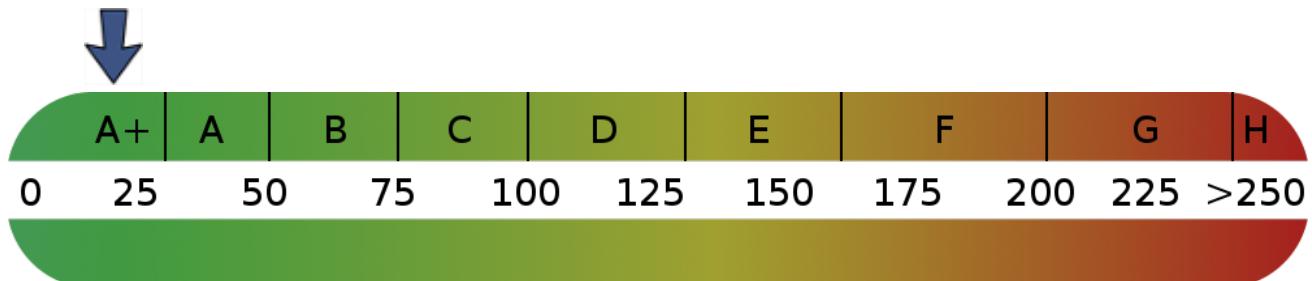
und A57, die Hauptverkehrsadern des Ruhrgebiets. Für die Gestaltung des Feierabends kann sich Neukirchen-Vluyn sehen lassen, neben zahlreichen Sportvereinen und einem Freizeitbad, bietet der linke Niederrhein viele Wege, die per Fahrrad erkundet werden können.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Vorderansicht



Eingangsbereich

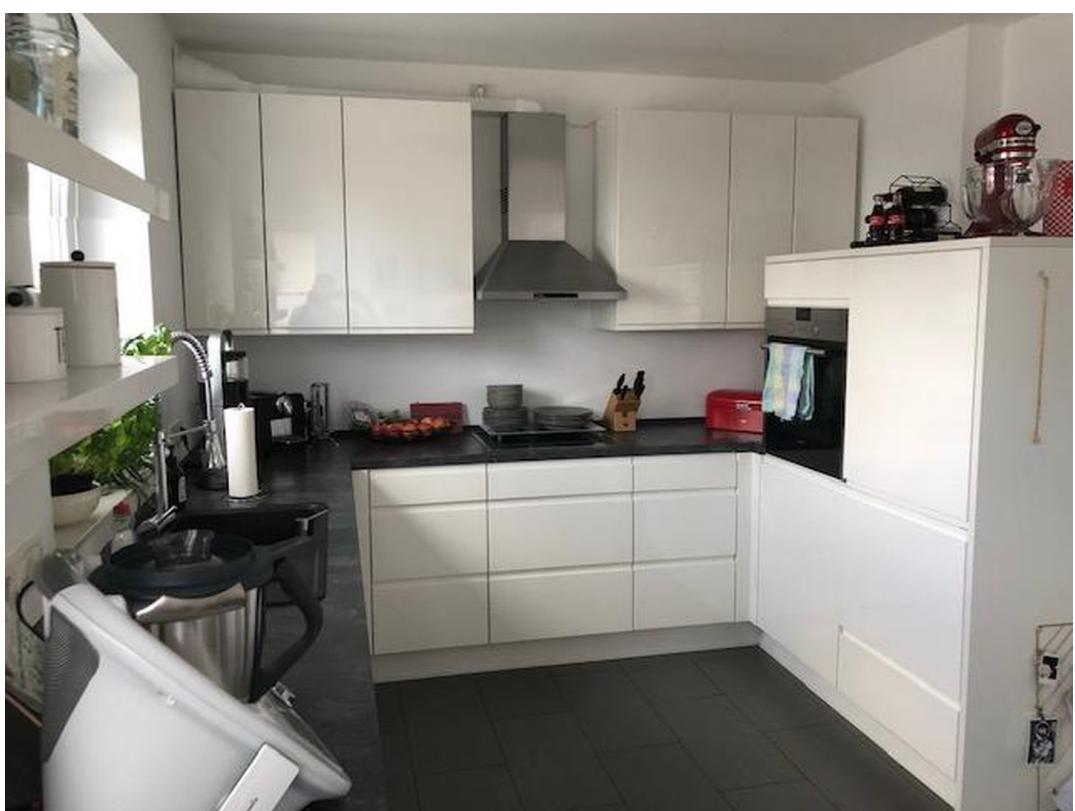
# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gäste-WC



Küche

# Exposé - Galerie



Essen



Wohnen\_Essen

# Exposé - Galerie

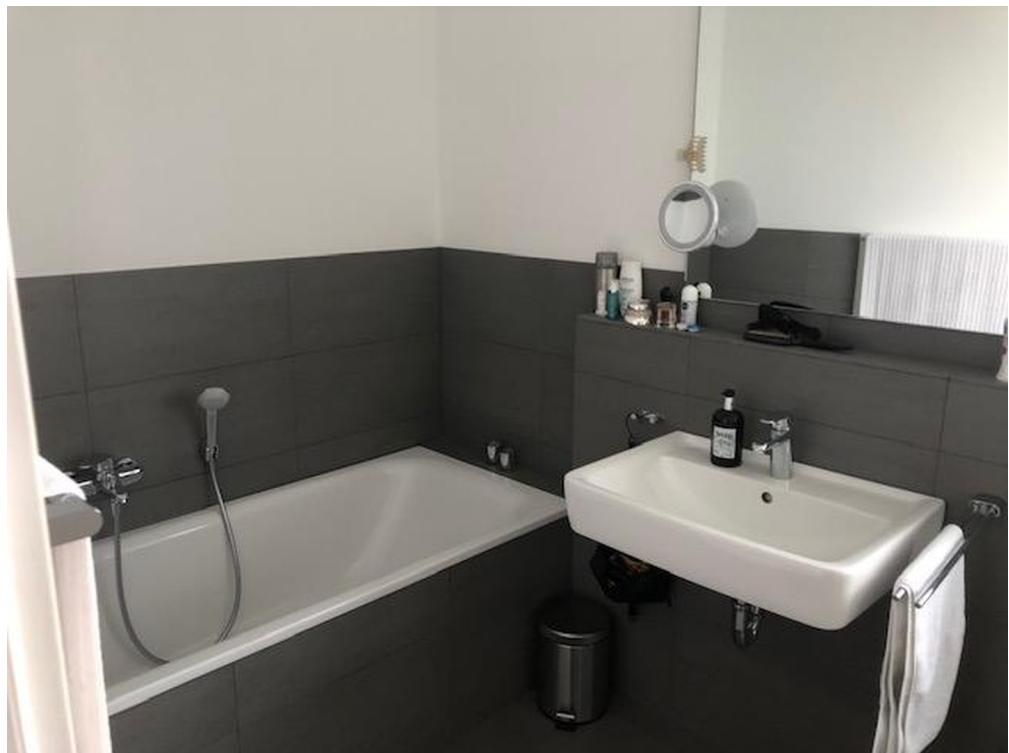


Rückansicht



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Kind



Kind

# Exposé - Galerie



Eltern



Büro\_Galerie

# Exposé - Galerie



Büro\_Galerie



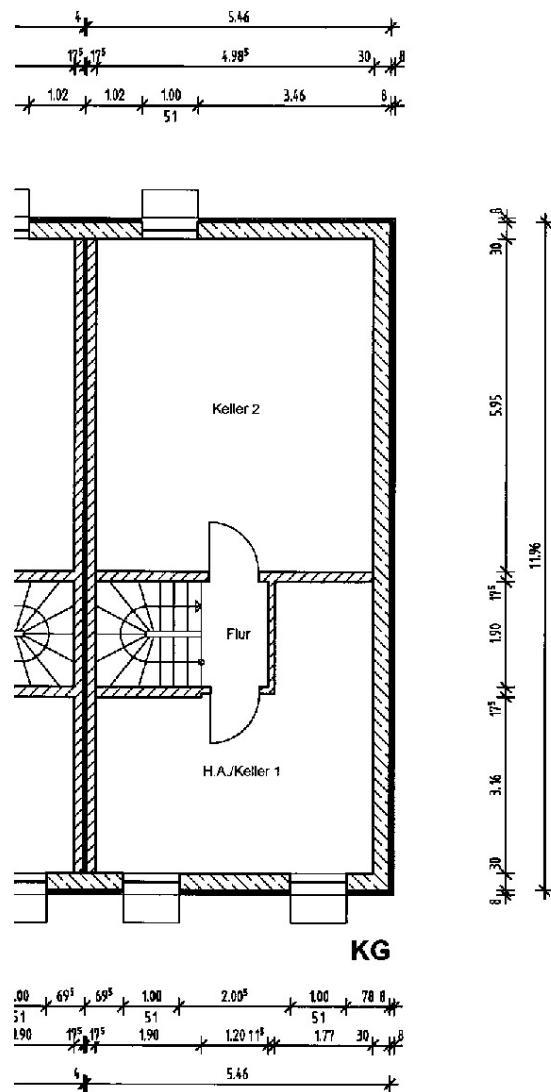
Studio

# Exposé - Galerie

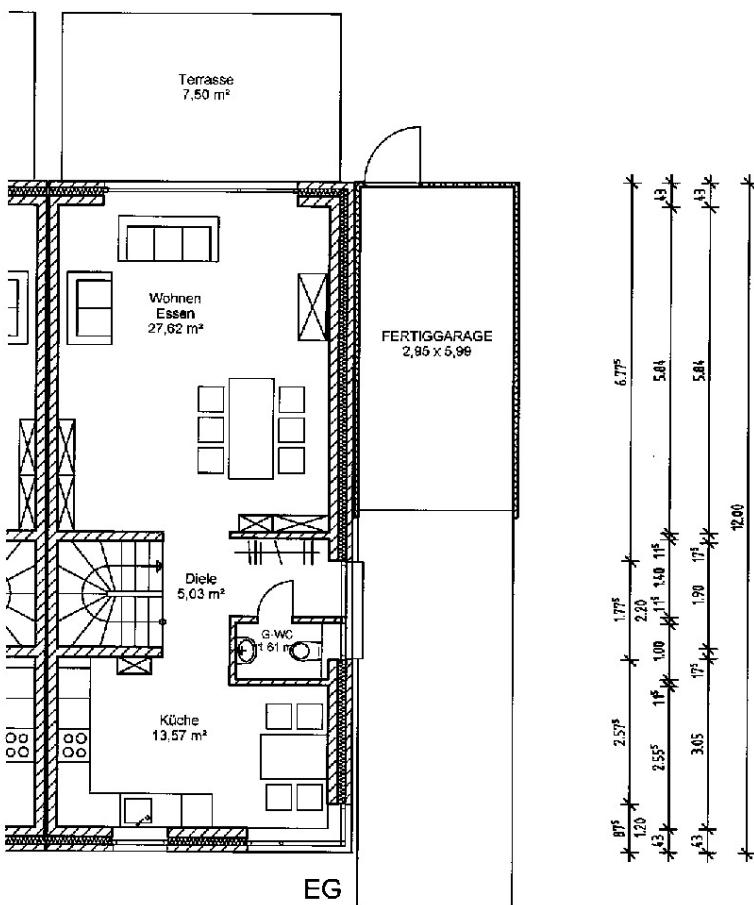
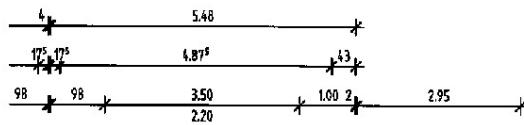


Studio

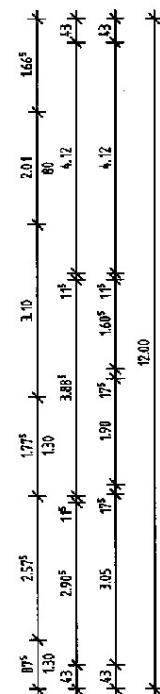
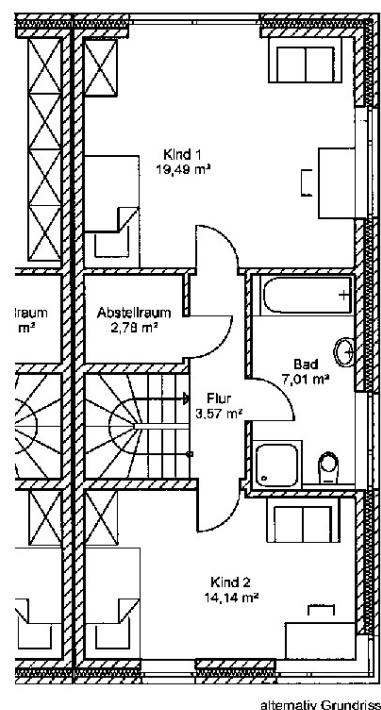
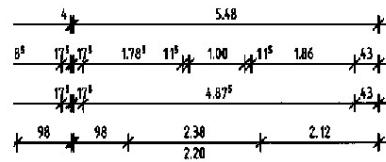
# Exposé - Grundrisse



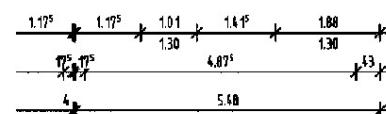
# Exposé - Grundrisse



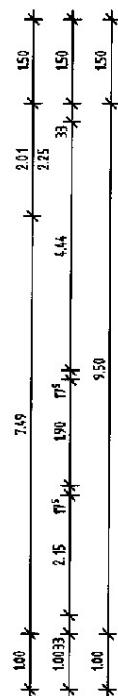
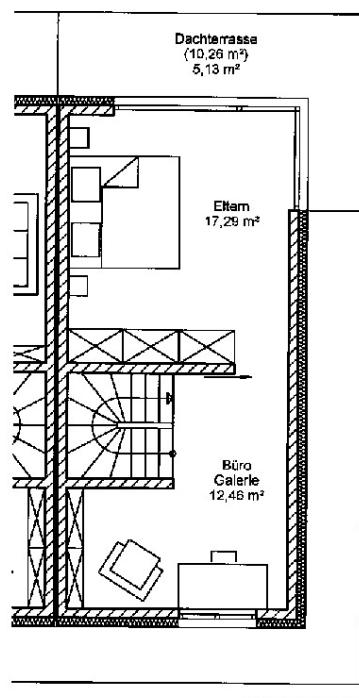
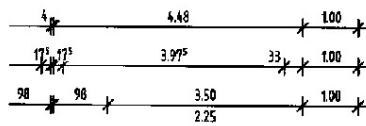
# Exposé - Grundrisse



1. OG



# Exposé - Grundrisse



alternativ Grundriss

DG

