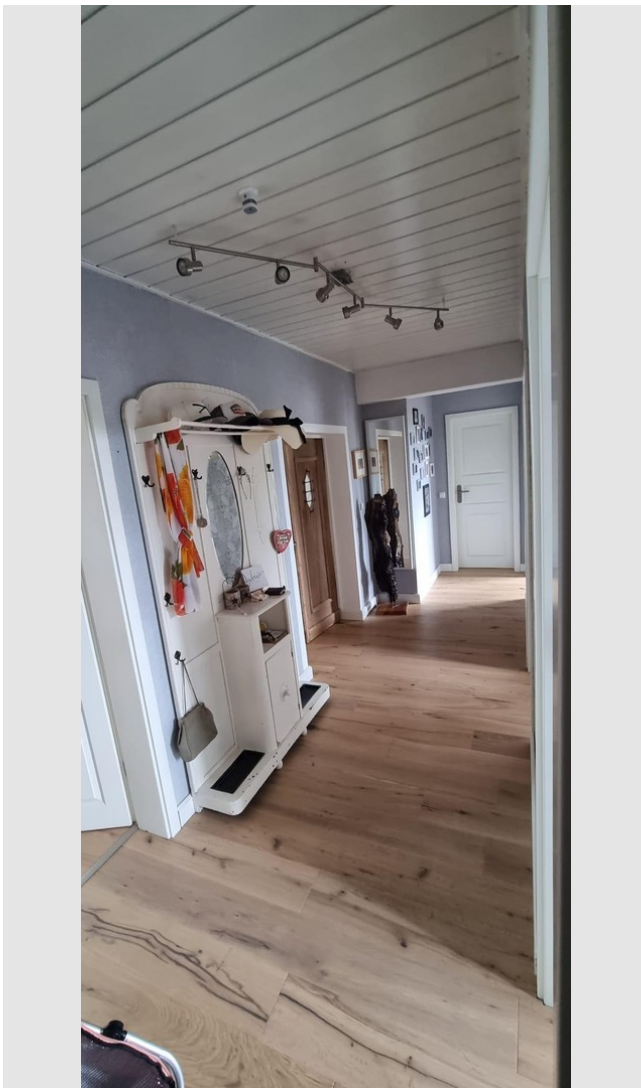


Exposé

Dachgeschosswohnung in Neukirchen-Vluyn

Attraktive Eigentumswohnung über den Dächern von Neukirchen-Vluyn



Objekt-Nr. OM-433468

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **245.000 €**

Ansprechpartner:
Natalie Fabritius

Glogauer Straße 5
47506 Neukirchen-Vluyn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	98,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	450 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere geliebte Eigentumswohnung in guter Lage zwischen Vluyn und Neukirchen. Da es uns wieder in die alte Heimat zieht, suchen wir neue Eigentümer, die sich genauso wohl darin fühlen, wie wir es in den letzten fünf Jahren getan haben.

Die Wohnung befindet sich in der 3. Etage eines sehr gepflegten und ruhigen Mehrfamilienhauses. Die Nachbarschaft funktioniert hier noch richtig gut und alle achten darauf, dass das Haus in einem gepflegten und angenehmen Zustand bleibt. Für die Grundpflege sorgt jedoch ein Hausmeister, ein Winterdienst, eine Reinigungskraft für das Treppenhaus sowie eine Gartenpflege, so dass man sich vollkommen auf den Feierabend konzentrieren kann, wenn man zu Hause ist.

Die Wohnung verfügt über einen zentralen Flur, über den alle Zimmer erreichbar sind. Links schließen sich das geräumige Wohnzimmer, das gemütliche Esszimmer mit Zugang zur Loggia und die moderne Küche an. Rechts liegen die drei Schlafräume bzw. Ankleidezimmer oder Arbeitszimmer. Vor Kopf gelangt man in das moderne Badezimmer mit übergroßer begehbare Dusche und elektrischer Fußbodenheizung.

Die Wohnung wurde von uns in den letzten fünf Jahren deutlich umgebaut und aufgewertet. Das Badezimmer wurde 2021 komplett neugestaltet. Alle Türen und Zargen wurden erneuert. Der Balkon wurde zu einer geräumigen Loggia umgebaut, von der man einen angenehmen Blick in die Baumkronen hat. Außerdem wurden die Böden in Wohnzimmer, Esszimmer und Flur mit hochwertigem, handgehobeltem Eichenparkett, in der Küche mit modernen Fliesen, belegt. Eine Besonderheit bietet die Küche: Alle Anschlüsse wurden in ein ehemaliges Schlafzimmer verlegt, so dass hier deutlich mehr Platz zum Kochen zur Verfügung steht. Grundsätzlich ist hier jedoch auch ein Rückbau möglich und die Küche kann in den ehemaligen, kleineren Küchenraum zurück. Ganz wie es den eigenen Bedürfnissen entspricht. Die Einbauküche inklusive Kücheninsel und E-Geräten (außer Kühlschrank) ist im Kaufpreis enthalten.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Ebenfalls stehen eine Waschküche und ein Trockenraum zur Verfügung. Der gemeinschaftliche Garten kann in Abstimmung mit den Miteigentümern mitgenutzt werden.

Das Haus wird mit Fernwärme zukunftsfähig beheizt, das Dach ist gut gedämmt, so dass es im Sommer nicht zu unangenehmem Hitzestau kommt.

Vor dem Haus befinden sich ausreichend Stellplätze, außerdem wird aktuell eine Garage in unmittelbarer Nähe angemietet, bei der u.U. eine Nachmiete möglich wäre.

Gern können Sie sich bei einer Besichtigung ein eigenes Bild machen. Sie sind herzlich willkommen bei uns.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

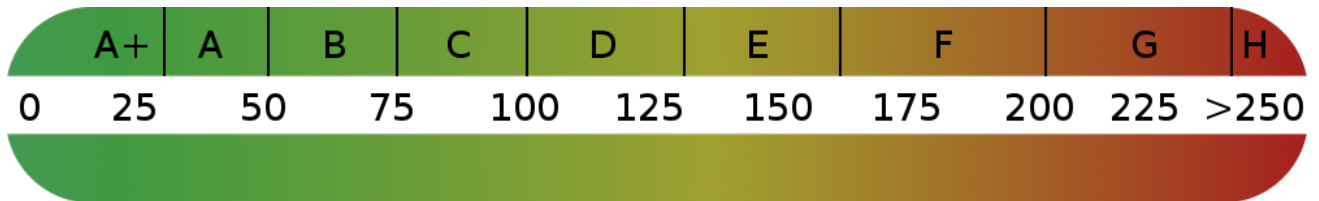
Neukirchen-Vluyn ist eine Stadt im Kreis Wesel in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie verschiedenen Dienstleistern. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gegeben, und die Autobahnen A40 und A57 sind schnell erreichbar, was eine gute Pendlerfreundlichkeit gewährleistet. Verschiedene Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung laden zu Freizeitaktivitäten ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	100,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

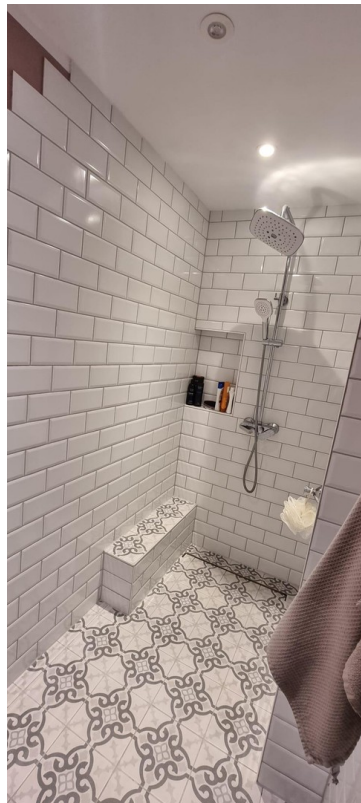


Esszimmer

Exposé - Galerie



Bad



Dusche

Exposé - Galerie



Bad



Küche

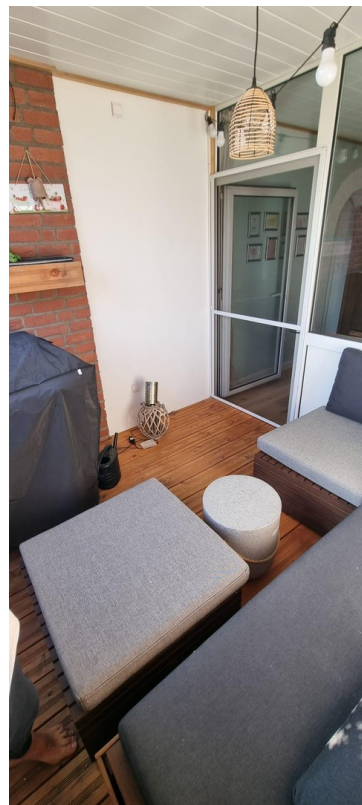
Exposé - Galerie



Küche



Loggia



Loggia

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Hausflur

Exposé - Grundrisse

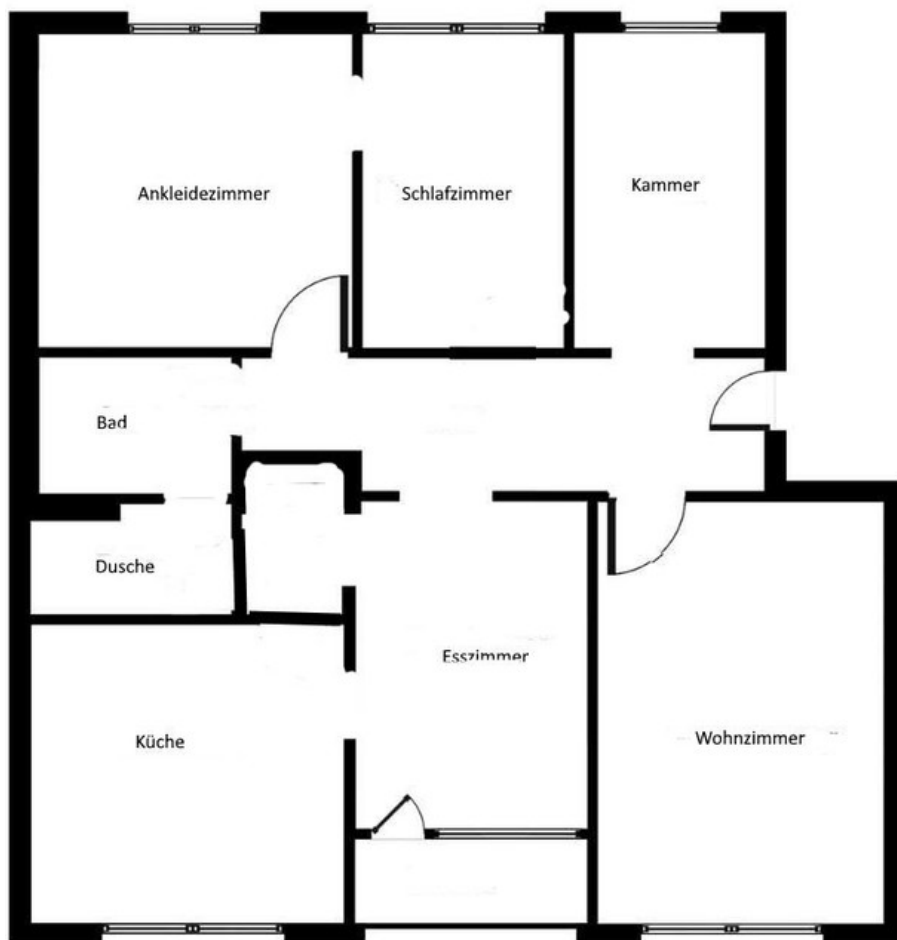
21% 15:14

Grundriss

Lage

Grundriss

Dokume



Aktueller Wirtschaftsplan

PDF



1/1



Hausgeldabrechnungen