



Immobilienexposé
**Provisionsfrei für Käufer: Klassisches 2-
Familienhaus auf tollem Grundstück in Vluyn**

Objekt-Nr.:
66582-8429



Haus zum Kauf

Provisionsfrei für Käufer: Klassisches 2-Familienhaus auf tollem Grundstück in Vluyt

Kaufpreis
538.000 €

 **153 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **6**
Zimmer

 **737 m²**
Grundstück (ca.)

 **85 m²**
Nutzfläche (ca.)

 **1963**
Baujahr

Beschreibung

Das Haus wurde ursprünglich in 1963 gebaut, allerdings 2013 umfangreich modernisiert und mit einem Anbau versehen. Es hat zwei Vollgeschosse (plus eingeschossiger Anbau zur Gartenseite) und einen kleinen (nicht ausgebauten) Dachboden, außerdem ist das Haus voll unterkellert.

Im Objekt befinden sich zwei in sich abgeschlossene 3-Zimmer-Wohnungen - im EG mit ca. 82 m², im OG mit ca. 71 m² Wohnfläche.

Highlight des Hauses ist die überdachte Terrasse der EG-Wohnung mit einem fantastischen Ausblick über das top gepflegte Grundstück!

Ausstattung

Das Haus wurde massiv gebaut, die Fassade ist an drei Seiten mit 5 cm Dämmung und Riemchenklinker verkleidet, zur Gartenseite hin ist erst in 2023 ein Wärmedämmverbundsystem (14 cm) angebracht worden.

Die Heizung wurde 2013 durch eine moderne Gas-Therme ersetzt. Die Fenster sind aus Kunststoff, teilweise sogar 3-fach verglast. Die Bäder wurden ebenfalls in 2013 modernisiert und sind demnach top modern ausgestattet, die Böden im EG sind gefliest (Fußbodenheizung), im OG liegt modernes Laminat.

Lage

Das Objekt liegt im südöstlichen Bereich des Ortsteils Vluyn an einer kleineren Zufahrtsstraße zu einem Wohngebiet. Vluyn selbst hat einen kleinen, quirligen Ortskern, hier sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

Die Autobahnauffahrt Neukirchen-Vluyn zur A 40 ist ca. 1 km vom Haus entfernt und gewährleistet eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Sonstiges

Die Erdgeschosswohnung wird frei und könnte vom Käufer selbst bezogen werden, die Obergeschosswohnung ist an eine junge Familie vermietet.

Das Grundstück hat eine Größe von 737 m² und wurde von den Eigentümern liebevoll gepflegt, es ist mit einem Teich, der überdachten Terrasse, schöner Rasenfläche und verschiedenen Abstellmöglichkeiten mustergültig angelegt. Eine Garage befindet sich direkt neben dem Haus.

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 08.12.2023

Endenergiebedarf Wärme: 76 kWh/(m²a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

Energieeffizienzklasse: C

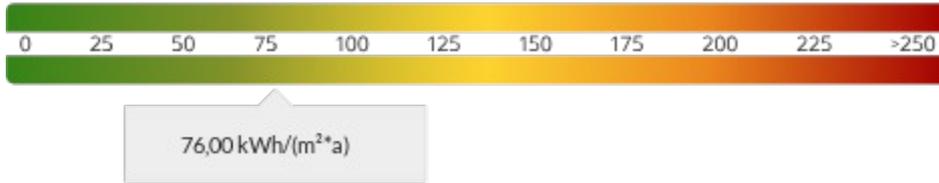
Baujahr: 1965

Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann senden Sie uns bitte Ihre Kontaktdaten, damit wir Ihnen unverzüglich unser ausführliches Exposé mit weiteren Fotos, Grundrissen, Lageplan und Energieausweis zusenden können.

Das Exposé erhalten Sie von uns als Link; falls Sie nach zwei Arbeitstagen keine E-Mail von uns im Posteingang finden, schauen Sie bitte in Ihrem SPAM-Ordner nach oder kontaktieren Sie uns bitte telefonisch!

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund des automatisierten Exposé-Versandes auf eventuelle Fragen und Besichtigungswünsche bei Ihrer ersten Anfrage nicht reagieren können. Bitte nehmen Sie nach Prüfung unseres Exposés Kontakt mit uns auf, um Besichtigungstermine abzustimmen oder anstehende Fragen zu klären. Herzlichen Dank!

Energiebedarfsausweis



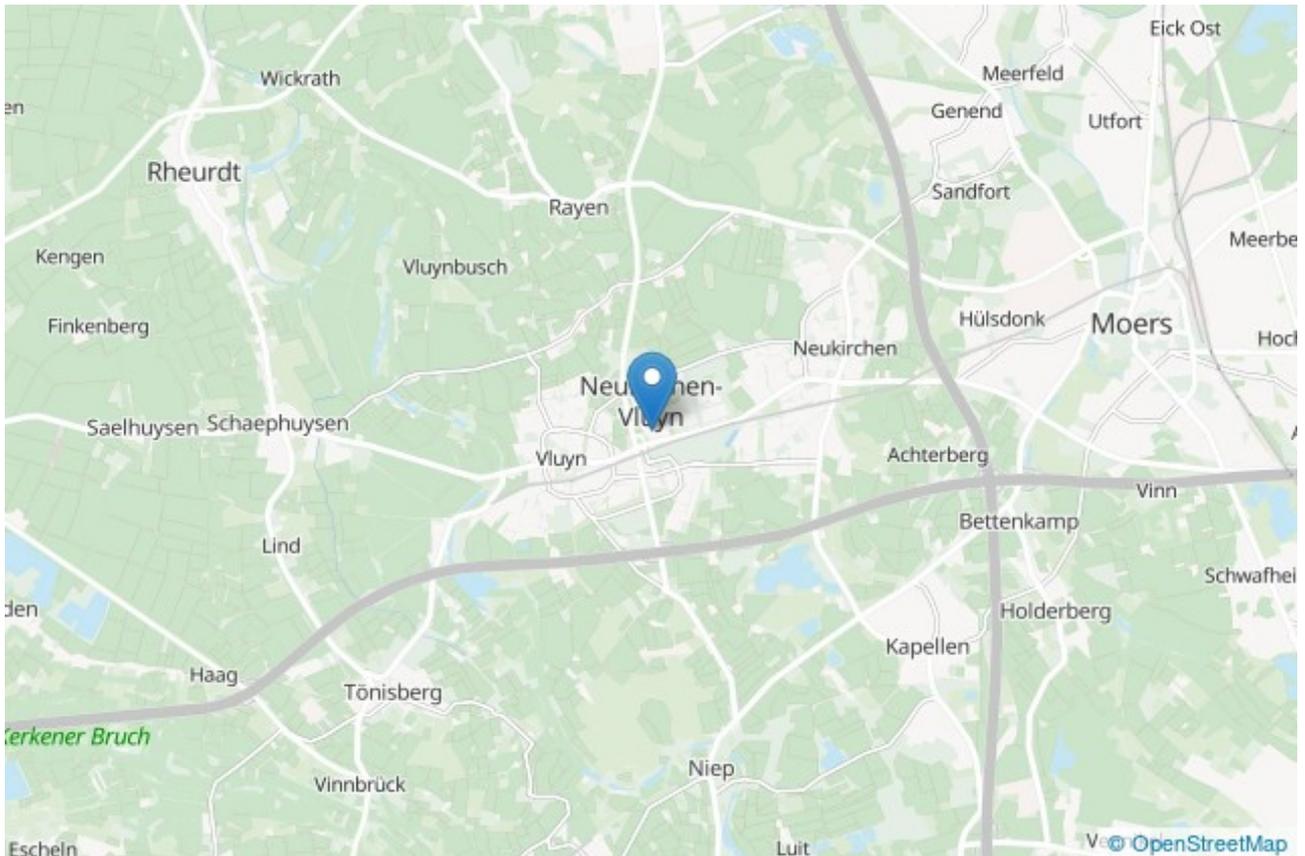
Endenergiebedarf	76 kWh/(m ² *a)
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr (Energieausweis)	1965
Energieeffizienzklasse	C
Gültig bis	07.12.2033

Ihr Ansprechpartner

Name	Eckhard Brotte
Telefon	02841-91990
Ort	47441 Moers
E-Mail	info@hoffmann-ivd.de
Homepage	https://www.hoffmann-ivd.de

Lage und Umgebung

47506 Neukirchen-Vluyn - Orsteil Vluyn





Modernisiertes 2-Fam.-Haus in...



...Neukirchen-Vluyn



Willkommen!



Garage und Durchgang



EG: geräumige Diele



EG: helle Wohnküche...



... mit Essplatz



Blick ins Wohnzimmer



Wohnbereich und...



... Essplatz



Blick ins Wohnzimmer



Duschbad im EG



Überdachte Terrasse



Sonnenterrasse und Fischteich



Ansicht Gartenseite



OG: Eingangsbereich



Blick in die Küche



Separater Essplatz



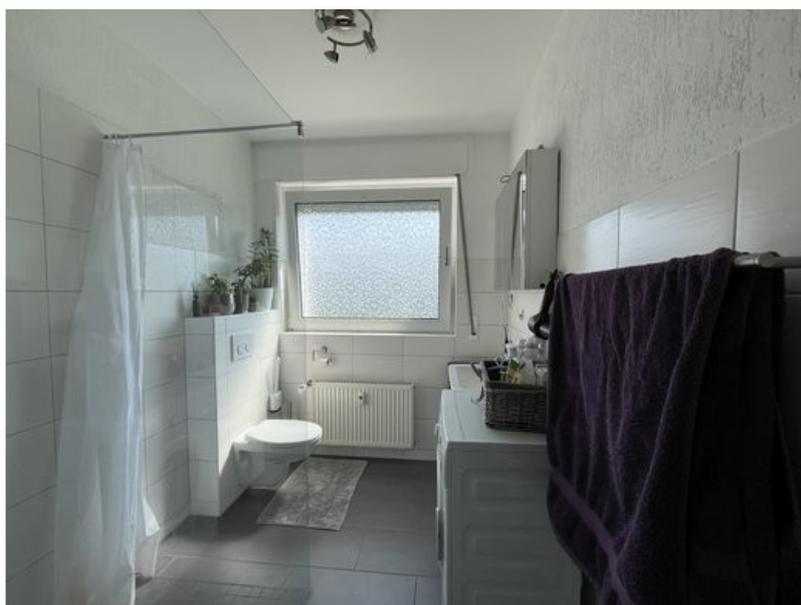
Wohnzimmer mit Balkon



Breiter Balkon in Ostlage



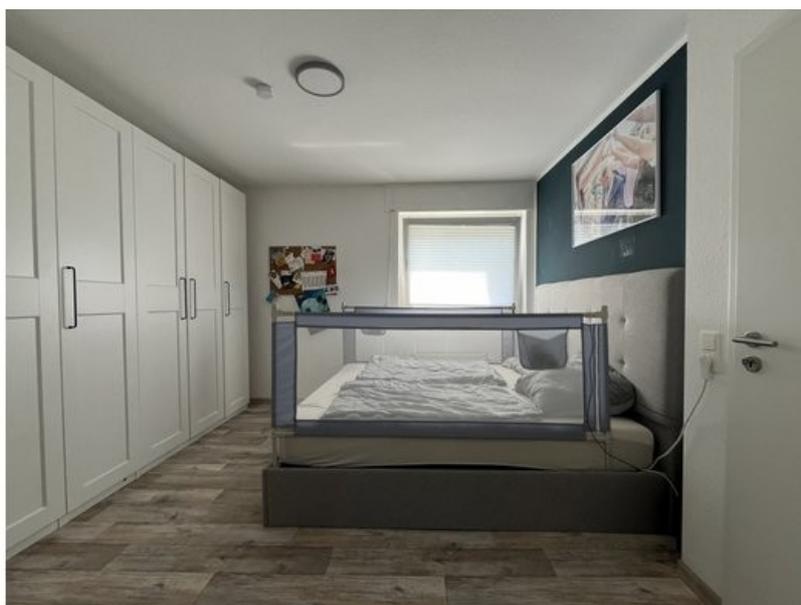
Blick übers eigene Grundstück



Modernisiertes Duschbad/WC



OG: Kinder- oder Arbeitszimmer



Elternschlafzimmer



Moderne Gas-Zentralheizung