



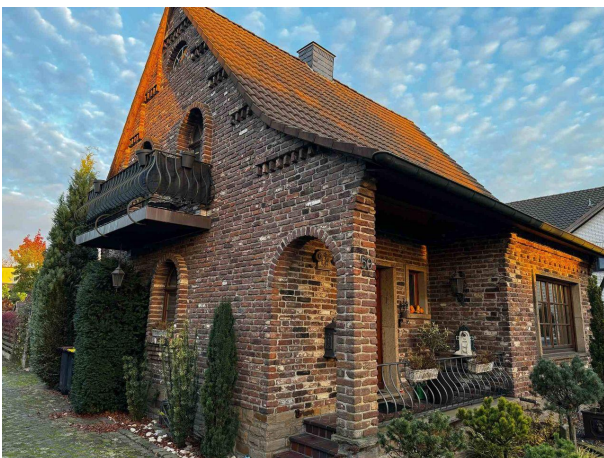
**Immobilien-Exposé**

# **Freistehendes Einfamilienhaus mit Traumgarten in Vluyn**

**Objekt-Nr.:**  
**66582-8513**

## Haus zum Kauf

in 47506 Neukirchen-Vluyn - Vluyn



## Details

Provisionspflichtig

Kamin

Dachboden

Kaufpreis

**398.000 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**3.57 %**

Wohnfläche (ca.)

**123 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Nutzfläche (ca.)

**70 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**737 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**1**

Anzahl Stellplätze

**3**

Anzahl Wohneinheiten

**1**

Baujahr

**1956**

Stellplätze

**3**

Zustand

**voll saniert**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Das freistehende Haus wurde in 1956 errichtet und in 1964 um einen eingeschossigen Anbau (Schlafzimmer EG) erweitert). Es bietet seinen Bewohnern eine Wohnfläche von insgesamt ca. 123 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Ankleide im EG). Die genaue Raumaufteilung lautet wie folgt: EG: große Eingangsdiele mit Treppenhaus und Garderobe, Duschbad, Küche, Wohn-/Esszimmer und ebenerdiges Schlafzimmer mit Ankleide.

DG: zwei großzügige Kinderzimmer, eines mit Ankleide, eines mit Balkon, Abstellraum.

UG: Waschküche mit Heizungsanlage und Kelleraußentreppe, Abstellkeller

## Ausstattung

Das Objekt stammt zwar aus den 50er Jahren, wurde vom Voreigentümer aber um 2000 umfassend modernisiert. U. a. ist das Haus neu verkleinert worden, Stilelemente wie die Treppe wurden aufbereitet, das Bad wurde erneuert, die Fenster wurden in doppelt verglaste

Holzfenster getauscht (teilweise auch erst in 2024) usw. Im Wohnzimmer sorgt ein Kaminofen für wohlige Wärme, die Beheizung des Hauses läuft über eine Gas-Zentral-Heizung aus 2004. Das Haus kann nach einfachen Malerarbeiten umgehend bezogen werden.

## **Sonstiges**

Das Haus steht auf einem ca. 737 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Ost-Lage. Allerdings hat der hintere Nachbar ein Wegerecht links am Haus vorbei, so dass man gedanklich ca. 133 m<sup>2</sup> von der Grundstücksgröße abziehen müsste. Der Bereich vor dem Haus ist gepflastert und bietet großzügige Stellflächen für ca. 3 PKW. Der Garten ist liebevoll mit zwei Terrassen angelegt. Eine Terrasse mit Überdachung direkt am Haus - eine etwas weiter im Garten, wo auch am Nachmittag die Sonne zu finden ist.

Das Haus kann mit einer Frist von 3-6 Monaten übergeben werden.

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 05.03.2025

Endenergiebedarf Wärme: 338 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

Energieeffizienzklasse: H

Baujahr: 1956

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!

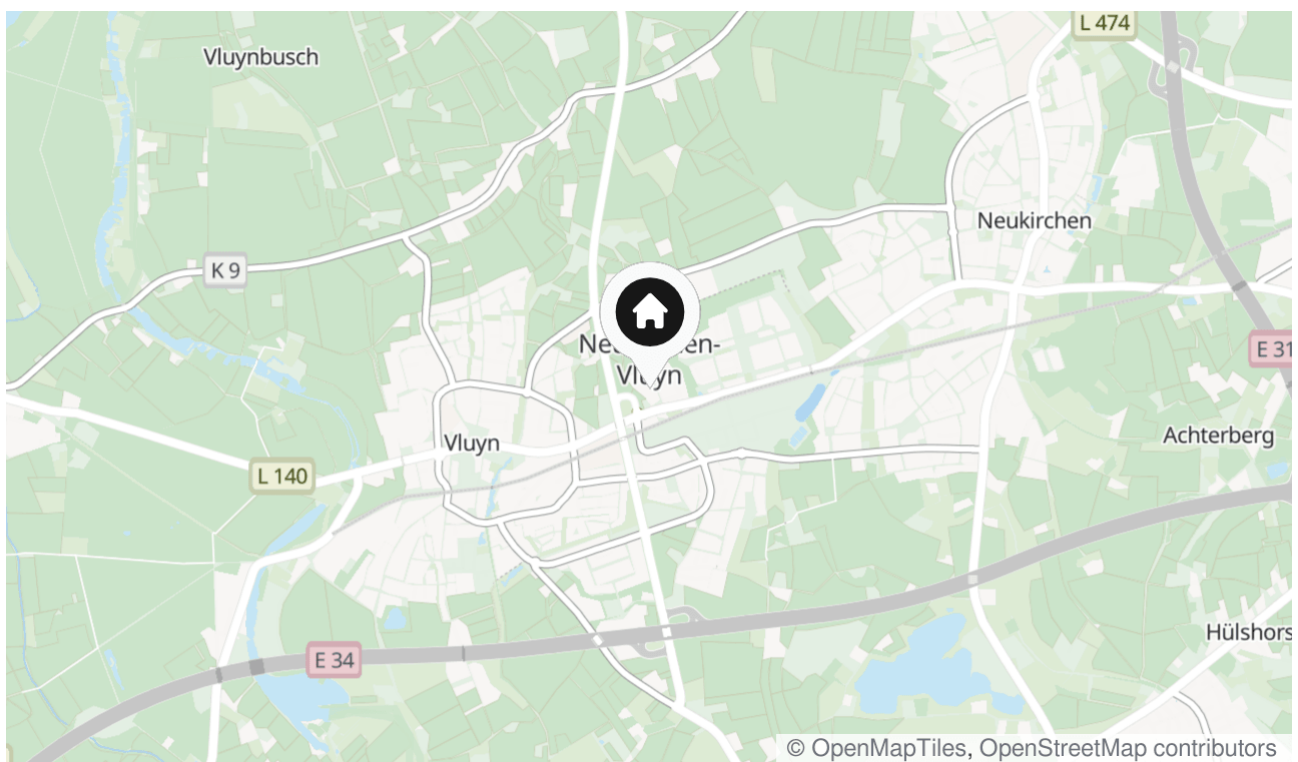


## Lage & Umgebung

47506 Neukirchen-Vluyn - Vluyn

Das Haus befindet sich in grüner Nachbarschaft im Ortsteil Vluyn. Es liegt an einer Einfahrtsstraße zum Stadtzentrum. Der lebhafte Ortskern, der sich seinen dörflichen Charakter bewahrt hat bietet eine Vielzahl von Geschäften und Cafés und ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar.

Die Autobahnauffahrt zur A 40 bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung in die umliegenden Ballungsräume und ist gerade einmal 2 Autominuten entfernt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf

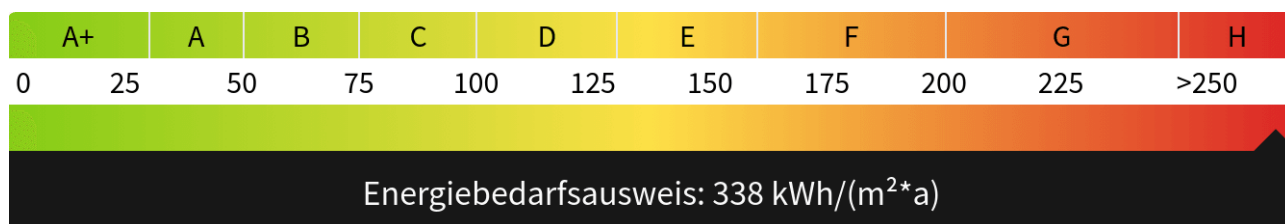
**338 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Gültig bis

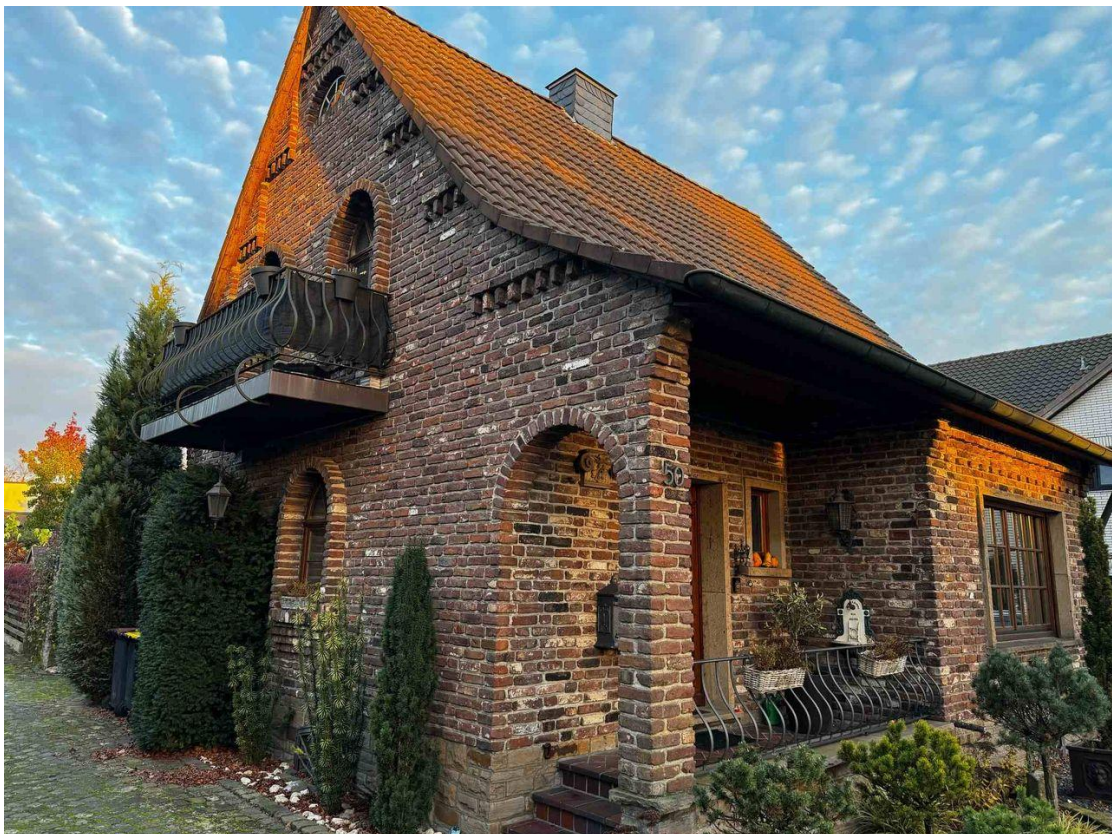
**04.03.2035**







Freisteh. Einfam.-Haus in Vluyn



stillvoll modernisiert!





Ein Traumgarten!



Gartenansicht





Eingangsdiele



Küche





Essplatz

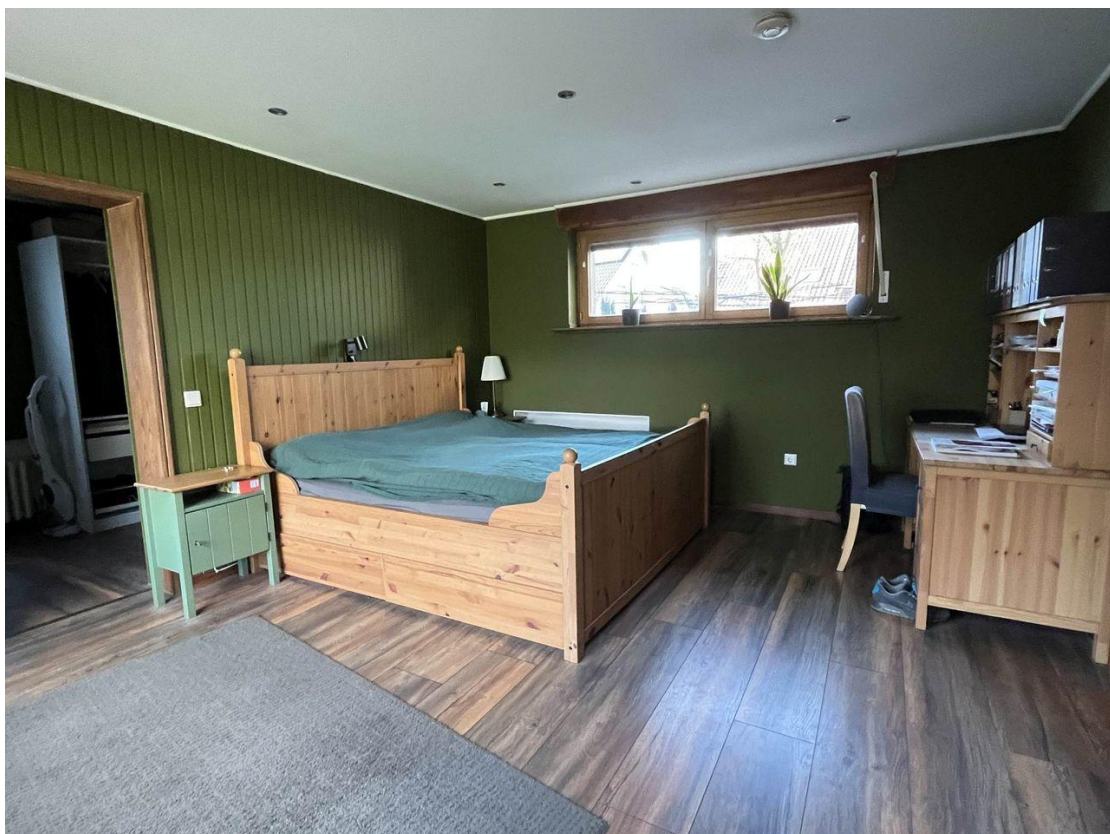


Wohnzimmer





offener Kamin

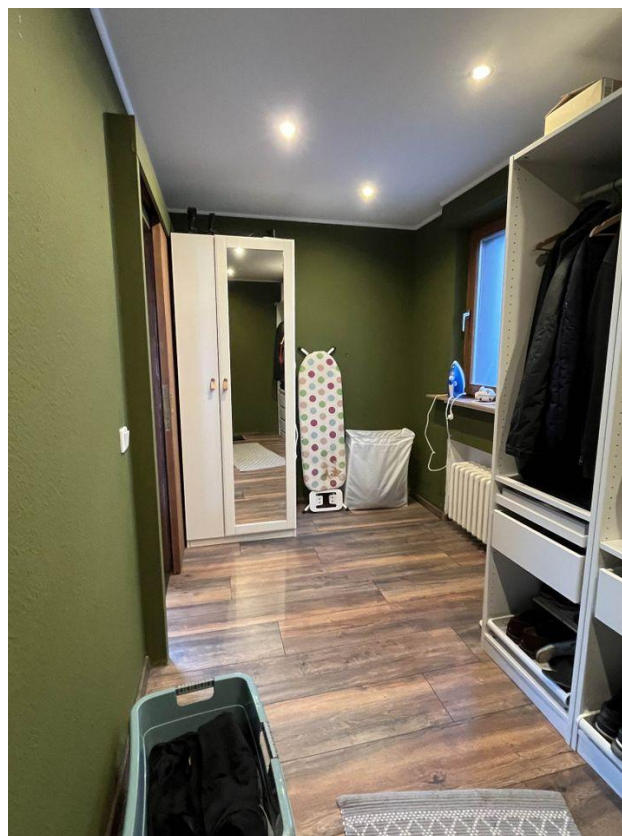


ebenerdiges Schlafzimmer





Schlafzimmer mit Austritt auf die Terrasse



Ankleide





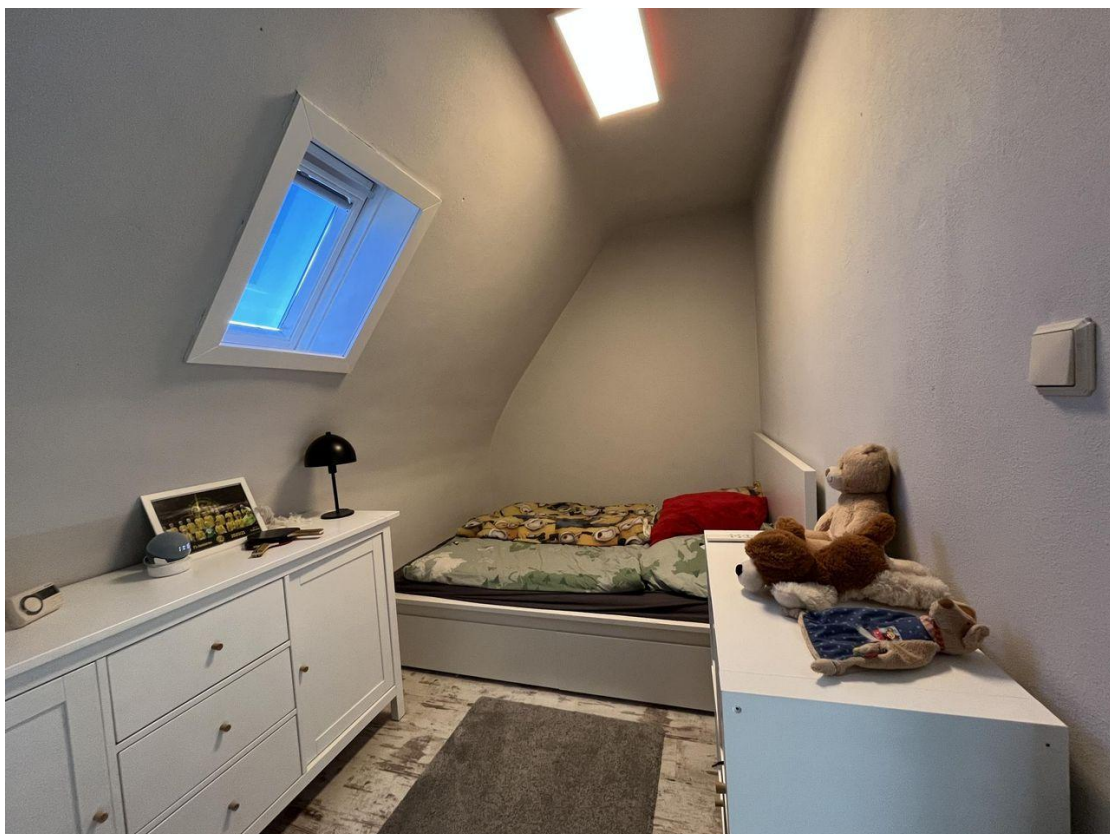
Badezimmer im EG



Kinderzimmer I im DG



Kinderzimmer II mit...



...Ankleide





Speicher im Spitzboden



Keller





Waschlüche und Heizung



Blick auf das Haus





Blick von der Terrasse



überdachte Terrasse





überdachte Terrasse



Blick in den Garten



## Kontakt

### Hoffmann Immobilien GmbH

Uerdinger Str. 24

47441 Moers

Telefon: 02841 91990

E-Mail: [r.stumpf@hoffmann-ivd.de](mailto:r.stumpf@hoffmann-ivd.de)

### Ihr Ansprechpartner

Ramona Stumpf

### Impressum

[www.hoffmann-ivd.de/impressum/](http://www.hoffmann-ivd.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hoffmann-ivd.de](http://www.hoffmann-ivd.de)

