

Exposé

Eigentumswohnung, ca. 89 m²
mit Balkon
in Neukirchen-Vluyn





OBJEKTNUMMER: IV-3709

DIE DATEN IM ÜBERBLICK



Immobilientyp: Eigentumswohnung	Baujahr: 1984	Wohnfläche: ca. 89 m ²	Grundfläche: ca. 294 m ²	Heizungart: Zentralheizung
Befeuerung: Gas, Strom-Mix	Baujahr Heizung: 2007	Balkon: Ja	Hausgeld: 90,50 €	Rücklagen: (per 03.07.2025) 71.256,90 €
Energieausweisangaben: <ul style="list-style-type: none">• Bedarfsausweis• Gas, Strom-Mix• 149,3 kWh/m²/a• Baujahr: 1984• Energieeffizienzklasse: E		Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufvertrag, verdient und fällig mit der Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.		

Alle Angaben stammen vom Verkäufer. Die ImmoVernunft GmbH übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden.



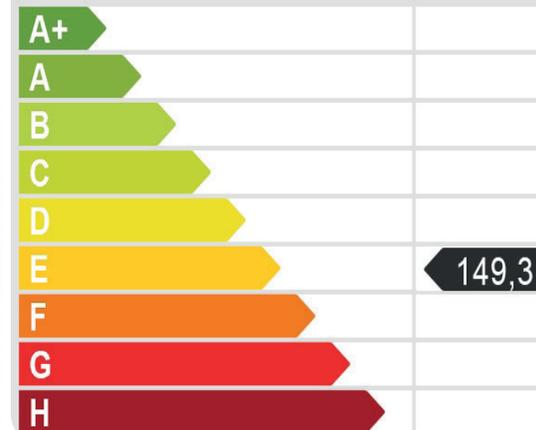
AUSSTATTUNG

- Fußbodenheizung
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Balkon
- Kellerraum
- Wasch- und Trockenraum
- Fahrradkeller



Energiebedarf

Energiebedarf
kWh/(m²·a)



HERZLICH WILLKOMMEN IN DER

Die Immobilie am Vluynner Platz 15 befindet sich in zentraler Lage im beliebten Stadtteil Vluyn der Stadt Neukirchen-Vluyn, die im Kreis Wesel am Niederrhein liegt. Mit einer guten Infrastruktur und naturnahem Umfeld bietet die Stadt eine hohe Lebensqualität für Familien, Berufspendler und Senioren gleichermaßen.

Vluyn, als einer der vier Stadtteile, zeichnet sich durch seinen charmanten historischen Ortskern aus und gilt als lebendiger Mittelpunkt mit einer starken lokalen Identität. Direkt am Vluynner Platz, wo sich die Immobilie befindet, konzentrieren sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – ideal für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Drogerien sowie kleinere Fachgeschäfte und Cafés sind fußläufig erreichbar. Besonders beliebt ist die Bäckerei und das Frühstückscafé Nöthen, die mit frischen Backwaren und einem gemütlichen Ambiente zum Verweilen einladen.

Die gastronomische Vielfalt rund um den Vluynner Platz ist bemerkenswert. Von bodenständigen Bistros über gemütliche Eisdielen bis hin zu Restaurants mit regionaler und internationaler Küche – für jeden Geschmack ist etwas dabei. Besonders hervorzuheben ist das Landhaus Vluynner Stuben, ein traditionsreiches Hotel und Gasthaus, das nicht nur Gästen aus der

Region, sondern auch Besuchern von außerhalb ein beliebter Treffpunkt ist. Regelmäßige Veranstaltungen wie der Vluynner Mai oder die traditionelle Klompnkirmes bringen zusätzliches Leben in den Stadtteil und stärken das Gemeinschaftsgefühl.

Auch infrastrukturell ist der Standort hervorragend angebunden: Der öffentliche Nahverkehr mit mehreren Buslinien ver-



bindet Vluyn zuverlässig mit den umliegenden Städten wie Moers, Duisburg und Kamp-Lintfort.

Für Autofahrer garantieren die nahegelegenen Autobahnen A40 und A57 eine schnelle Anbindung an das gesamte Ruhrgebiet, das Münsterland sowie an die Niederlande.

Bildungseinrichtungen sind vielfältig vertreten: mehrere Grundschulen, eine Gesamtschule sowie ein Berufskolleg befinden sich im Stadtgebiet. Die Musik- und Kunstschule, die Volkshochschule und diverse Kindertagesstätten runden das Bildungs-

angebot ab – ein klarer Pluspunkt für Familien mit Kindern.

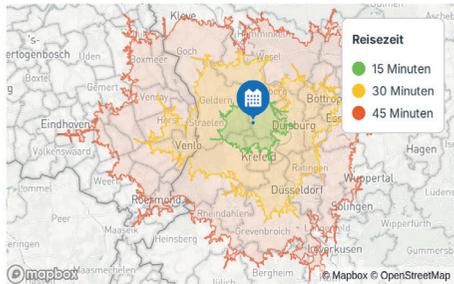
Die medizinische Versorgung rund um den Vluynner Platz ist gesichert: Zahlreiche Hausärzte, Facharztpraxen und Apotheken sind vor Ort ansässig. Unter anderem befindet sich hier auch die orthopädische Praxis Di Majo, die für eine fachärztliche Betreuung direkt am Platz sorgt. Ergänzt wird das Angebot durch den Zahnarzt Dr. Hinsens, ebenfalls am Vluynner Platz ansässig. Für weitergehende medizinische Leistungen stehen die nahegelegenen Krankenhäuser in Moers und Kamp-Lintfort zur Verfügung.

Auch für aktive Freizeitgestaltung ist gesorgt. In unmittelbarer Umgebung laden Sportvereine, Fußball- und Tennisplätze, ein Schwimmbad, eine Skateranlage sowie ein großzügiger Sport- und Freizeitpark zu vielfältigen Aktivitäten ein. Naturnahe Erholung finden Anwohner unter anderem im nahegelegenen Naturschutzgebiet Rayener Berg. Nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt liegt zudem das Schloss Bloemersheim, ein eindrucksvolles Wasserschloss mit weitläufigem Park, das zu Spaziergängen und kulturellen Entdeckungen einlädt. Kulturelle Angebote wie das Uhrenmuseum Hubben ergänzen das vielseitige Freizeitangebot.

SCHÖNEN STADT NEUKIRCHEN-VLUYN

Erreichbarkeit

🚗 Auto

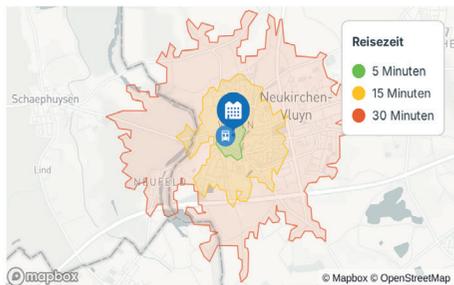


🚗 Autobahnauffahrt 1.5 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 108 Einkäufen
- 🎓 295 Bildung
- 🍽️ 342 Gastronomie
- 🏥 214 Gesundheit
- 🎮 1366 Freizeit

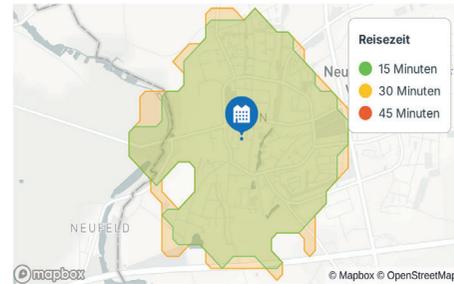
🚶 Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 3 Einkäufen
- 🎓 17 Bildung
- 🍽️ 9 Gastronomie
- 🏥 14 Gesundheit
- 🎮 26 Freizeit

🚊 Öffentlichen Verkehr



🚊 Bahnhof Hülser Berg 4.4 km

🚌 Bus Vluynr Südring 139 m

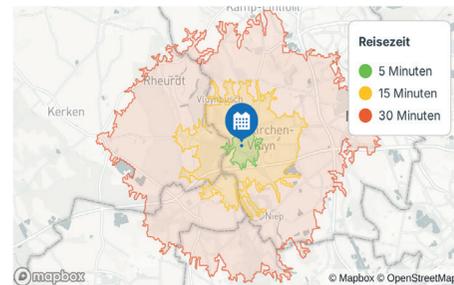
🚊 Tram Hüls Betriebshof 7.6 km

🚊 U-Bahn Rheinstraße 11.8 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 3 Einkäufen
- 🎓 17 Bildung
- 🍽️ 9 Gastronomie
- 🏥 14 Gesundheit
- 🎮 27 Freizeit

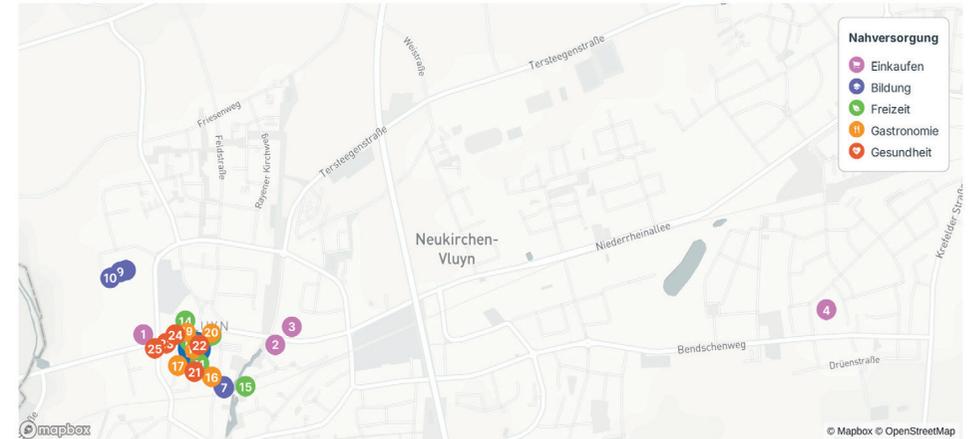
🚲 Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 7 Einkäufen
- 🎓 38 Bildung
- 🍽️ 24 Gastronomie
- 🏥 28 Gesundheit
- 🎮 128 Freizeit

Nahversorgung



4.5 Einkaufen

1 Edeka	265 m
2 ALDI Süd	362 m
3 Lidl	452 m
4 Netto Marken-Discount	2.7 km
5 PENNY	3.1 km

4.4 Bildung

6 Evangelischer Kindergarten	134 m
7 Faire KiTa Pastoratstr.	138 m
8 Pestalozzische Städt. Ge...	506 m
9 Hauptgebäude	514 m
10 Nebengebäude	521 m

4.8 Freizeit

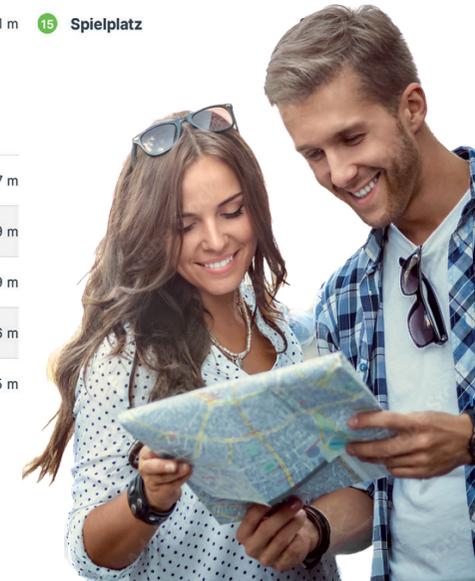
11 Fitbox Neukirchen-Vluyn	45 m
12 Park	133 m
13 Kulturhalle Neukirchen-Vluyn	171 m
14 Park	215 m
15 Spielplatz	

5.0 Gastronomie

16 Jugendliche Cafe Vluyn	75 m
17 Gaststätte Alt Vluyn	76 m
18 Nöthen	87 m
19 Bistro Kellerkamer	166 m
20 Kulturhalle Neukirchen-Vlu...	174 m

5.0 Gesundheit

21 Dr. med. dent. Elke u. Volker...	7 m
22 Fachpraxis für Kieferorthop...	119 m
23 Klompen Apotheke	169 m
24 Praxis Bongrads, Bongards ...	176 m
25 Zahnärztliche Gemeinschaf...	195 m

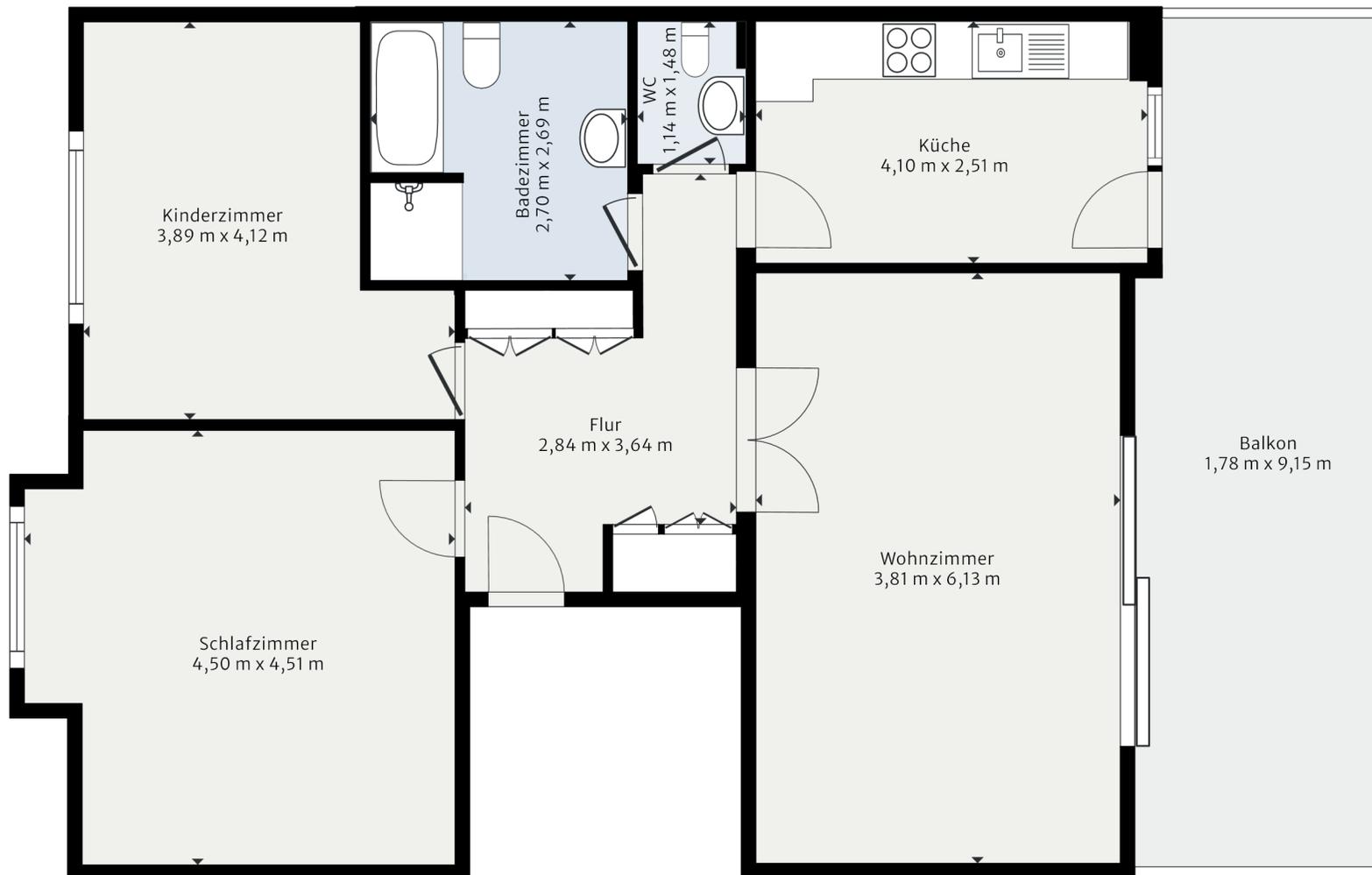








Damit Sie sich orientieren können:



Der Grundriss dient der Visualisierung und der Information. Sie erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit.



Immobiliegutachten in Mülheim und Umgebung

für jeden Anlass:

- Verkehrswertgutachten
- Kurzgutachten
- Marktwertanalyse
- Wertermittlung
- Ehescheidungen
- Erbschaften



Diplom Sachverständiger
(Europ.Inst.FIB)

Torsten Gehrken



Dipl.-Kfm. Michael Gehrken

www.sachverstaendiger-gehrken.de | 0208 2992709



Beratung, Projektierung und Errichtung von:

- Alarmsystemen
- Gefahrenmeldeanlagen
- Videoüberwachungsanlagen
- Einbruchschutz

www.bv-sitec.de



Die Eigentumswohnung liegt zentral in Neukirchen-Vluyn eines Mehrfamilienhauses mit zwei Wohneinheiten und einer Sport-schule. Sie befindet sich im zweiten Obergeschoss und verfügt über drei Zimmer – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die durchdachte Rau-maufteilung auf: Der zentral gelegene Flur verbindet alle Räume effizient miteinander.

Direkt angrenzend befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit einer breiten Fensterfront, die den Raum mit natürlichem Licht durchflutet und eine helle, einladende Atmosphäre schafft. Von hier sowie von der angrenzenden Küche aus gelangen Sie auf den großen Balkon – ein idealer Rückzugsort, der perfekt zum Ent-spannen oder für ein Frühstück an der frischen Luft einlädt.

Die Küche bietet Platz für sämtliche Küchengeräte und zusätzlich eine kleine Essgelegenheit. Ergänzt wird der Wohnbereich durch ein Kinderzimmer, das sich auch als Büro, Gäste- oder ein separa-tes Esszimmer nutzen lässt – ein echtes Plus an Flexibilität.

Das Schlafzimmer überzeugt mit seinen großzügigen Maßen und schafft optimale Voraussetzungen für einen gemütlichen Rück-zugsort.

Alle Wohnräume sind einheitlich mit pflegeleichtem Fliesenboden ausgestattet, was nicht nur optisch überzeugt, sondern auch prak-tisch ist. Die komfortable Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für eine angenehme, gleichmäßige Wärme.

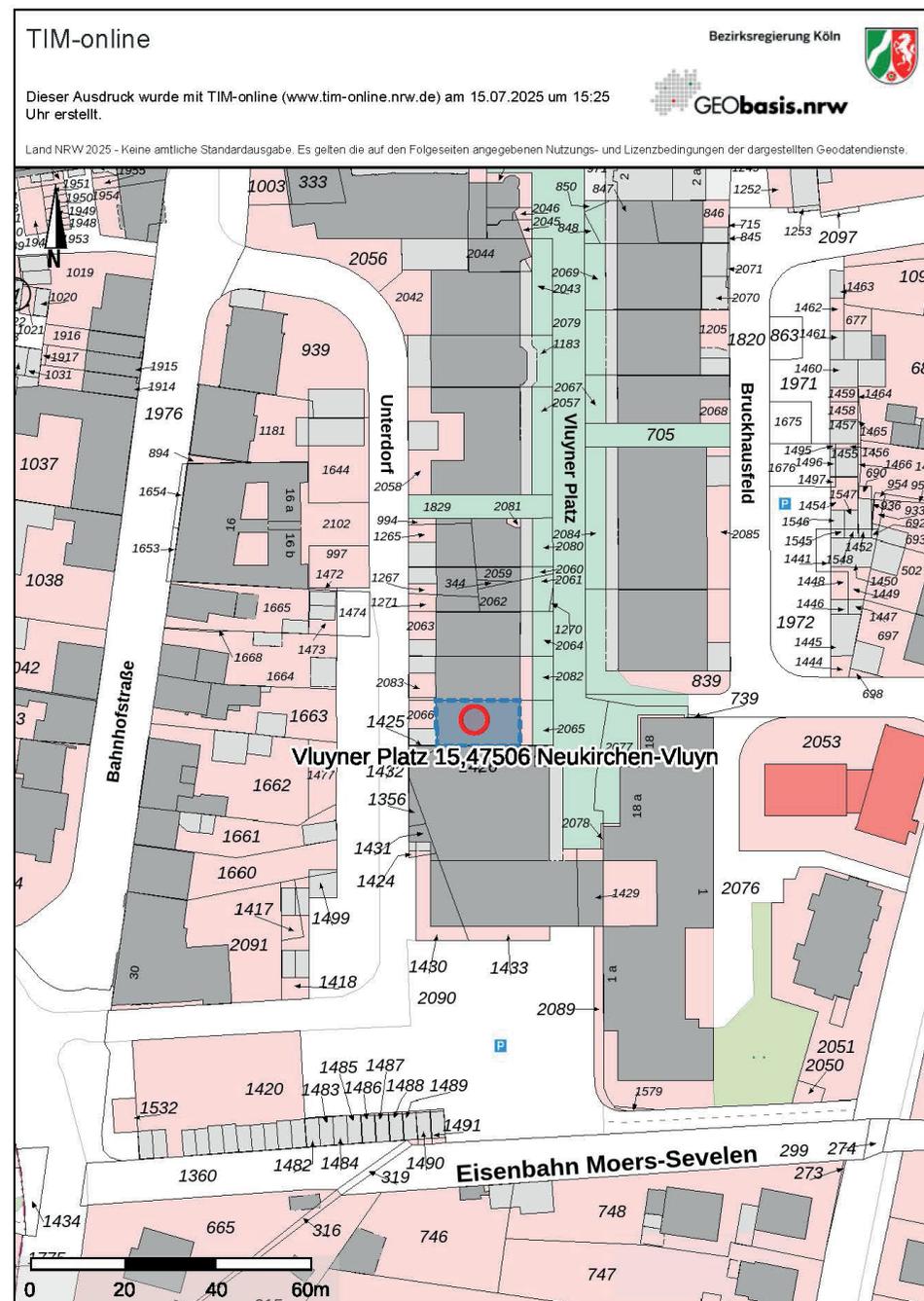
Das innenliegende Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie eine separate Dusche und wird, ebenso wie das separate Gäste-WC, über ein kleines Oberlichtfenster mit natürlichem Licht versorgt – ein cleveres Detail in der Bauweise.



Ein separater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Für den gemeinschaftlichen Gebrauch steht außerdem ein Waschkeller zur Verfügung. Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen eigenen Fahrradkeller, der einen witterungsgeschützten Abstellraum für Fahrräder bietet.

Gegebenenfalls besteht die Möglichkeit, dass bestehende Mietverhältnis für eine extern angemietete Garage beizubehalten.

Diese Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre durchdachte Aufteilung und die helle, freundliche Atmosphäre, sondern auch durch ihre attraktive Lage mitten im Ortskern von Neukirchen-Vluyn – urbanes Leben mit gleichzeitig ruhigem Wohnkomfort.





Wir freuen uns
über Ihr Feedback



Standort **Mülheim an der Ruhr**

ImmoVernunft GmbH
Kölner Str. 428
45481 Mülheim an der Ruhr
Telefon: +49 208 96 00 100

Standort **Essen**

ImmoVernunft GmbH
Grugaplatz 2-4
45131 Essen
Telefon: +49 201 56 57 11 96

Standort **Ratingen**

ImmoVernunft GmbH
Kokkolastraße 5
40882 Ratingen
Telefon: +49 2102 56 46 016

