

# Jugendstil-Familienhaus mit Garten und Garage Ideal als Mehrgenerationenhaus



47506 Neukirchen-Vluyn

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 220,00 m²  
Kaufpreis: 485.000,00 EUR

Scout-ID: 148624453  
Objekt-Nr.: Neuk-VI 1

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	344,00 m²
Nutzfläche ca.:	20,00 m²
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	3
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1905
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2018
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	157,00 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr laut Energieausweis:	1905
Anzahl Garage/Stellplatz:	3



## Ihr Ansprechpartner:

Immobilienbörse Ute Schwarz

Frau Ute Schwarz

E-Mail: [ute.schwarz@immobilienboerse-schwarz.com](mailto:ute.schwarz@immobilienboerse-schwarz.com)

Tel: +49 175 8910000

Web:

[https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum\\_0\\_8\\_sp8\\_1](https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum_0_8_sp8_1)

Provision für Käufer: 3,57

Nach dem Gesetz vom 23.12.2020 bezahlen Käufer und Verkäufer jeweils 3,57 % einschließlich 19% MwSt.

# Jugendstil-Familienhaus mit Garten und Garage Ideal als Mehrgenerationenhaus



47506 Neukirchen-Vluyn

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 220,00 m²  
Kaufpreis: 485.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Dies ist ein, traumhaftes und sehr ausgefallenes Altbau-Mehrfamilienhaus in einem zum Teil alten und original erhaltenen Jugendstil-Haus.

Das Gebäude wurde in der ersten Dekade des 20. Jahrhunderts im Baujahr 1905 errichtet.

Hier war ein echter Liebhaber am Werk!

Die schöne Jugendstil-Villa hat einen Garten. Das Haus wird von einer Mehrgenerationsfamilie genutzt und hat viel Entwicklungspotenzial.

Sie lieben Altbau-Charme und kombinieren ihn gerne mit moderner Einrichtung? Dann ist diese Immobilie genau das richtige für Sie! Egal, ob Sie eine Vollvermietung oder als hochwertiges und exklusives Anlageobjekt oder mit sofortiger Eigennutzung der schönen Immobilie mit eigenem Garten beziehen möchten - dieses Haus lässt einfach keine Wünsche offen!

1997 wurde eine hochwertige 2-fach-Verglasung fast komplett an allen Fenster modernisiert. Ebenso hat durch die Eigentümer eine umfassende Renovierung und Modernisierung stattgefunden. Die Heizung ist aus dem Jahr 2016 und der Energieausweis weist die Klasse E aus. Warmwasseraufbereitung läuft über die Zentralheizung.

## Ausstattung:

Die Treppe des Hausflurs ist extra im alten Stil geblieben. Die Badezimmer ist aufwendig modernisiert worden. Hausflur lässt bei jeder Nutzung die Zeit im positiven Sinne still stehen. Im Jahr 2016 wurde eine neue Gas Heizung eingebaut und eine Doppelgarage gebaut. Im Objekt ist überwiegend Laminat verlegt.

## Lage:

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Neukirchen-Vluyn. Schulen, Kindergärten und Ärzte sowie der öffentliche Nahverkehr sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Ihre Freizeit können Sie mit Spaziergängen oder als Radfahrer genießen. Das bekannte Schloss Bloemersheim ist ein lokales Highlight in direkter Nähe sowie auch der beliebte Niederberg Park und der Staatsforst Rheurdt/Littard sowie die Halde Norddeutschland können alternativ ideal mit dem Fahrrad und Auto angefahren werden. Eine gute Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln haben Sie ebenfalls.

Sie erreichen ca. in 3-6 km die Autobahnen A40 und die A57 zu den angrenzenden Städten oder auch weiteren Autobahnen..

Der nächste Kindergarten liegt, wie auch die Pestalozzi-Grundschule in der Nähe. Das Schulzentrum für weiterführende Schulen ist in ca. 2 km zu erreichen.

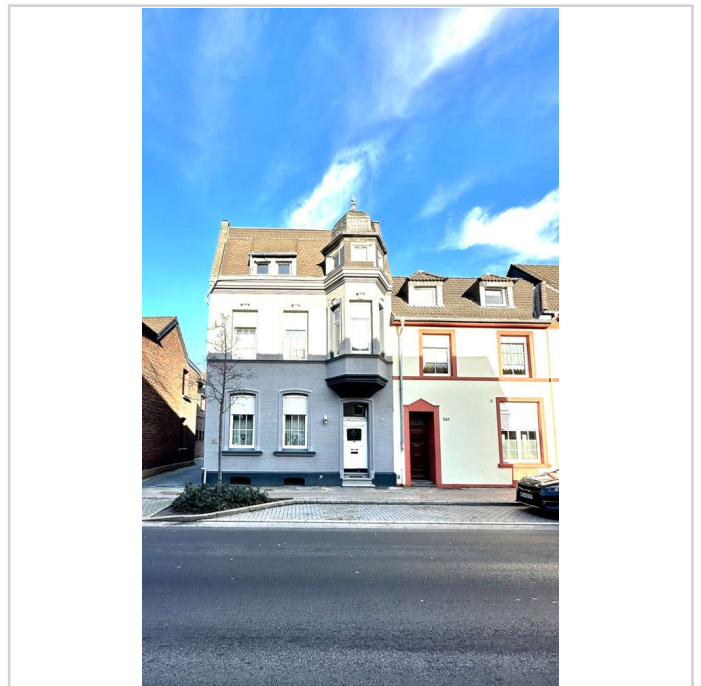
Im Zentrum Vluyns finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Bäckerei, Banken, Ärzte und Apotheken. Edeka, Aldi und Lidl sind auch zum einkaufen für Sie in nicht weiter Entfernung.

## Sonstiges:

Ein Einzug kann nach Absprache mit dem Eigentümer erfolgen.

Ein Finanzierungsnachweis für die notarielle Beurkundung ist erforderlich.

Die hier genannten Daten und Fakten beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.



IMG\_6886



## Jugendstil-Familienhaus mit Garten und Garage Ideal als Mehrgenerationenhaus



47506 Neukirchen-Vluyn

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 220,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 485.000,00 EUR



Seitenansicht



Rückansicht



Garten



Terrasse



## Jugendstil-Familienhaus mit Garten und Garage Ideal als Mehrgenerationenhaus



47506 Neukirchen-Vluyn

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 220,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 485.000,00 EUR



Parken



Parken



Doppelgarage



Zufahrt

## Jugendstil-Familienhaus mit Garten und Garage Ideal als Mehrgenerationenhaus



47506 Neukirchen-Vluyn

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 220,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 485.000,00 EUR



DG Arbeitszimmer



DG Flur



DG Wohnzimmer



DG Wohnzimmer

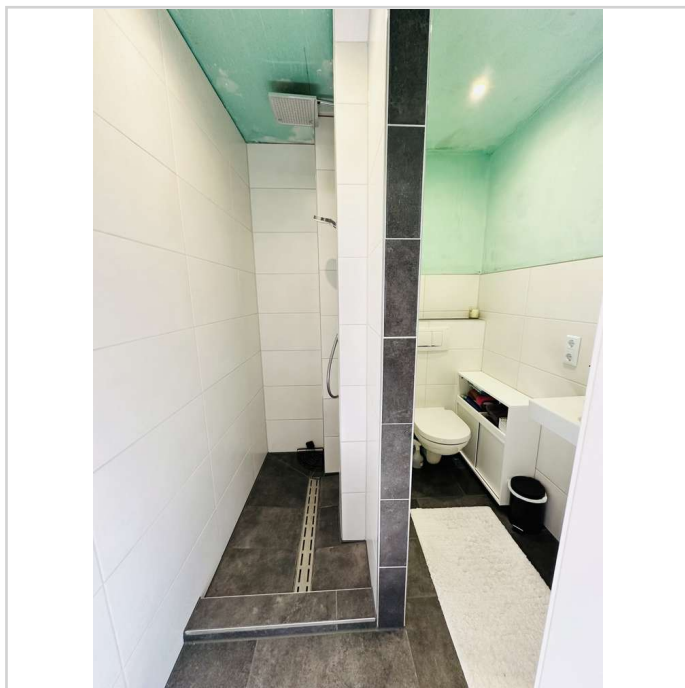


## Jugendstil-Familienhaus mit Garten und Garage Ideal als Mehrgenerationenhaus

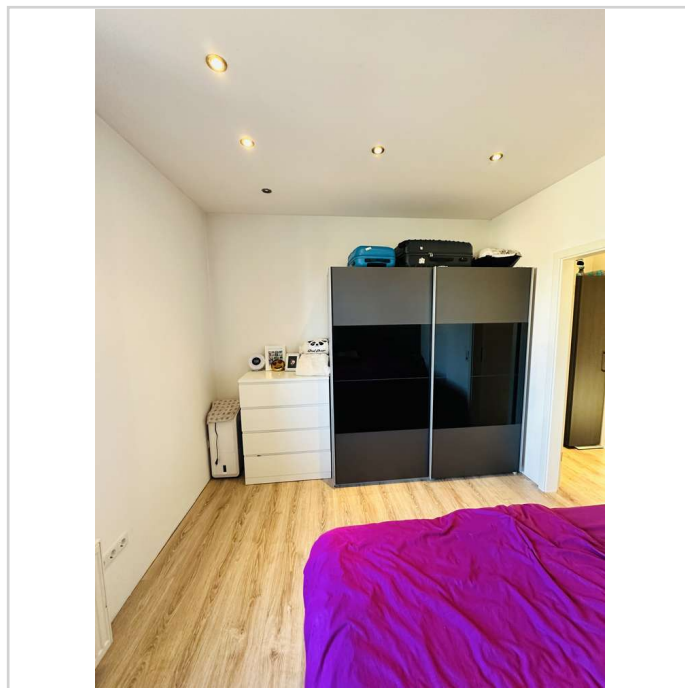


47506 Neukirchen-Vluyn

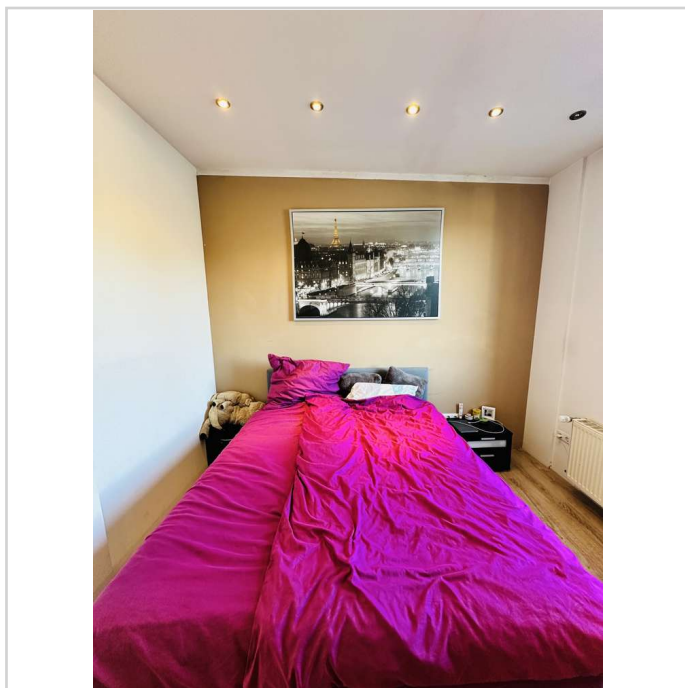
Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 220,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 485.000,00 EUR



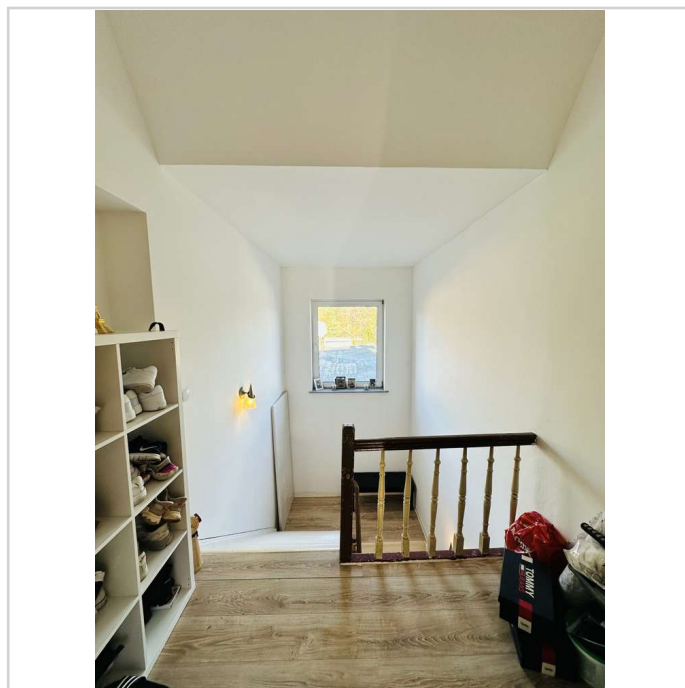
DG Badezimmer



DG Schlafzimmer



DG Schlafzimmer



DG Treppenhaus

## Jugendstil-Familienhaus mit Garten und Garage Ideal als Mehrgenerationenhaus



47506 Neukirchen-Vluyn

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 220,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 485.000,00 EUR



2.OG Badezimmer



2.OG Badezimmer



2.OG Badezimmer



2.OG Schlafzimmer



## Jugendstil-Familienhaus mit Garten und Garage Ideal als Mehrgenerationenhaus



47506 Neukirchen-Vluyn

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 220,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 485.000,00 EUR



2.OG Schlafzimmer



1.OG Wohnzimmer



1.OG Schlafzimmer



1.OG Badezimmer

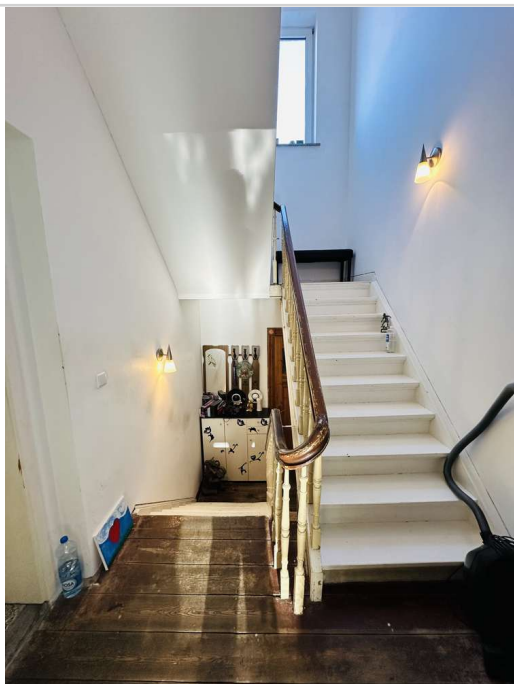


## Jugendstil-Familienhaus mit Garten und Garage Ideal als Mehrgenerationenhaus

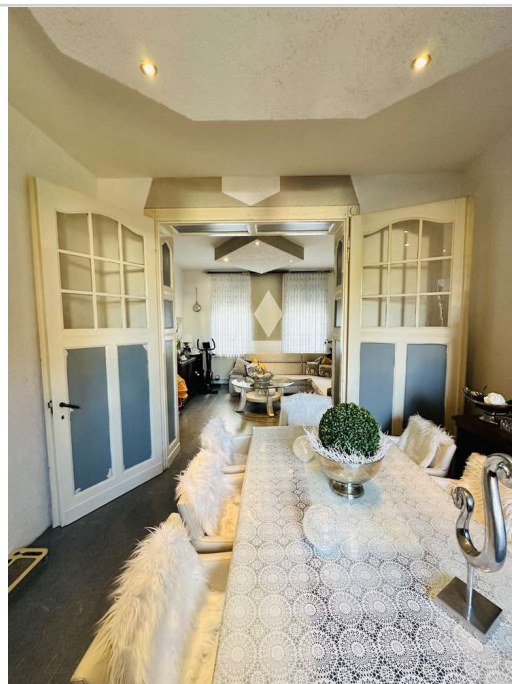


47506 Neukirchen-Vluyn

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 220,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 485.000,00 EUR



Treppenhaus



EG Wohn-/ Esszimmer



EG Wohn-/ Esszimmer



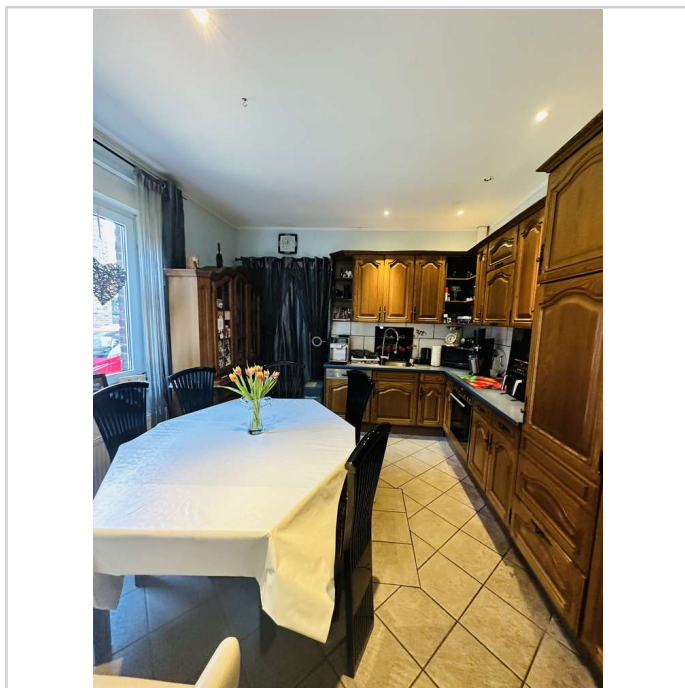
EG Gäste-WC

## Jugendstil-Familienhaus mit Garten und Garage Ideal als Mehrgenerationenhaus

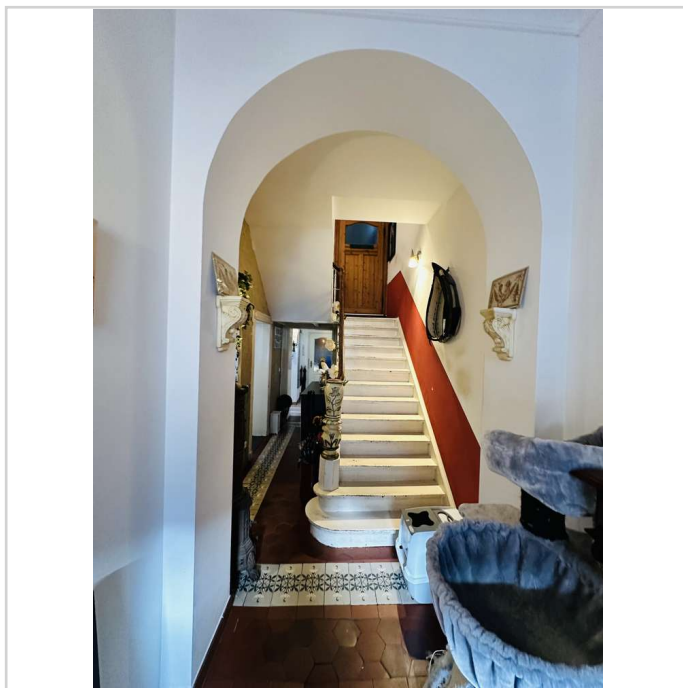


47506 Neukirchen-Vluyn

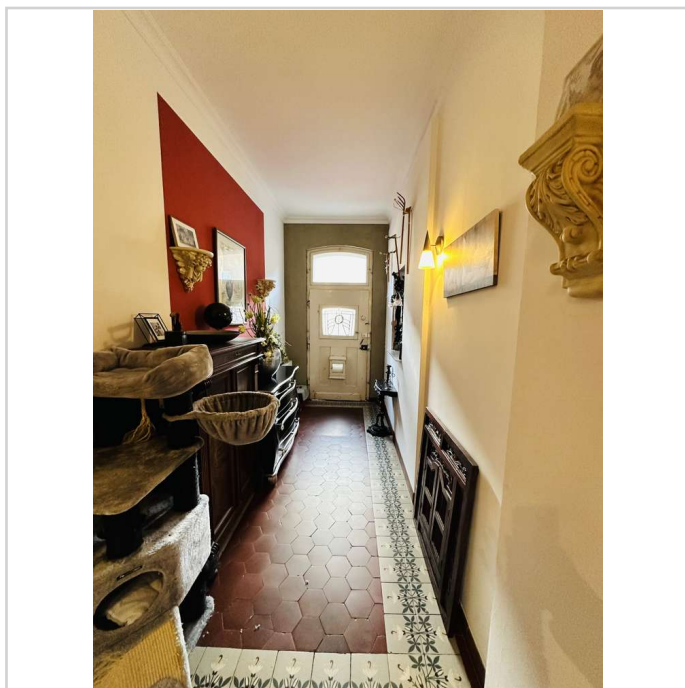
Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 220,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 485.000,00 EUR



EG Küche



EG Flur Eingangsbereich



EG Flur Eingangsbereich



## Jugendstil-Familienhaus mit Garten und Garage Ideal als Mehrgenerationenhaus



47506 Neukirchen-Vluyn

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 220,00 m²  
Kaufpreis: 485.000,00 EUR

