



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilienexposé  
**Exklusive Maisonette-Wohnung im Herzen von  
Vluyn**

Objekt-Nr.:  
20040-2269



## Wohnung zum Kauf

Exklusive Maisonette-Wohnung im Herzen von Vluyn

**Kaufpreis**  
449.000 €

 197 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 6  
Zimmer

 160 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.)

 1985  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	449.000 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3.57 %	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	20040-2269	
<b>Stellflächen</b>	Garagenanzahl	2
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	197 m <sup>2</sup>
	Zimmer	6
	Nutzfläche (ca.)	160 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Etage	2
	Anzahl Etagen	2
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Absprache
	Provisionspflichtig	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Luxus
	Baujahr	1985
	Zustand	gepflegt

<b>Ausstattungsdetails</b>	Gäste-WC	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Fernwärmeheizung

## Beschreibung

Wir sind im lebhaften Zentrum von Vluyn, dennoch befindet sich das Haus in sehr ruhiger Lage.

Vor uns liegt ein Wohn- und Geschäftskomplex - insgesamt 14 Einheiten - in dem sich die exklusive Maisonettewohnung mit wahrhaft luxuriöser Ausstattung befindet.

Wir betreten den Aufzug im gepflegten Treppenhaus und gelangen mit einem Alleinschlüssel direkt in die 2. Etage, wo die geschmackvolle Wohnung liegt. Sie erstreckt sich über zwei Etagen, sie ist geräumig, hell und hat ein warmes Ambiente. Aus dem Aufzug geht es nach links zu der beeindruckenden Wohnungseingangstür.

So gelangen wir ins Entrée der Wohnung - hell und einladend. Hier können Sie stilvoll Ihre Gäste empfangen, wenn Sie mögen.

Weiter geht`s links in die Küche, deren perfekte hochwertige Einbauküche direkt an den Grundriss angepasst wurde. Über einen Zwischenflur mit Treppe zur oberen Etage gelangen Sie in das großzügig geschnittene Wohnzimmer. Auch hier runden hochwertige, maßgefertigte Einbauschränke das Bild ab. Über Wohn- und Essbereich betreten Sie einen Balkon und eine große Terrasse. Je nach Sonnenstand haben Sie immer ein lauschiges Plätzchen zum Sitzen, zum Grillen, zum Gemüseanbauen und einfach nur um den Tag bei einem Glas Weisswein ausklingen zu lassen.

Das Gäste-WC auf dieser Ebene ist groß, kein 08 15 Gäste-WC, strecken Sie die Arme aus und drehen Sie sich, es herrscht Platz.

Nun geht`s die Treppe empor zu den 3 geräumigen Schlafzimmern. Das sogenannte

Masterschlafzimmer hat stilvolle Einbauschränke und ein Bad en suite, welches mit Whirlpool-Wanne und einer Dusche mit Sitzmöglichkeit ausgestattet ist. Angrenzend ein Balkon für entspannte Sommerabende. Für die zwei Kinderzimmer ist ein zusätzliches Tageslicht-Duschbad vorhanden.

Es geht noch höher: der Spitzboden, die sogenannte Nutzfläche, ist voll ausgebaut und kann über den Flur mit einer elektrisch ausfahrenden Einschubtreppe erreicht werden.

Und für alle die nach weiteren Highlights suchen, sie liegen im Kellergeschoss:

neben einem normalen Kellerraum und dem Heizungskeller, ist hier der Hobbykeller mit einer Bar aus Mahagoniholz, auf die so manche Kneipe neidisch wäre mit einer Tanzfläche, die einer kleinen Hochzeitsgesellschaft viel Spaß bereiten würde. Zusätzlich gibt es noch ein Gäste-WC im Keller und eine kleine Wellness-Oase mit Infrarotkabine.

Lassen Sie sich von den Fotos und den Grundrissen dieser Wohnung inspirieren.

Es erwartet Sie ein einmaliges Wohnereignis, stilvoll und mit viel Komfort.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich noch heute bei uns um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

## Ausstattung

2 Garagen

Aufzug mit Schlüssel

elektrische Einschubtreppe in den Spitzboden

Fernwärme, Plattentauscher aus März 2023

Wasserspeicher mit Anschlüssen aus 2022

Fußbodenheizung

Holzfenster, braun mit innenliegenden Sprossen

Gegensprechanlage mit Türdrücker

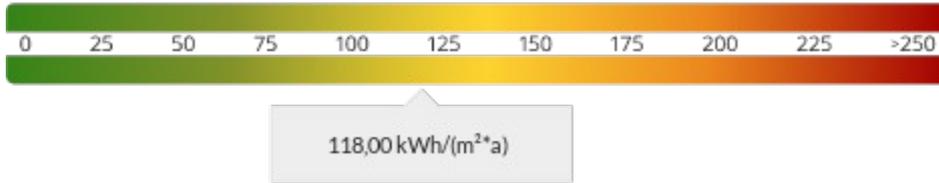
3 Bäder, Sanitärobjekte in Manhattan-Grau  
separates Gäste-WC  
Oberböden: hochwertige Fliesen, Kork  
Vollholz Kassetentüren, Eiche, dunkel rustikal  
Küche aus 2012/13, moderner Landhausstil, weiß  
DSL Leitung bis 250 mBit  
Glasfaserleitung im Keller  
Einbaumöbel aus hellem Vollholz  
Klimageräte im Masterschlafzimmer und Spitzboden

## Lage

Diese besondere Maisonette befindet sich im Ortsteil Vluyn. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Direkt im Hauskomplex gibt es eine Apotheke und einen Zahnarzt. Diverse Schulformen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe.

Die A57 und die A40 liegen wenige Minuten entfernt und bringen Sie direkt ins Ruhrgebiet. Sie gelangen schnell nach Moers. Die Immobilie ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Bus und Bahn sind nur einen Katzensprung entfernt.

## Energieverbrauchsausweis



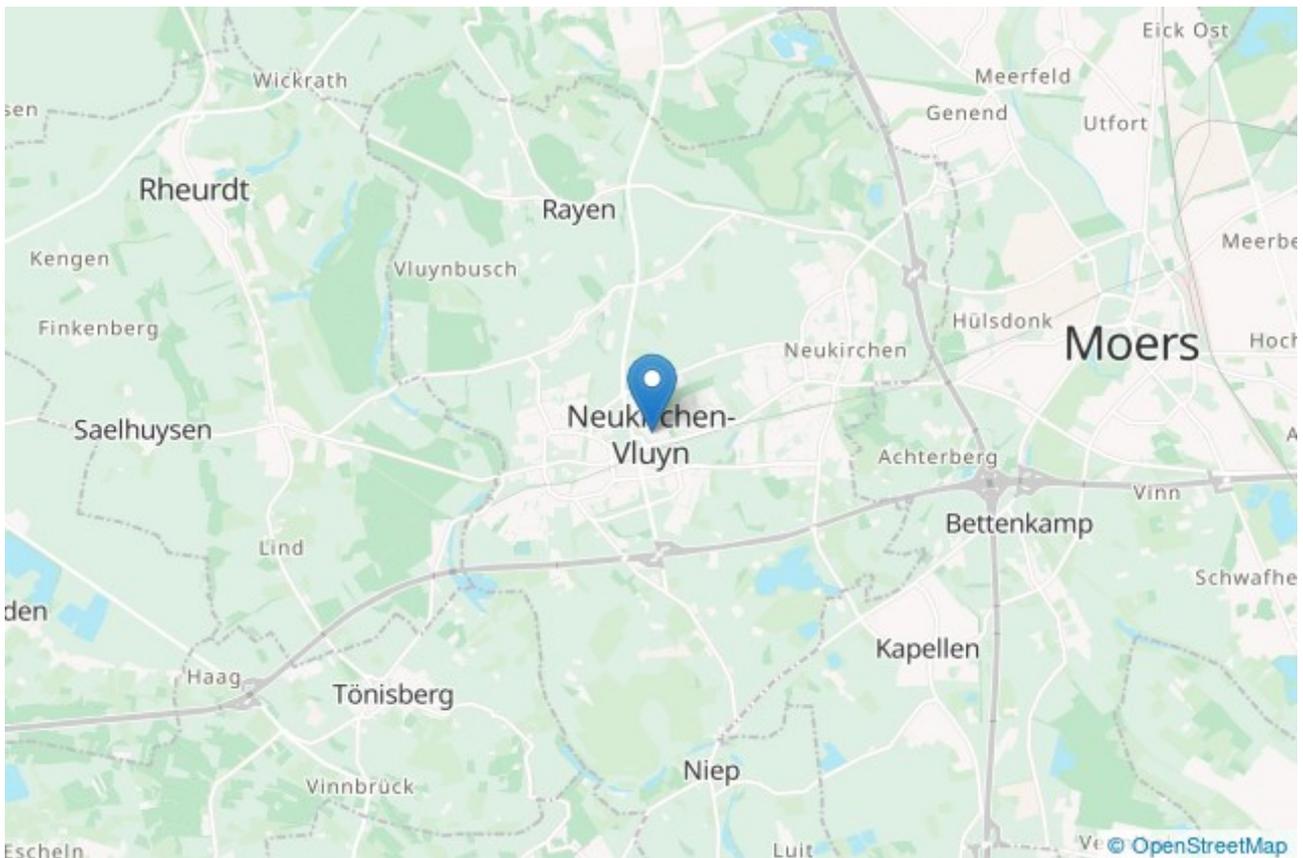
<b>Endenergieverbrauch</b>	118 kWh/(m²*a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Befeuerungsart</b>	Fernwärme
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Fernwärme
<b>Energieeffizienzklasse</b>	D
<b>Gültig bis</b>	21.09.2028

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Wolfram Büren
<b>Telefon</b>	02838-7767737
<b>Ort</b>	47665 Sonsbeck
<b>E-Mail</b>	info@ihr-niederrhein-makler.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.schnorrenberger.de">https://www.schnorrenberger.de</a>

## Lage und Umgebung

47506 Neukirchen-Vluyn - Vluyn





Frontansicht



Wohnbereich



Essbereich



Küche



Küche



Masterbad



Diele Dachgeschoss



Schlafen



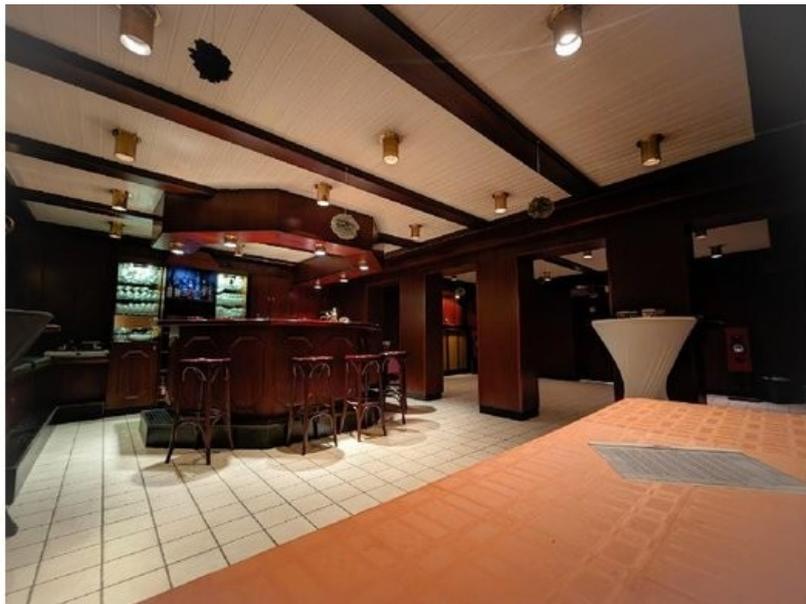
2. Bad Dachgeschoss



Spitzboden



Kellerbereich mit Bar



Bar



Infrarotkabine



Balkon



Balkon



Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss