



**Wohnung**

# **Barrierearme 3-Zimmer-ETW mit neuem Bad in Neukirchen-Vluyn**

**Objekt-Nr.:  
66582-8614**



## Wohnung zum Kauf

in 47506 Neukirchen-Vluyn-Neukirchen





## Details

<b>Preise</b>	Kaufpreis	<b>169.000 €</b>
	Hausgeld	<b>230 €</b>
	Käuferprovision	<b>3.57 %</b>
<b>Informationen</b>	verfügbar ab	<b>sofort</b>
	Provisionspflichtig	✓
<b>Flächen</b>	Wohnfläche	<b>ca. 80 m<sup>2</sup></b>
	Zimmer	<b>3</b>
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	<b>1975</b>
	Zustand	<b>gepflegt</b>
<b>Räume, Flure und Etagen</b>	Etage	<b>3</b>
	Etagen	<b>6</b>
	Wohneinheiten	<b>12</b>

## Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss (Aufzug) eines gepflegten 12-Familienhauses aus 1975. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> und ist wie folgt aufgeteilt: Eingangsdiele mit Einbauschränken, Wohnzimmer und Küche jeweils mit Zugang zur Loggia, Kinder- bzw. Arbeitszimmer, Schlafzimmer, modernes Badezimmer sowie Gäste-WC. Ein eigener Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung.

## Ausstattung

Aufgrund der zeitgemäßen, guten und gepflegten Ausstattung könnte man nach den standardmäßigen Malerarbeiten sofort einziehen. Zu den wichtigsten Ausstattungsmerkmalen gehört u.a. das kürzlich modernisierte Badezimmer



mit barrierearmer Dusche und Platz für die Waschmaschine, das moderne Gäste-WC, isolierverglaste Kunststofffenster mit Außenrollos (teilweise vor kurzem erneuert), Parkettböden im Wohnzimmer und Kinder-/Arbeitszimmer, moderne Fliesen in Holzoptik in der Küche. Auch die Einbauküche könnte auf Wunsch vom Erwerber übernommen werden. Das Objekt wird über Nachtstromspeicheröfen beheizt. Durch den Aufzug und das barrierearme Badezimmer ist die Wohnung auch für ältere Personen gut geeignet.

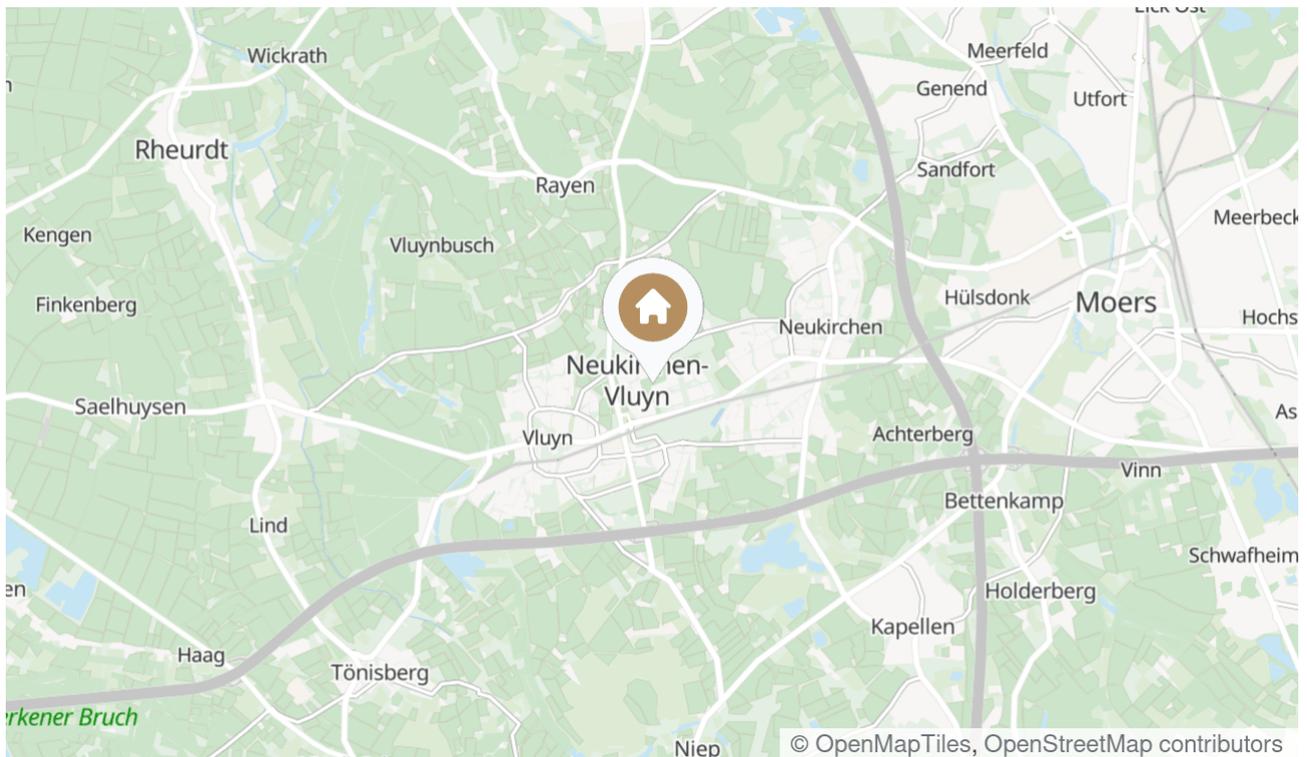
## Sonstiges

Das aktuelle Hausgeld für die Wohnung liegt bei EUR 230,- mtl., die Heizkosten (über Strom) kommen noch hinzu. Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 23.10.2025 bis 22.10.2035 Endenergiebedarf Wärme: 145 kWh/(m<sup>2</sup>a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Strom Energieeffizienzklasse: E Baujahr: 1975 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–Neukirchen

Die Wohnung befindet sich in einer Seitenstraße in zentraler Lage des Ortsteils Neukirchen. Der Ortskern mit Banken, öffentlichen Einrichtungen und einem großen Supermarkt ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Autobahnauffahrt liegt rund 2,3 km entfernt. Nach Vluyn sind es etwa 3,5 km, das Moerser Stadtzentrum erreicht man in rund 4 km Entfernung.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



# Energieausweis

Energieausweistyp

**Bedarf**

Gültig bis

**22.10.2035**

Ausstellungsdatum

**23.10.2025**

Endenergiebedarf

**145 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Energieeffizienzklasse

**E**

Baujahr

**1975**

Wesentlicher Energieträger

**Strom**

Befeuerungsart

**Elektro**





3-Zimmer-Eigentumswohnung in Neukirchen-Vluyn



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Loggia



Ausblick



Küche



Schlafzimmer



Esszimmer



Badezimmer



Gäste-WC



Hausansicht

## Kontakt

### **D+P Immobilien GmbH**

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: [f.halstrick@immobilien-dp.de](mailto:f.halstrick@immobilien-dp.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Felix Halstrick

### **Impressum**

[www.immobilien-dp.de/impressum/](http://www.immobilien-dp.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.immobilien-dp.de](http://www.immobilien-dp.de)

