

FÜR SELBSTNUTZER ODER KAPITALANLEGER

**Kunadt**  
**Immobilien**



# Neubau Eigentumswohnungen in Xanten-Vynen

*Provisionsfrei!  
Es fällt keine  
Käuferprovision an*



**BAUSTART 3. QUARTAL 2022 (GEPLANT)**

**Verkaufspreise:** auf Anfrage  
**Adresse:** Hauptstr. 18a,  
46509 Xanten-Vynen

## Objektdetails:

Objektart	Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten
Wohnflächen ca.:	Zwischen 45 m <sup>2</sup> und 94 m <sup>2</sup>
Etage(n):	2 + Staffelgeschoss und Teilunterkellerung
Objektzustand:	Neubau / Erstbezug
Baujahr:	2023
Qualität der Ausstattung:	gehoben
Anzahl der Parkflächen:	9 Carports und 1 Stellplatz

## Lage:

Dieses Mehrfamilienhaus mit zehn Eigentumswohnungen wird in Xanten-Vynen errichtet. Vynen ist ein Stadtteil von Xanten und liegt in der niederrheinischen Tiefebene westlich von Wesel. Dabei grenzt es im Osten an die „Xantener Nordsee“, einen Teil des Freizeitentrums Xanten. Der Norden Vynens wird durch den Rhein begrenzt, welcher auch die Grundlage der naheliegenden Naturschutzgebiete bildet.

Das alte Schulgelände in Vynen wird einer Wohnbebauung mit drei Mehrfamilienhäusern, vier Doppelhaushälften und der Sanierung des historischen Schulgebäudes als Dorfgemeinschaftshaus zugeführt.

Das im Plangebiet nord-westlich gelegene Mehrfamilienhaus verfügt über zehn Wohneinheiten, welche hier zum Verkauf angeboten sind.

Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	2 min.
Fahrzeit zum nächsten Hauptbahnhof	8 min.
Fahrzeit zur nächsten BAB:	18 min.
Fahrzeit zum nächsten Flughafen:	28 min.

## Objektbeschreibung

Errichtet wird ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten mit Aufzug nebst 9 Carports und einem Stellplatz. Der Aufzug reicht vom Keller bis ins Staffelgeschoss, das etwas eingerückt ist und über schöne Terrassen mit Weitblick verfügt. Zu jeder Wohnung gehört mindestens ein Stellplatz / Carport und ein Kellerraum.

Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 45 m<sup>2</sup> und 94 m<sup>2</sup>.

## Übersicht Wohnungen

Wohnung	Lage	Wohnfläche in m <sup>2</sup> (ca.)	Zimmer		Kaufpreis inkl. Stellplatz/ Carport
1	EG Links	45	2	Stellplatz	167.500 €
2	EG Mitte Links	62	2	Carport	236.500 €
3	EG Mitte Rechts	51	2	Carport	196.500 €
4	EG Rechts	72	3	Carport	271.500 €
5	OG Links	45	2	Carport	176.500 €
6	OG Mitte Links	62	2	Carport	236.500 €
7	OG Mitte Rechts	51	2	Carport	196.500 €
8	OG Rechts	72	3	Carport	271.500 €
9	Penthouse Links	94	3	Carport	356.500 €
10	Penthouse Rechts	87	3	Carport	332.500 €

**\* Wohnung 1 bis 8 verfügen über einen zusätzlichen separaten Abstellraum im Keller**

## Ausstattung

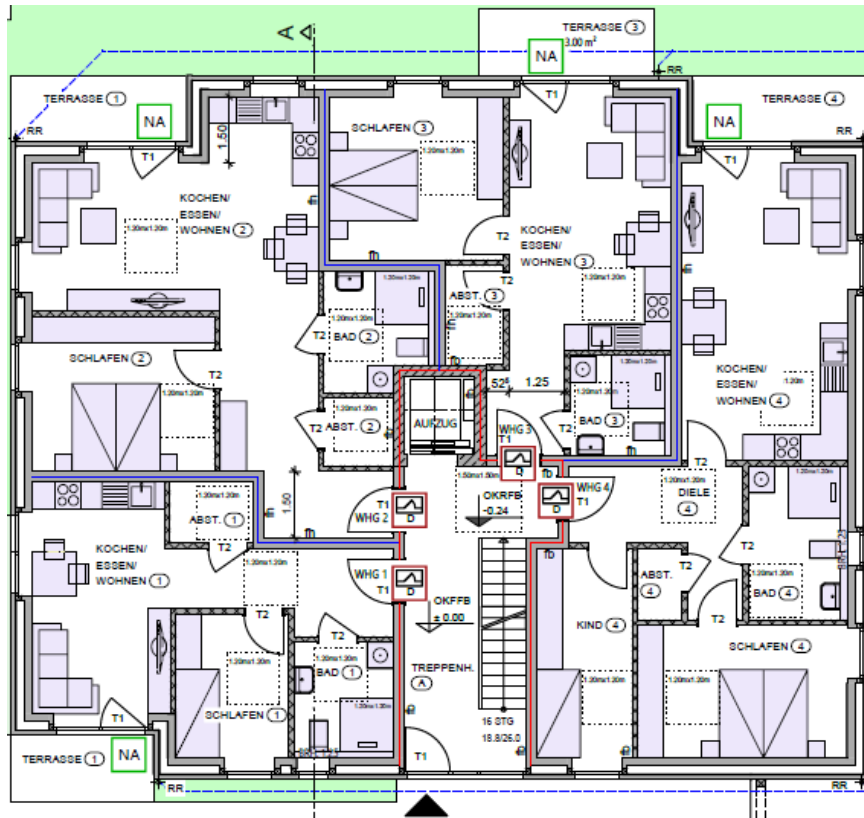
Das Haus wird als sog. KfW 40 EE - Haus energetisch hochwertig hergestellt und verfügt über eine gehobene Ausstattung.

Alle Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen, da das Mehrfamilienhaus mit einem Aufzug ausgestattet ist. Weiterhin verfügen alle Wohnungen über Balkone bzw. Terrassen.

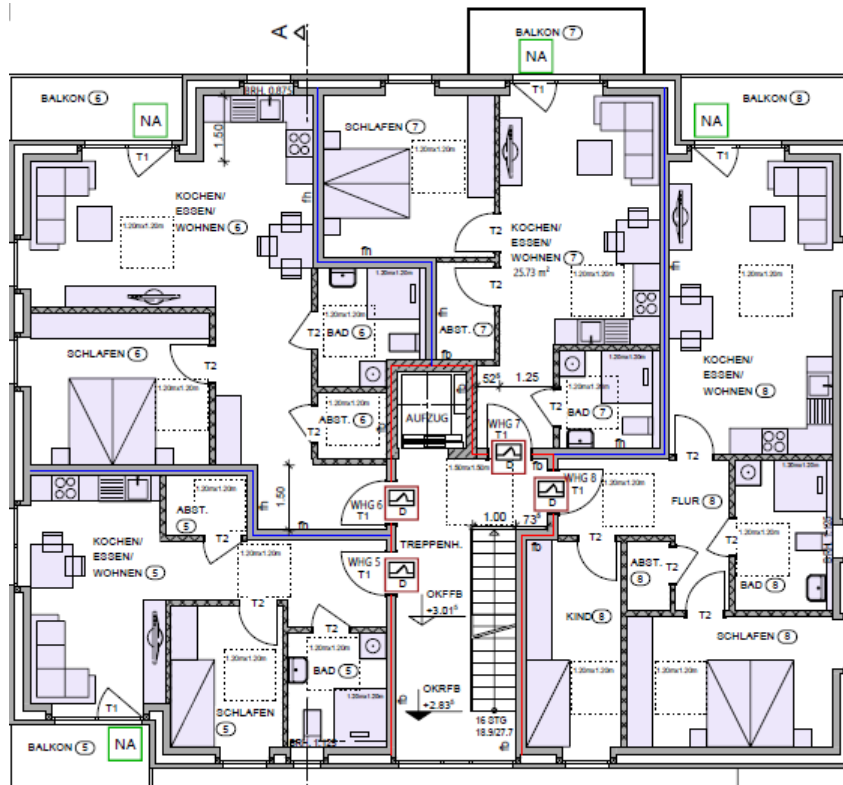
- Erd- und Obergeschoss mit verblendeter Außenfassade aus solidem Mauerwerk in dunklem, modernem Farbton
- Außenfassade des Staffelgeschosses aus Wärme-Dämm-Verbund-System mit Edelputzoberfläche
- Die Decken der Vollgeschosse werden aus Stahlbeton hergestellt.
- Dacheindeckung mit hochwertigen Ton- oder Betondachziegeln in Standardfarben
- Fußbodenheizung in allen Wohnungen
- sämtliche Fenster mit per Wippschaltern elektrisch gesteuerten Rollläden
- Heizung über Luft-Wärmepumpe mit Multifunktionsspeicher zur Bereitstellung des Warmwassers
- Jede Wohnung erhält eine eigene Unterverteilung mit Warmwasser-, Kaltwasser- und Wärmemengenzähler.
- Das Badezimmer verfügt über eine ebenerdig geflieste Dusche, ein Handwaschbecken und eine Toilette
- reichhaltige Elektrogrundausstattung inkl. TV-Anschluss im Wohnzimmer für zentrale SAT-Anlage
- Oberböden in den Bädern anthrazit gefliest in den weiteren Räumen wird hochwertiger Eiche-Vinylboden verlegt

# Grundrisse

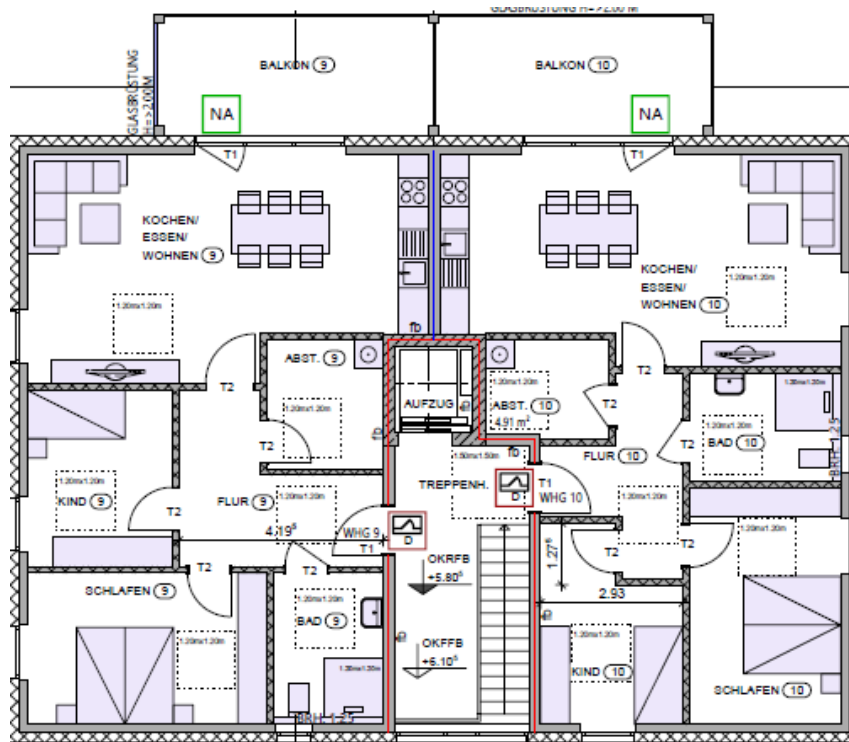
## Erdgeschoss:



## Obergeschoss:



**Staffelgeschoss:**



**Lageplan**

