

FÜR SELBSTNUTZER ODER KAPITALANLEGER

Neubau Eigentumswohnungen in Xanten-Vynen

*Provisionsfrei!
Es fällt keine
Käuferprovision an*



FERTIGSTELLUNG FEB. 2025

Adresse: Hauptstr. 18 g,
46509 Xanten-Vynen

Objektdetails:

Objektart	Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten
Wohnflächen ca.:	Zwischen 46 m ² und 91 m ²
Etage(n):	2 + Staffelgeschoss und Teilunterkellerung
Objektzustand:	Neubau / Erstbezug
Baujahr:	2024
Qualität der Ausstattung:	gehoben

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. In diesem neu geschaffenen Quartier wird es ein Carsharing-Angebot geben.

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 Carports.

Der Aufzug reicht vom Keller bis ins Staffelgeschoss, das etwas eingerückt ist und über schöne Terrassen mit Weitblick verfügt. Zu den Wohnungen 1-8 gehört zusätzlich ein Kellerraum. Carportstellplätze können separat erworben werden.

Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 46 m² und 91 m².

Übersicht Wohnungen

Wohnung	Lage	Wohnfläche in m ² (ca.)	Zimmer	Kaufpreis	Status
1	EG Links	46	2	./.	verkauft
2	EG Mitte Links	65	2	./.	verkauft
3	EG Mitte Rechts	52	2	./.	verkauft
4	EG Rechts	73	3	./.	verkauft
5	OG Links	46	2	169.000 €	reserviert
6	OG Mitte Links	65	2	./.	verkauft
7	OG Mitte Rechts	52	2	./.	verkauft
8	OG Rechts	73	3	272.000 €	verfügbar
9	Penthouse Links	91	3	./.	verkauft
10	Penthouse Rechts	85	3	323.000 €	verfügbar

*** Alle Wohnungen verfügen über einen zusätzlichen separaten Abstellraum im Keller**

Es kann zusätzlich ein Carport-Stellplatz erworben werden – Kaufpreis: € 17.500,-.

Ausstattung

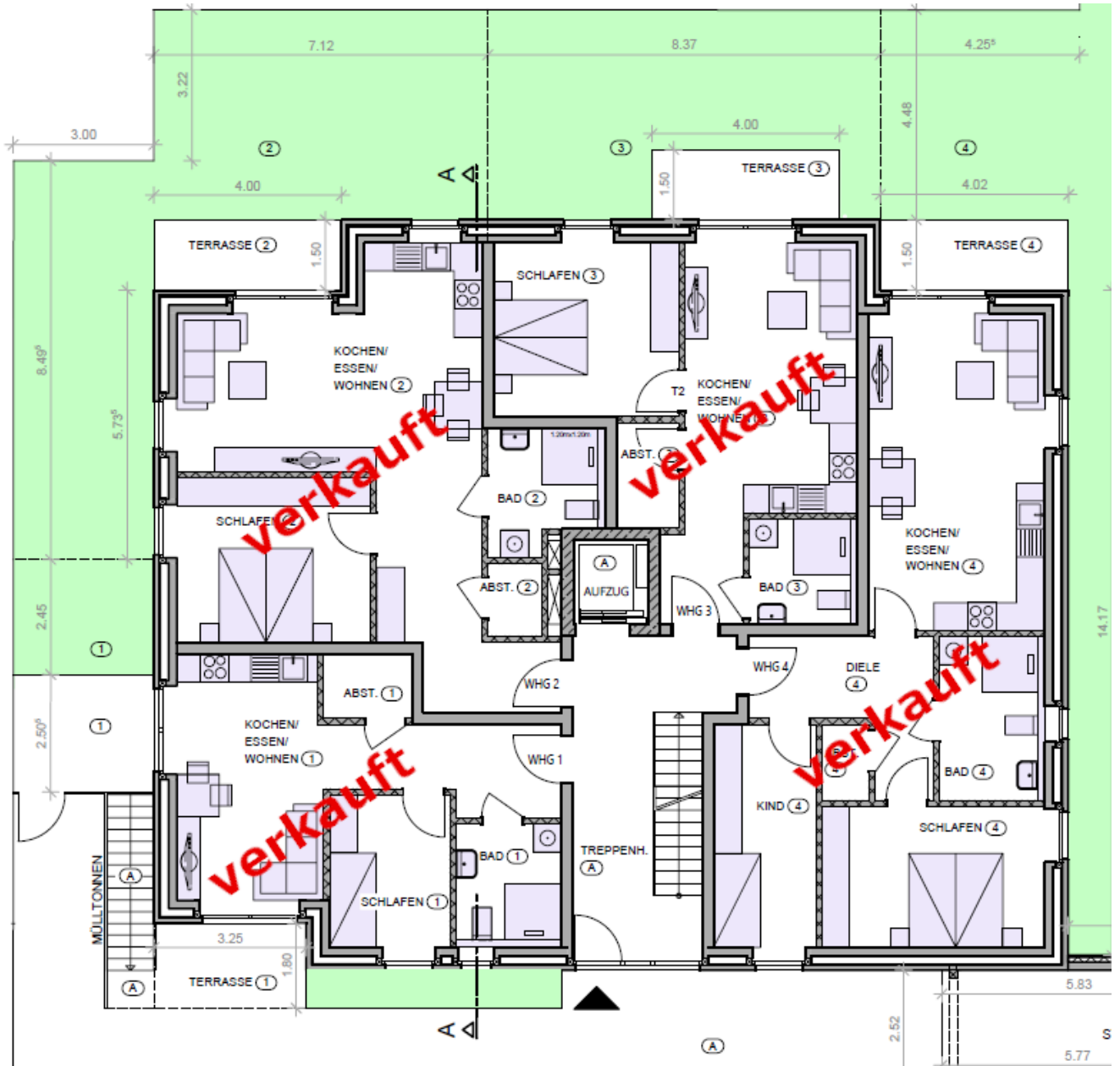
Das Haus wird als sog. **KfW 40 EE - Haus** energetisch hochwertig hergestellt und verfügt über eine gehobene Ausstattung.

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 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
- Photovoltaikanlage auf dem Dach zur Stromerzeugung
- 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
- Gemeinschafts-Fahrradraum im Keller mit Zugang über eine Außentreppe.

Grundrisse

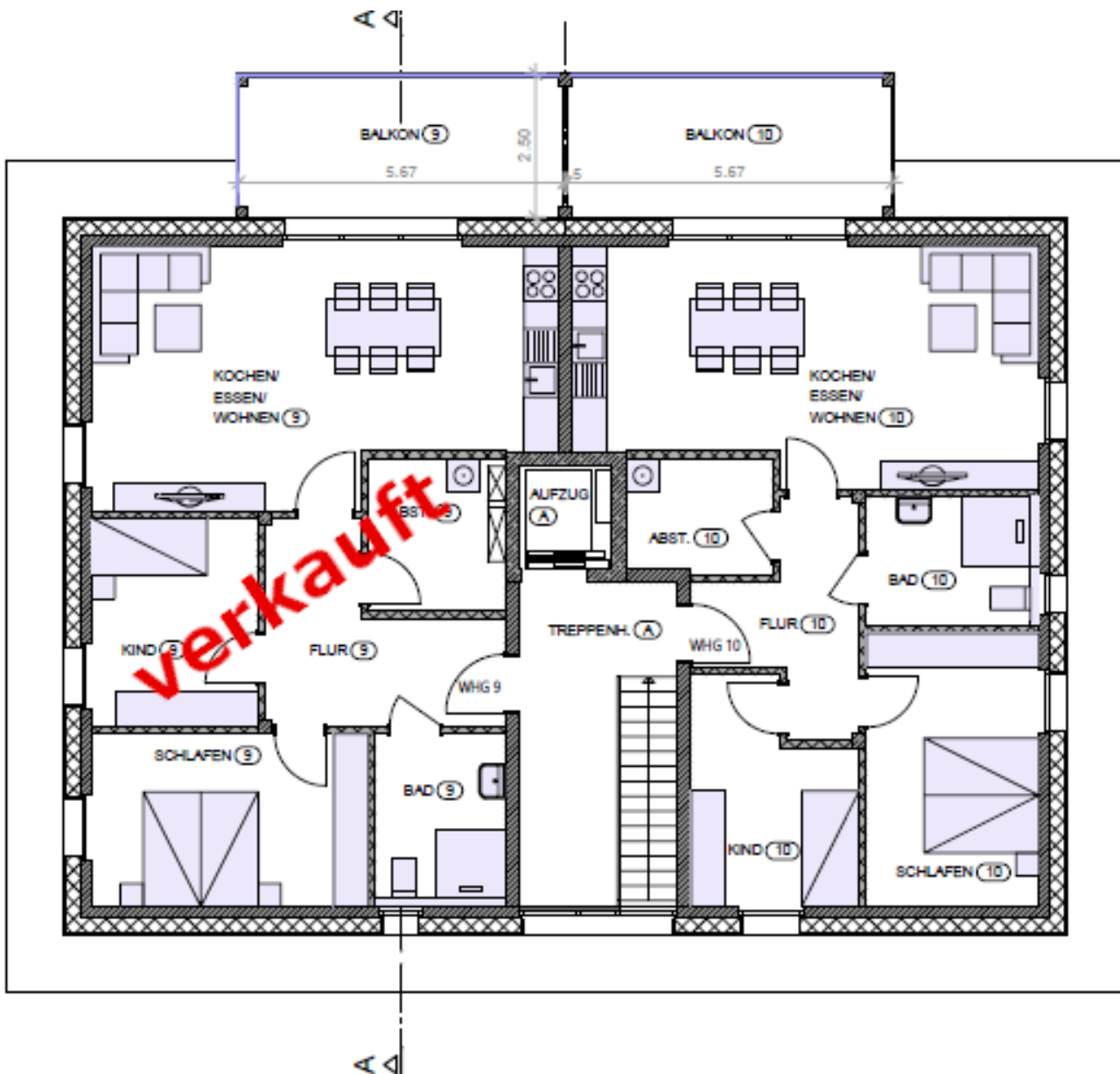
Erdgeschoss:



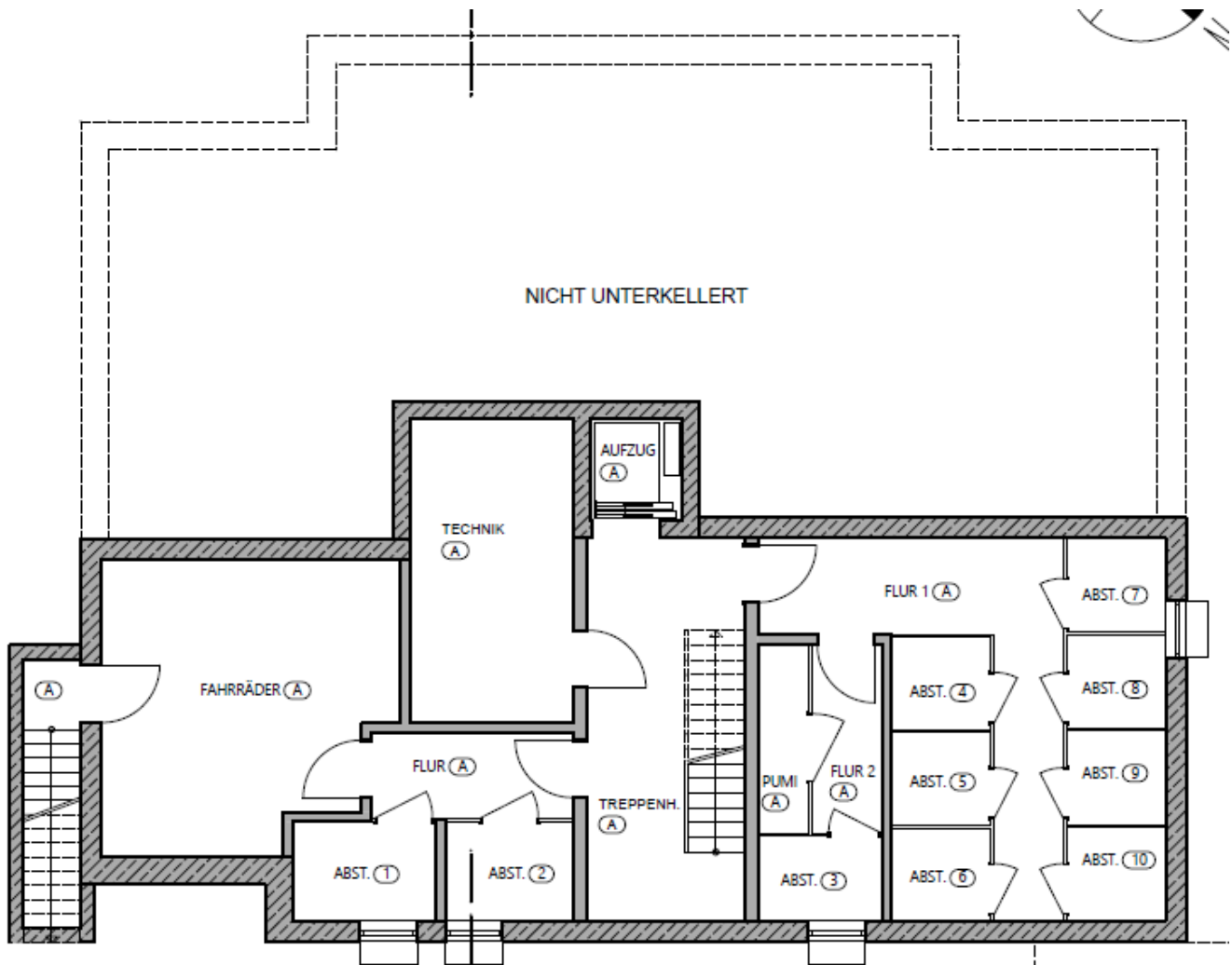
Obergeschoss:



Staffelgeschoss:



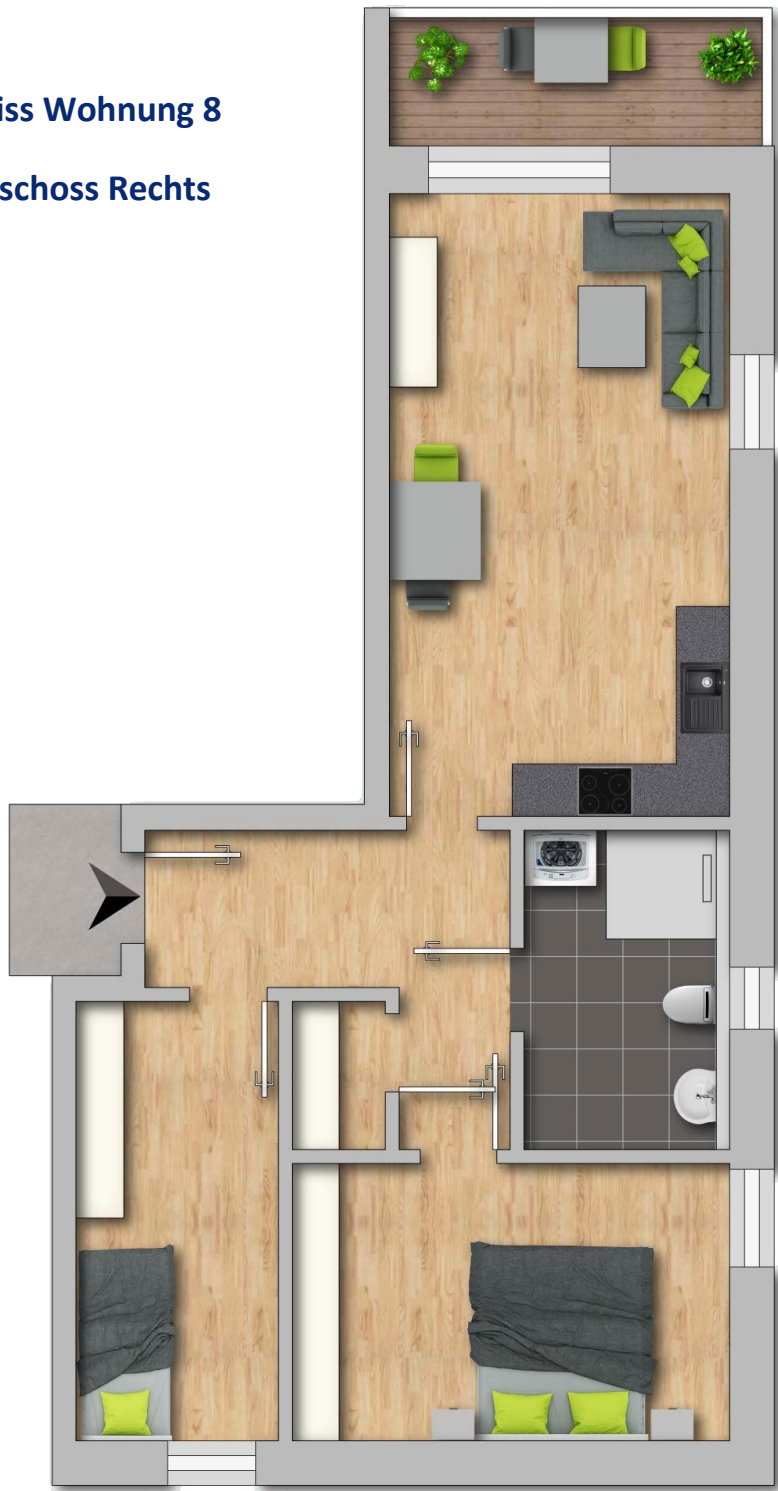
Kellergeschoss





Grundriss Wohnung 8

Obergeschoss Rechts



**Grundriss Wohnung 10
Penthouse Rechts**



Lageplan

