

SCHLÜSSELFERTIG ODER VEREDELTER ROHBAU

**Kunadt**  
Immobilien



# Neubau Doppelhaushälften in Xanten-Vynen

*Provisionsfrei!  
Es fällt keine  
Käuferprovision an*



**BAUSTART ANFANG 2023 (GEPLANT)**

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

## Objektdetails:

Objektart	Doppelhaushälfte
Wohnfläche ca.:	133 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	225 m <sup>2</sup> bzw. 229 m <sup>2</sup>
Objektzustand:	Neubau / Erstbezug
Baujahr:	2023
Qualität der Ausstattung:	gehoben
Anzahl der Parkflächen:	1 Carport und 1 Stellplatz

## Lage:

In Xanten-Vynen werden auf dem ehemaligen Gelände der Schule vier Doppelhaushälften zum Verkauf 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.

Die vier Doppelhaushälften werden im nordöstlichen Teil des Baugebiet entstehen, direkt in Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Einfamilienhausbebauung.

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 werden die Doppelhaushälften mit jeweils einem Carport und einem Stellplatz.

Es besteht die Möglichkeit die Doppelhaushälften sowohl schlüsselfertig als auch in veredeltem Rohbau zu erwerben.

Die Häuser werden am Ende einer privaten Sackgasse entstehen, so dass es hier keinen Durchgangsverkehr gibt.

Die Wohnfläche im Erdgeschoss wird ca. 62 m<sup>2</sup> betragen und teilt sich auf in den Eingangsbereich mit Gäste-WC, dem Küchenbereich mit Esszimmer und dem großen Wohnzimmer von ca. 32 m<sup>2</sup>. Vom Flur aus führt die Treppe ins Dachgeschoss, dass mit ca. 54 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für 3 Zimmer und ein Badezimmer bietet. Der darüber liegende Spitzboden hat noch eine Wohnfläche von ca. 17 m<sup>2</sup> und teilt sich auf in ein weiteres Zimmer und den Technik- bzw. Hauswirtschaftsraum.

## Ausstattung

Je nach Absprache mit dem Erwerber kann das Haus als sog. KfW 55 EE oder als KfW 40 EE - Haus energetisch hochwertig hergestellt werden.

Es besteht die Möglichkeit die Doppelhaushälfte schlüsselfertig oder als veredelten Rohbau zu erwerben.

### Ausstattungsmerkmale des Rohbaus:

- Mit verblendeter Außenfassade aus solidem Mauerwerk in dunklem, modernem Farbton
- Die Decken der Vollgeschosse werden aus Stahlbeton hergestellt.
- Dacheindeckung mit hochwertigen Ton- oder Betondachziegeln in Standardfarben
- Fußbodenheizung in allen Wohnungen

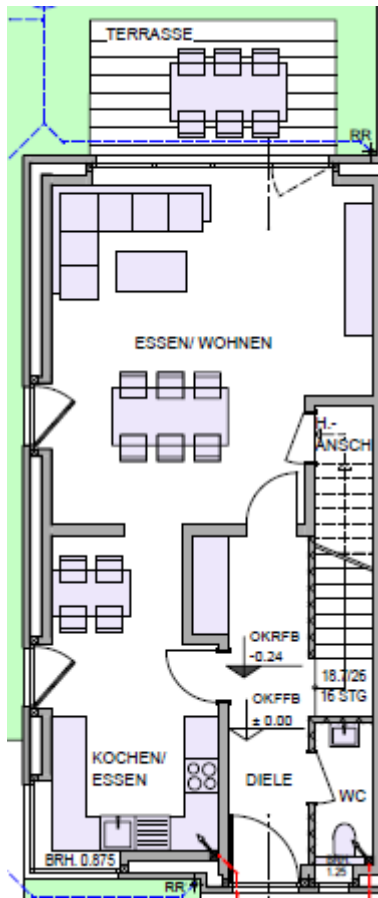
### zusätzliche Ausstattungsmerkmale „schlüsselfertig“:

- sämtliche Fenster mit per Wippschaltern elektrisch gesteuerten Rollläden
- Heizung über Luft-Wärmepumpe mit Multifunktionsspeicher zur Bereitstellung des Warmwassers (bei KfW 44 EE-Häusern wird zusätzlich noch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert).
- reichhaltige Elektrogrundausstattung inkl. TV-Anschluss im Wohnzimmer für zentrale SAT-Anlage
- Die genaue Ausstattung (Oberböden, Fliesen usw. ) erfolgt in Absprache mit dem Käufer.

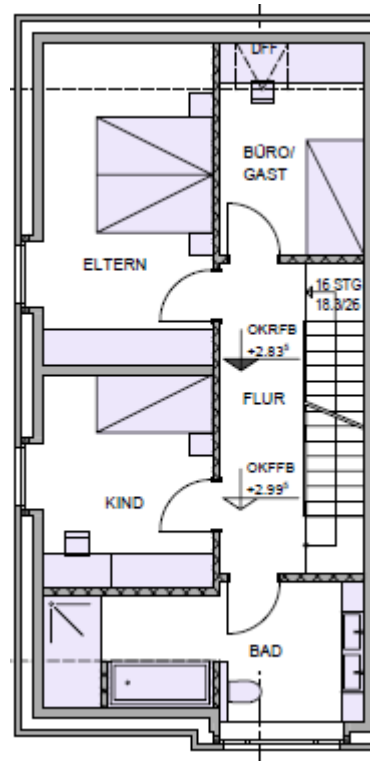


# Grundrisse (beispielhaft linke Doppelhaushälfte)

## Erdgeschoss:



## Dachgeschoss:



## Staffelgeschoss:

