OPTIMAL FÜR FAMILIEN

Neubau Doppelhaushälften in Xanten-Vynen

FERTIGSTELLUNG GEPLANT OKTOBER 2025

Kaufpreis:	**449.000 €**
Adresse:	**Hauptstr. 18a,** **46509 Xanten-Vynen**

Objektdetails:

Objektart	Doppelhaushälfte
Wohnfläche ca.:	133 m²
Grundstücksfläche	270 m² (inkl. Anteil an der Zuwegung)
Objektzustand:	Neubau / Erstbezug
Baujahr:	2025
Qualität der Ausstattung:	gehoben
Anzahl der Parkflächen:	2 Außenstellplätze

Lage:

In Xanten-Vynen werden auf dem ehemaligen Gelände der Schule zwei Doppelhaushälften errichtet. Postalisch werden diese die Bezeichnungen "Hauptstraße 18 D und E" tragen.
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 Freizeitzentrums Xanten. Der Norden Vynens wird durch den Rhein begrenzt, welcher auch die Grundlage der naheliegenden Naturschutzgebiete bildet.

Die 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 in Massivbauweise mit jeweils zwei Stellplätzen.
Die Häuser werden am Ende einer privaten Sackgasse entstehen, so dass es hier keinen Durchgangsverkehr gibt.
Die Grundstücksgröße ist jeweils 225 m² zzgl. ca. 45m² Anteil an der Zuwegung.

Die Wohnfläche im Erdgeschoss wird ca. 62 m² betragen und teilt sich auf in den Eingangsbereich mit Gäste-WC, dem Küchenbereich mit Esszimmer und dem großen Wohnzimmer von ca. 32 m². Vom Flur aus führt die Treppe ins Dachgeschoss, dass mit ca. 54 m² ausreichend Platz für 3 Zimmer und ein Badezimmer bietet. Der darüber liegende Spitzboden hat noch eine Wohnfläche von ca. 17 m² und teilt sich auf in ein weiteres Zimmer und den Technik- bzw. Hauswirtschaftsraum.

Kunadt Immobilien
Stefan Kunadt
Klappheckstr. 9
46459 Rees-Mehr

Büro: 02857 5729090
E-Mail: info@kunadt.eu
Internet: www.kunadt.eu

Gerichtsstand Emmerich
Steuer-Nr.: 116/5108/4620

Bankverbindung:
Niederrh. Sparkasse RheinLippe
IBAN: DE76 3565 0000 0001 0811 32
BIC: WELADED1WES

Ausstattung

Das Haus wird als sog. KfW 55 - Haus energetisch hochwertig hergestellt werden.

Die Doppelhaushälfte wird schlüsselfertig erstellt.
Der Kaufpreis für eine Doppelhaushälfte beträgt € 449.000,-.

Ausstattungsmerkmale:

- Mit verblendeter Außenfassade aus solidem Mauerwerk in dunklem, modernem Farbton
- Dacheindeckung mit hochwertigen Tondachziegeln in Standardfarben
- Fenster Dreifachverglasung mit Kunststoffrahmen
- sämtliche Fenster mit per Wippschaltern elektrisch gesteuerten Rollläden
- Heizung über Luft-Wärmepumpe mit Multifunktionsspeicher zur Bereitstellung des Warmwassers
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- reichhaltige Elektrogrundausstattung inkl. TV-Anschluss im Wohnzimmer für zentrale SAT-Anlage

Kunadt Immobilien
Stefan Kunadt
Klappheckstr. 9
46459 Rees-Mehr

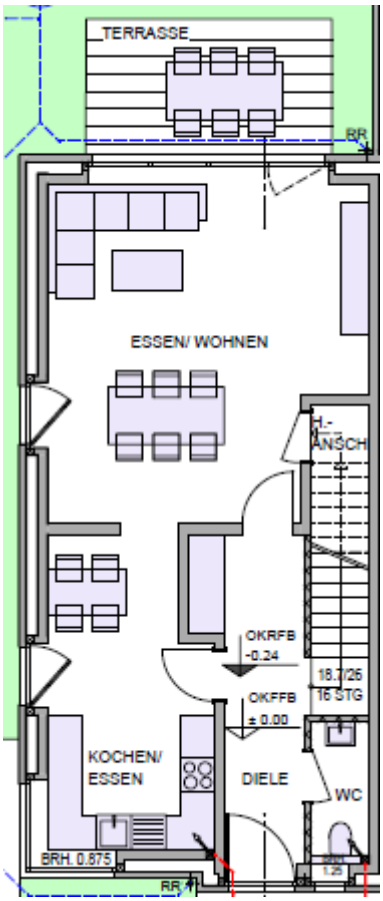
Büro: 02857 5729090
E-Mail: info@kunadt.eu
Internet: www.kunadt.eu

Gerichtsstand Emmerich
Steuer-Nr.: 116/5108/4620

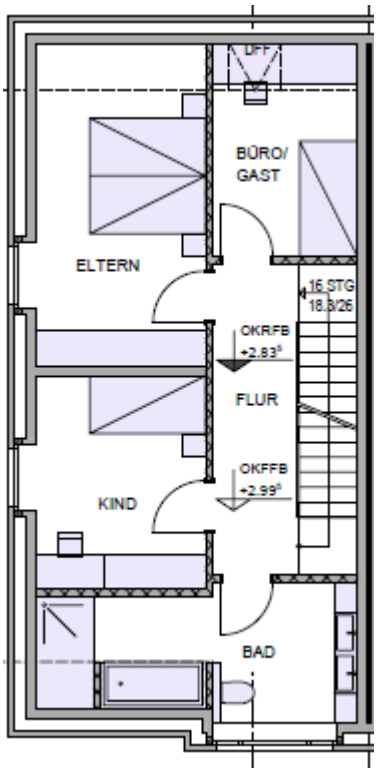
Bankverbindung:
Niederrh. Sparkasse RheinLippe
IBAN: DE76 3565 0000 0001 0811 32
BIC: WELADED1WES

Grundrisse (beispielhaft linke Doppelhaushälfte)

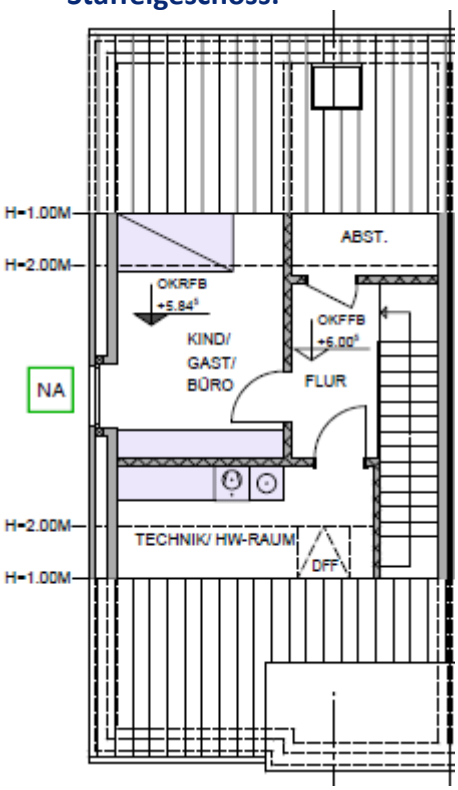
Erdgeschoss:



Dachgeschoss:



Staffelgeschoss:



Kunadt Immobilien
Stefan Kunadt
Klappheckstr. 9
46459 Rees-Mehr

Büro: 02857 5729090
E-Mail: info@kunadt.eu
Internet: www.kunadt.eu

Gerichtsstand Emmerich
Steuer-Nr.: 116/5108/4620

Bankverbindung:
Niederrh. Sparkasse RheinLippe
IBAN: DE76 3565 0000 0001 0811 32
BIC: WELADED1WES