

BARRIEREFREI – NUR MIT WBS

**Kunadt**  
Immobilien



# Neubau Mietwohnungen in Xanten-Vynen



*Nur mit Wohn-  
berechtigungsschein!*



**Barrierefreie Mietwohnungen in  
Xanten-Vynen (mit WBS) - Neubau**

**BEZUGSFERTIG 01.07.2024**

Adresse: Hauptstr. 18 h,  
46509 Xanten-Vynen

## Objektdetails:

Objektart	Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten
Wohnflächen ca.:	Im Staffelgeschoss zwischen 49 m <sup>2</sup> und 59 m <sup>2</sup>
Etage(n):	2 + Staffelgeschoss und Vollunterkellerung
Objektzustand:	Neubau / Erstbezug
Baujahr:	2024

## Objektbeschreibung

Errichtet wird ein **inklusives Mehrfamilienhaus** mit 15 barrierefreien Wohneinheiten nebst großem Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss. Die Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss werden von einem Wohnprojekt für betreutes Wohnen für Mieter mit Behinderung genutzt. Der Betreuungsdienstleister verfügt im 1. Obergeschoss über ein kleines Büro.

Der Aufzug reicht vom Keller bis ins Staffelgeschoss, das etwas eingerückt ist und über schöne Terrassen mit Weitblick verfügt. Zu den Wohnungen gehört zusätzlich ein Kellerraum.

Die Wohnfläche enthält einen Anteil am Gemeinschaftsraum, der im Rahmen des Inklusionsgedankens von jedem Mieter genutzt werden kann.

## Lage:

Dieses Mehrfamilienhaus mit fünfzehn Mietwohnungen 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.

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

## Übersicht Wohnungen

Wohnung	Lage	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Zimmer	Warmmiete	Status
1-11	EG + 1.OG	Reserviert für betreutes Wohnen			
12	Staffelgeschoss	53,16	2	505 €	Verfügbar
13	Staffelgeschoss	49,25	2	465 €	RESERVIERT
14	Staffelgeschoss	58,56	2	555 €	Verfügbar
15	Staffelgeschoss	49,76	2	470 €	RESERVIERT

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

## Ausstattung

Das Haus wird als sog. **KfW 40 EE - Haus** energetisch hochwertig hergestellt.

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
- 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
- TV-Anschluss im Wohnzimmer für zentrale SAT-Anlage
- Oberböden in den Bädern anthrazit gefliest in den weiteren Räumen wird hochwertiger Eiche-Vinylboden verlegt
- Großer Gemeinschaftsraum mit Terrasse

Staffelgeschoss:



