

Letzte exklusive und barrierearme  
EG-Eigentumswohnung in unmittelbarer Nähe zum  
Vluyner Zentrum

Sittermannstraße 28  
47506 Neukirchen-Vluyn



Objekt:

#### Preise & Kosten

Käufer-Provision

Nein

Kaufpreis	339.300,- €
-----------	-------------

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	87 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	7 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Wohneinheiten	10
Baujahr	2021
Zustand des Objektes	Erstbezug
Alt-/Neubau	Neubau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	2022

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Fenster
Küche	offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Parkett, Kunststoff
Heizungsart	Fussbodenheizung
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Tiefgarage
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

## Objektbeschreibung

Für Sie entstehen hier im Neubaugebiet „Leben auf dem Jahnplatz“ an der Sittermannstraße attraktive Eigentumswohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern mit 4 bis max. 10 Wohneinheiten. Diese bestehen lediglich aus Erdgeschoss-, Obergeschoss- und Penthouse und dies in bester Lage von (Neukirchen-) Vluyn – zentral und trotzdem ruhig gelegen. Aufgrund Ihrer Größe, Lage und Ausstattung sind die Wohnungen auch ideal für Senioren und Menschen mit Handicap.

Bei dieser 87qm-Wohnung handelt es sich um die letzte Erdgeschoss-Wohneinheit. Sie verfügt über 3 Zimmer,

wovon eines immer als großes Wohn- und Esszimmer mit angeschlossener Küche gestaltet ist, ein Badezimmer, ein Gäste-WC, eine Abstellkammer und eine Diele.

Hinzu kommen ein Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Waschraum und jeweils eine großzügige Terrasse mit einem Gartenanteil, dessen Größe je nach Wohneinheit variiert. Die Ausrichtung ist hier Süd-Ost. Bei der im Grundriss eingetragenen Größe handelt es sich nur um 50% der Fläche. Darüber hinaus wird es unter den Häusern eine Tiefgarage geben. Ein Stellplatz kann miterworben werden.

## Lage

Unmittelbar am idyllischen Ortskern von Vluyn und damit in bester Lage der Stadt Neukirchen-Vluyn befindet sich ein ca. 38.000qm (brutto) großes Areal, das bisher die Heimat des traditionsreichen Fußballvereins TuS Preussen Vluyn war.

Dort entsteht nun ein verkehrsberuhigtes Neubaugebiet, das nicht nur ein Highlight für junge Familien ist. Der barrierearme und moderne Geschosswohnungsbau besteht aus insgesamt vier Mehrfamilienhäusern mit verschiedenen großen Wohneinheiten. Diese befinden sich direkt am Eintrittsbereich des Gebietes und grenzen an weitere 30er-Zonen und Spielstraßen.

Es handelt sich somit um eine ruhige Wohngegend, die dennoch zentral in unmittelbarer Nähe zum Vluynner Südring (ca. 300m), der Niederrheinallee und dem Zentrum liegt. Alle Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka, Aldi, Lidl uvm, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Die nächste KiTa und eine Grundschule grenzen ebenso direkt an dieses Neubaugebiet, wie eine Bushaltestelle. Eine größere Busstation (u.a. Schnellbus nach Duisburg-Hbf.) liegt in ca. 300m Entfernung. Das öffentliche Verkehrsnetz ist gut ausgebaut. Die Anbindung an das Autobahnnetz ist aufgrund des Moerser Kreuzes (u.a. A40 und A57) ebenfalls optimal.

Zum ca. 2km entfernten Schulzentrum – wo zukünftig auch die umfangreiche Gemeinschaftssportanlage mit 4 Fußballplätzen, 3 Turnhallen, Basketball-, Handball-, Volleyball- und Beachvolleyballplätzen, Leichtathletikanlage, usw. angesiedelt wird – fahren Sie auf gut ausgebauten, sicheren Radwegen. Wie überhaupt die Fuß- und Radwege im gesamten Stadtgebiet ausgezeichnet sind.

Zentraler geht es kaum, aber dennoch sehr ruhig und idyllisch. Die niederrheinischen Felder, Wiesen und Wälder fangen unmittelbar hinter dem Neubaugebiet an und laden zu ausgiebigen Fahrradtouren oder Wanderungen ein. Die in Vluyn üblichen Fußwege durch die Wohngebiete erschließen auch das Neubaugebiet am Jahnplatz und bieten sich für einen gemütlichen Spaziergang ebenso an, wie als tolle Joggingstrecke.

## Ausstattung

Die Ausstattung dieser Gebäude und der einzelnen Wohneinheiten wird gehobenen Ansprüchen gerecht und ist auch für das Wohnen in den besten Jahren optimiert. Barrierearme Eingänge, Flure und Türen sowie behindertengerechte Duschen (1,20m) sind ebenso selbstverständlich wie der im Haus integrierte Aufzug, der schon von der Tiefgarage aus zu den einzelnen Stockwerken führt.

Alle Wohnungen verfügen über moderne Fenster, die reichlich Helligkeit sowie südländisches Flair vermitteln. Natürlich sind alle Fensterelemente mit Rollläden versehen, die elektrisch betrieben werden. Die Fußbodenheizung befindet sich nicht nur in den einzelnen Räumen, sondern sogar unterhalb der Duschtasse im Bad. Zudem werden alle Wohnungen mit einem Smart Home System ausgestattet. Nicht tragende Wände können bei Bedarf gerne noch verändert und die Terrassen erweitert werden.

Die Planungen für die Häuser sind bereits vollständig abgeschlossen. Der Baubeginn ist für Q1 2022 geplant.

## Sonstiges

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird

keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Adresse

Sittermannstraße 28  
47506 Neukirchen-Vluyn



## **Ansprechpartner**

CCC- Immogrund GmbH  
CCC-Immogrund GmbH  
Pastoratstraße 5 5  
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)