

# Letzte barrierearme Erdgeschosswohnung im Neubaugebiet Jahnplatz in Vluyn

Sittermannstraße 28  
47506 Neukirchen-Vluyn



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Nein
Kaufpreis	310.800,- €

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	74 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	5 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Wohneinheiten	8
Baujahr	2023
Zustand des Objektes	Erstbezug
Alt-/Neubau	Neubau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	Q2 2024

## Ausstattung

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

## Objektbeschreibung

Für Sie entstehen im Neubaugebiet „Leben auf dem Jahnplatz“ an der Sittermannstraße bzw. auf dem Robinienweg 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 Vluyt – zentral und trotzdem ruhig gelegen. Aufgrund ihrer Größe, Lage und Ausstattung sind die Wohnungen ideal für Senioren und Menschen mit Handicap.

Die Wohneinheiten verfügen über optimal gestaltete und moderne Grundrisse mit 2 bis 4 Zimmern: ein großes Wohn- und Esszimmer mit angeschlossener Küche und direktem Zugang zu den überwiegend nach Süden und Westen ausgerichteten Balkonen und Terrassen, ein bis drei Schlaf- bzw. Kinder- oder Gästezimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC und ein Abstellraum sowie Diele und Flur.

Alle Häuser und Wohnungen werden gehobenen Ansprüchen gerecht und barrierefrei ausgestattet. So gehören breite Eingänge und Türen, Flure mit rollstuhlgerechten Wendekreisen, bodengleiche Duschen und integrierte Aufzüge ebenso zur Standardausstattung wie eine Fußbodenheizung. Optional können auch Smart Home

Elemente hinzugefügt und die Ausstattungsmerkmale flexibel verändert werden. Nicht tragende Wände können bei Bedarf angepasst werden.

Über den Treppenabgang im EG oder direkt mit dem Aufzug von der Etage, auf der sich Ihre Wohnung befindet, gelangen Sie in den gemeinschaftlichen Keller. Im Untergeschoss finden Sie Ihren eigenen Kellerraum, einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum, alle relevanten Anschlüsse sowie den Heizungskeller. Das Haus wird über eine Wärmepumpe beheizt.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich auf Ihrem privaten Stellplatz in der exklusiven Tiefgarage des Gebäudes. Weitere kostenfreie Parkplätze gibt es zahlreich direkt vor dem Haus und in den umliegenden Straßen. Tragende Wände der Gebäude werden aus massivem Mauerwerk entsprechend den heutigen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen auf dem neuesten Stand der Technik errichtet. Umfassungswände im Kellergeschoss und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade wird verputzt und hell gestrichen. Die Fenster werden mit dreifacher Isolierverglasung und elektrischen Rollläden versehen. Die mit Glaselementen bestückten Haustüren werden massiv und auf hohem Sicherheitsstandard erstellt sowie mit Videogegensprechanlagen ausgestattet. Bei dem Dach handelt es sich um ein Flachdach.

Die Planungen für die Häuser sind bereits vollständig abgeschlossen. Das Baugebiet befindet sich aktuell in der Erschließungsphase und die Fertigstellung ist – Stand heute – für Spätsommer 2022 geplant.

Der Baubeginn für den Hochbau ist unmittelbar danach geplant, sodass ein Einzug zwischen Q4 2023 und Q2 2024 realisiert werden sollte.

## Lage

Lage des Hauses Sie möchten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichen?

Ihr neues Zuhause befindet sich auf der Sittermannstraße/dem Robinienweg, einer verkehrsberuhigten Straße (30er-Zone) und damit in einer ruhigen und beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn. Das Zentrum von Vluyn beginnt in ca. 350m Entfernung. Bei dem Neubaugebiet handelt es sich um die wohl letzte 1A-Lage der Stadt, in der ein sehr hochwertiges Wohngebiet aus ca. 50 Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften sowie 4 Mehrfamilienhäusern entsteht. Insgesamt besteht der Verkehr umliegend ebenfalls nur aus 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen. Die Lage des Gebiets gewährleistet Ihnen durch eine aufgelockerte Bebauung größte Privatsphäre und viel Grün, da im weiteren Verlauf der Sittermannstr. insbesondere Felder folgen, die ideal für Spaziergänge sind.

Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus, zwei weitere in weniger als ca. 400m. Der nächste Kindergarten liegt ebenso ca. 250m entfernt wie eine Grundschule. Das Schulzentrum für weiterführende Schulen ist in ca. 2,5km gegeben.

Im Zentrum Vluyns finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Edeka befindet sich z.B. in ca. 700m, Aldi oder Lidl in ca. 1km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 700m.

Das nächste Ärztehaus, das nächste Physiotherapie-Zentrum und die nächste Apotheke sind ebenfalls in nur wenigen Gehminuten im Ortskern beheimatet. In unmittelbarer Nähe gibt es zudem noch drei Krankenhäuser (St. Josef und Bethanien in Moers, ca. 8-9km sowie St. Bernhard in Kamp-Lintfort, ca. 8km).

Die erste Busverbindung (6, 076) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – steht unmittelbar angrenzend an die Häuserreihe bereit. Die Autobahnauffahrt der A40 (A57 etc.) befindet sich in ca. 2 bis 2,5km Entfernung. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege.

Als besondere Highlights können vor allem die zahlreichen Grünstreifen, Fußwege und Felder, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie spazieren gehen und Ihre Ruhe genießen können, bezeichnet werden. In Summe bieten die direkte idyllische Umgebung, die Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend eine hohe Lebensqualität.

## Ausstattung

#### Wohneinheiten:

- Moderner, offener und lichtdurchfluteter Grundriss
- Großzügige und barrierearme Räume
- Hochwertige Fliesen- und Vinylböden
- Q2 gespachtelte Wände und Decken
- Dreifachverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Hochwertige weiße Innentüren
- Barrierearmes Badezimmer mit Fenster, bodengleicher Dusche optional mit Glasabtrennung und optional mit Badewanne
- Modernes, großes Gäste-WC
- Abstellraum in der Wohnung
- Balkon/Terrasse in diversen Ausrichtungen mit direktem Zugang vom Wohnbereich
- Fußbodenheizung
- Installation einer Klimaanlage und Markise möglich
- Andere Ausstattungsmerkmale bei Bedarf möglich
- Grundriss teilweise veränderbar

#### Keller/Tiefgarage/Garten:

- Private Kellerräume mit Stromanschluss
- Wasch- und Trockenkeller
- Fahrradstellflächen
- Gepflasterte Terrassen
- Großzügige Rasenflächen

#### Gebäude:

- Massivbauweise (KSV) mit Putzfassade sowie Betondecken
- Videogegensprechanlage mit Farbbildschirm
- Treppenhaus mit Natursteinböden und Edelstahlgeländern
- Aufzug
- Wärmepumpe
- SAT-Anlage

## 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)