

# Barrierefreie und top ausgestattete Mietwohnung im Neubaugebiet Jahnplatz in Vluyn

Wacholderweg 5  
47506 Neukirchen-Vluyn



## Objekt:

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.087,50 €
Nebenkosten	217,50 €

Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja
Kaution	2.175,- €
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	87 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	5 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Wohneinheiten	7
Baujahr	2023
Zustand des Objektes	Erstbezug
Alt-/Neubau	Neubau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	Februar 2025

### Ausstattung

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

## Objektbeschreibung

Für Sie entstehen im Neubaugebiet „Leben auf dem Jahnplatz“ auf dem Robinien- bzw. Wacholderweg attraktive Mietwohnungen in einem neuen Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten. Dieses besteht 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. Dieses exklusive und barrierefreie Wohnung im Obergeschoss verfügt über einen optimal gestalteten und

modernen Grundriss mit 3 Zimmern: ein über 30m<sup>2</sup> großes Wohn- und Esszimmer mit offener Wohnküche und direktem Zugang zu dem nach Westen und Süden ausgerichteten Balkon, zwei Schlafzimmer, 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.

Über den Treppenabgang im EG oder direkt mit dem Aufzug gelangen Sie in den gemeinschaftlichen Keller. Im Untergeschoss finden Sie u.a. Ihren eigenen Kellerraum. Das Haus wird über eine kostengünstige und effiziente Wärmepumpe beheizt.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich auf Ihrem privaten Stellplatz in der exklusiven Tiefgarage des Gebäudes. Ein 2. Stellplatz kann ebenfalls gemietet werden. Weitere kostenfreie Parkplätze gibt es in begrenzter Anzahl vor dem Haus und in den umliegenden Straßen. Für Fahrräder gibt es eine separate Abstellfläche. 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 modernes Flachdach.

Der Hochbau ist bereits in vollem Gange, sodass ein Einzug zum Anfang des kommenden Jahres (2025) realisiert werden sollte.

## Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich in einer der beliebtesten Lagen von Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn - ruhig und dennoch zentral. Es entsteht aktuell auf dem Wacholderweg, einer verkehrsberuhigten Straße (30er-Zone) im Neubaugebiet Jahnplatz, unmittelbar angrenzend an die Sittermannstraße. Das Zentrum von Vluyn beginnt in ca. 350m Entfernung am Vluyn Südring bzw. an der Pastoratstraße mit direktem Zugang zur Niederrheinallee und dem Vluyn Platz.

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 Spielstraßen sowie Einbahnstraßen. Die Lage des Gebiets gewährleistet Ihnen durch eine aufgelockerte Bebauung größte Privatsphäre und viel Grün, da im weiteren Verlauf der Sittermannstraße insbesondere Felder folgen, die ideal für Spaziergänge sind.

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.

Ein Spielplatz für Ihre (Enkel-) 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.

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

Wohnung:

- Moderner, offener und lichtdurchfluteter Grundriss
- Großzügige und barrierearme Räume
- Hochwertige Fliesen- und Vinylböden
- Q2 gespachtelte Wände und Decken
- Dreifachverglaste Kunststoffenster mit elektrischen Rollläden
- Moderne weiße Innentüren
- Barrierearmes Badezimmer mit Fenster und bodengleicher Dusche sowie Waschmaschinenanschluss
- Zusätzliches Gäste-WC
- Abstellraum in der Wohnung
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit über 30m<sup>2</sup>
- Großer teilüberdachter Balkon in sonniger Süd-West-Ausrichtung mit direktem Zugang vom Wohnbereich
- Gemütliche Fußbodenheizung

Keller/Tiefgarage/Garten:

- Privater Kellerraum mit Stromanschluss
- Gemeinschaftliche Fahrradstellflächen
- Großzügige Grund- und Abstandsflächen
- Tiefgaragen-Stellplätze optional

Gebäude:

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

## Sonstiges

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Vermieters. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Adresse

Wacholderweg 5  
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)