

Exklusives Baugrundstück für ein barrierefreies  
6-Parteienhaus mit traumhaftem Ausblick in absoluter  
Toplage von Vluyn – am schönen Winkel

Waldmannsweg 35  
47506 Neukirchen-Vluyn



Objekt:

#### Preise & Kosten

Käufer-Provision

Ja

Käufercourtage	3% zzgl. MwSt.
Kaufpreis	500.000,- €
Anzahl Freiplatz	6
Anzahl Garage	3

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	550 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.500 m <sup>2</sup>
Baujahr	2024
Zustand des Objektes	Projektiert
Alt-/Neubau	Neubau
Bebaubar nach/ Bebauungsrichtlinien	§34 Nachbarschaft
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

### Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Energieeffizienzklasse	APLUS

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Parkett, Kunststoff
Heizungsart	Fussbodenheizung
Klimatisiert	Ja
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Westen
Rollstuhlgerect	Ja
Abstellraum	Ja
Fahrradraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

## Objektbeschreibung

In absoluter Toplage Vluyns – unmittelbar angrenzend an den schönen Winkel – mit herausragendem Blick auf die angrenzenden Grünzonen und in unmittelbarer Nähe zum Zentrum wartet dieses ca. 2.500 m<sup>2</sup> große und unbebaute Baugrundstück auf Sie und Ihr traumhaftes, barrierefreies Mehrfamilienhaus. Ob Eigenbedarf, Verkauf oder Vermietung – hier ist vieles möglich.

Die Entwürfe, die dem Bauplanungsamt vorgestellt wurden, sehen dabei eine mögliche Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vor (Satteldach), woraus bis zu 6 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 550 m<sup>2</sup> resultieren. Die Bebauung richtet sich dabei nach § 34. Auch eine vollständige Unterkellerung ist möglich. Weiter sind 3 Garagen und 6 Außenstellplätze geplant.

Das mögliche Gebäude kann max. 14,00 m x 20,36 m groß errichtet werden und Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss umfassen. Es eignet sich optional als Anlageobjekt oder für den Eigenbedarf. Es handelt sich um ehemaliges Gartenbauland. Das aktuell noch aufstehende Gewächshaus wird in Kürze durch die Eigentümer zurückgebaut.

Eine Projektierung sowie ein positiver Planungsbescheid liegen bereits vor. Das Grundstück kann direkt, mit einer ausführlichen Architekten-Planung (gegen Aufpreis) sowie als Baubetreuungs- bzw. Baubegleitungsprojekt (durch uns) bis hin zur Auswahl eines GU übernommen werden. Herstellungspreise orientieren sich am jeweiligen KfW-Standard zwischen ca. 2.800€ bis 3.100€/m<sup>2</sup>. Darüber hinaus besteht die Vermarktungsmöglichkeit über uns. Anfragen für die Wohnungen liegen bereits vor. Gerne können auch weitere mögliche Bebauungsvarianten evaluiert werden.

Weitere Details gerne auf Anfrage.

## Lage

Ihr neues Zuhause/Anlageobjekt befindet sich auf dem Waldmannsweg, einer verkehrsberuhigten Straße (30er-Zone) und damit in absoluter Bestlage in Neukirchen-Vluyn - direkt am schönen Winkel - im Ortsteil Vluyn. Das Zentrum von Vluyn beginnt bereits in wenigen 100m und ist fußläufig komfortabel zu erreichen. Die Straße, in der Ihr Haus steht, ist eine ruhige Sackgasse mit nur wenigen Häusern in einem gepflegten Wohngebiet. Umliegend besteht der Verkehr ebenfalls aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen bzw. Sackgassen. Die ideale Grundstücksgröße und die herausragende Lage mit grüner Umgebung gewährleisten Ihnen auch durch eine aufgelockerte Bebauung größte Privatsphäre.

Im Zentrum Vluyns finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Edeka befindet sich z.B. schon in ca. 600m, Lidl und Aldi 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 sowie St. Bernhard in Kamp-Lintfort, ca. 7-9km).

Die ersten Busverbindungen (7, 076) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf der Rayener Str. in ca. 400m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 2,8km und 5,7km Entfernung. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege.

Als besondere Highlights können hier insbesondere die zahlreichen Grünstreifen, Fußwegen und Felder, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie spazieren gehen und die Ruhe genießen können, bezeichnet werden. Die Umgebung bietet überdurchschnittlich viel Grün, angrenzend an Ihr Grundstück sogar einen kleinen Bachlauf und mit dem bekannten Schloss Bloemersheim auch ein weiteres lokales Highlight in direkter Nähe (ca. 1,2km, Bloemersheimer Weg ca. 500m). Der beliebte Niederberg Park (ca. 2,5km), der große Parsick bzw. der Staatsforst Rheurd/Littard (beides ca. 3,8km) sowie die Halde Norddeutschland (ca. 5,3km) können alternativ ideal mit dem Fahrrad angefahren werden. In Summe bieten die direkte Umgebung, der fußläufig erreichbare Ortskern, die optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend eine hohe Lebensqualität

## Ausstattung

#### Gebäude:

- Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss mit 6 Wohneinheiten
- KfW-Klasse möglich
- Massivbauweise mit Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk)
- Satteldach mit Tondachziegeln
- Kunststofffenster (weiß/grau) mit elektrischen Rollläden
- Moderne Fliesenböden sowie Vinylböden
- Moderne weiße Innentüren
- Großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zu Terrasse/Balkon
- Sonnige West-Ausrichtung mit Blick ins Grüne
- Terrassen mit Gartenanteil
- Offene Wohnküche
- Modern gestaltete, barrierearme Bäder mit ebenerdiger Dusche etc.
- Gäste-WC und weitere Ausstattungsmerkmale möglich
- Offene und barrierefreie Grundrisse

#### Sonstiges:

- Aufzug
- Kostengünstige Wärmepumpe mit effektiver Fußbodenheizung
- PV-Anlage und Wallbox möglich
- 3 Garagen und 6 Außenstellplätze
- Diverse weitere Möglichkeiten

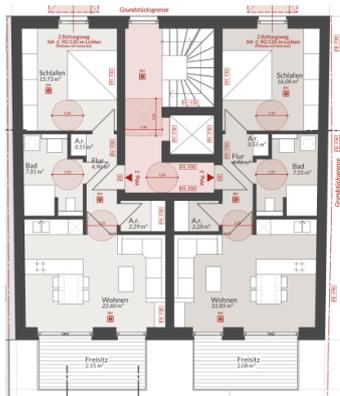
## Sonstiges

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

Waldmannsweg 35  
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)