

Barrierearme und moderne  
Neubau-Erdgeschosswohnung unmittelbar am Zentrum  
von Vluyn

Sittermannstraße 28  
47506 Neukirchen-Vluyn



Objekt:

**Angaben zur Immobilie**

Wohnfläche

99 m<sup>2</sup>

Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Wohneinheiten	5
Baujahr	2022
Zustand des Objektes	Erstbezug
Alt-/Neubau	Neubau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	2022
Haustiere	Ja

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Parkett, Laminat
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Tiefgarage
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

## Objektbeschreibung

Bei dieser Wohnung handelt es sich um eine von zwei Erdgeschoss-Wohnungen eines neu zu errichtenden 5-Familienhauses in Neukirchen-Vluyn.

Das Haus befindet sich derzeit noch in der Planung. Baubeginn ist 2021.

## Lage

Unmittelbar am idyllischen Ortskern von Vluyn befindet sich ein ca. 40.000qm (brutto) großes Areal, das bisher die Heimat des traditionsreichen Fußballvereins TuS Preussen Vluyn war.

Dort wird nun ein Neubaugebiet entwickelt, in dem neben Einfamilien- und Doppelhäuser auch ein Geschosswohnungsbau mit 5 Gebäuden und bis zu 30 Wohneinheiten (ca. 60 bis 120qm) entsteht.

Beste Lage von Vluyn. Eines der letzten Grundstücke in Ortsmitte überhaupt, 300m vom Ortszentrum mit allen Geschäften, Edeka, Aldi, Lidl, uvm., Banken, Ärzten, Kulturhalle, Restaurants etc.

Die nächste KiTa und eine Grundschule grenzen ebenso direkt an dieses Neubaugebiet, wie eine Bushaltestelle. Der Busbahnhof (Schnellbus nach Duisburg-Hbf.) liegt in ca. 300m Entfernung.

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 und Ihre Kinder 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 am Neubaugebiet an und laden zu ausgiebigen Fahrradtouren oder Wanderungen ein. Die in Vluyn üblichen Fußwege durch die Wohngebiete erschließen auch das Neubaugebiet Jahnplatz und bieten sich für einen gemütlichen Spaziergang ebenso an, wie als tolle Joggingstrecke.

## **Ausstattung**

Die Ausstattung dieser Wohnung wird gehobenen Ansprüchen gerecht und ist auch für das Wohnen in den besten Jahren optimiert.

Besonderheiten sind neben der modernen Bauweise beispielsweise die bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden, eine Fußbodenheizung, eine bodengleiche Dusche etc.

Das Haus wird mit Tiefgarage, Aufzug und vielen weiteren Highlights ausgestattet.

## Adresse

Sittermannstraße 28  
47506 Neukirchen-Vluyn



## Ansprechpartner

Ulrich Welke  
CCC-Immoground  
Pastoratstraße 5  
47506 Neunkirchen-Vlyn

Durchwahl  
Mobil  
Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819001  
+49 171 5665555  
+49 2845 9819000  
[www.ccc-immoground.de](http://www.ccc-immoground.de)