



# Wohnen in Mülheim-Speldorf

Provisionsfrei für den Käufer

Ein Projekt der

 ARCHITEKTUR

Vermarktung durch



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

# Speldorf Stadt Mülheim

**18.859**

Einwohner Speldorf\*

(Stand: 31.12.2019, \*Quelle: Wikipedia )

**172.717**

Einwohner Mülheim a. d. Ruhr\*

(Stand: 31.12.2019,

\*Quelle: Stadt Mülheim an der Ruhr )



## In unmittelbarer Nähe:

- Schulen
- KiTa
- Einkaufszentrum
- Spielplätze
- ÖVP-Anschlüsse
- Golfclub
- Galopprennbahn
- Stadtwald
- Raffelbergpark

## In der Nähe:

- Einkaufszentrum  
Forum City
- Hochschule Ruhr West
- Theater an der Ruhr
- Ruhr Gallery
- Duisburger Zoo
- Flughafen Düsseldorf

BAB-Anschlüsse:

**A 3 – A 40 – A 59**

## LAGE

Mülheim-Speldorf ist ein Stadtteil der kreisfreien nordrhein-westfälischen Stadt Mülheim an der Ruhr. Der Stadtteil liegt am historischen Hellweg im Stadtbezirk Linksruhr. Er grenzt östlich und südlich an Broich, westlich an die Duisburger Stadtteile Neudorf und Duissern und im Norden, auf der anderen Seite der Ruhr, an Styrum sowie den Oberhausener Stadtteil Alstaden.

Speldorf gilt als bevorzugte und äußerst beliebte Wohnlage vor allem von Familien und ist überwiegend durch bürgerliche Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Am südlichen Ortsrand befindet sich mit einem Teil des Villenviertels Uhlenhorst eine der erhabensten Wohnlagen der Stadt in Speldorf. Auf Duisburg übergreifend liegt mit dem Broich-Speldorfer Wald und dem Duisburger Stadtwald ein etwa 30 km<sup>2</sup> großes zusammenhängendes Waldgebiet. Dieses bietet für alle Generationen einen ausgeprägten Freizeit-/Sport und Erholungswert.

Durch den schnell zu erreichenden Autobahnanchluss an die A 3 sowie A 40 mit Anbindung an die A 59 beträgt selbst die Fahrzeit in die

umliegenden Städte, die Landeshauptstadt sowie den Flughafen Airport Düsseldorf nur wenige Fahrminuten.

Auf einem sehr schönen Grundstück in einem in sich geschlossenen und gewachsenen Umfeld entstehen acht originell entworfene Eigentumswohnungen. Die Grundrisse sind überraschend frisch, abwechslungsreich und großzügig gestaltet – ein sehr besonderes Raumprogramm mit viel Liebe zum Detail!

**Einmalig und repräsentativ;** nur so lässt sich dieses Projekt beschreiben!





*Aschenbruch*



# DIE WOHNUNGEN

Hier kann man leben und sich wohlfühlen! In bester Grünlage Mülheims errichtet die MH Architektur GmbH acht hochwertige Eigentumswohnungen mit großen Gärten bzw. Terrassen.

Ob für Familien, Paare oder Kapitalanleger: hier findet jeder sein passendes Refugium und somit eine sichere Investition in die Zukunft.

Elegante Architektur und Fassaden, energieeffiziente Bauweise auf Basis GEG 2020, Photovoltaik Anlage gepaart mit hochwertigen Marken-

produkten und einer hochwertigen Bauweise und Ausführung sichern Ihnen eine nachhaltige Qualität beim Erwerb Ihres neuen Zuhauses. Wählen Sie zwischen Wohnungsgrößen von ca. 97 m<sup>2</sup> bis ca. 240 m<sup>2</sup>.

Das Haus wird „Stein auf Stein“ gebaut. Die Ausstattung sowie der Grundriss Ihrer Wohnung wird gehobenen Ansprüchen gerecht und kann bei Bedarf durch Ihre Sonderwünsche individualisiert werden.





***Straßenansicht***



*Gartenansicht*

# WOHNUNGEN

	<b>Wohnfläche</b>	<b>Kaufpreis</b>
<b>Wohnung 1</b>	UG ca. 123,36 m <sup>2</sup> + ca. 245 m <sup>2</sup> Garten	
<b>Wohnung 2</b>	EG ca. 97 m <sup>2</sup> + ca. 113 m <sup>2</sup> Garten	
<b>Wohnung 3</b>	EG ca. 135,44 m <sup>2</sup> + ca. 435 m <sup>2</sup> Garten	
<b>Wohnung 4</b>	EG ca. 123,86 m <sup>2</sup>	
<b>Wohnung 5</b>	EG ca. 100,72 m <sup>2</sup> + ca. 67 m <sup>2</sup> Garten	
<b>Wohnung 6</b>	OG ca. 239,64 m <sup>2</sup>	
<b>Wohnung 7</b>	OG ca. 135,06 m <sup>2</sup>	
<b>Wohnung 8</b>	OG ca. 97,57 m <sup>2</sup>	

**Dieses Angebot ist für den Käufer provisionsfrei!**

Nutzen Sie die Möglichkeit, Ihren Grundriss zu gestalten und noch Einfluss auf Ihre Ausstattung zu nehmen. Der Baubeginn erfolgt im Frühjahr/Sommer 2023 und die Fertigstellung ist voraussichtlich Herbst 2024.

Der Kaufpreis bezieht sich auf die schlüsselfertige Erstellung inklusive der Oberböden und Malerarbeiten. Die Kaufpreiszahlung richtet sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung. Im Kaufpreis nicht enthalten sind Ihre eventuellen Sonderwünsche sowie Ihre eventuellen Finanzierungskosten und Kaufnebenkosten.



# AUSSTATTUNG

## Auszug aus der Baubeschreibung:

- Das Mehrfamilienhaus wird in Massivbauweise als KfW 55 Effizienzhaus nach GEG 2020 geplant und vollständig unterkellert.
- Das Haus erhält ein eigenes Treppenhaus mit Aufzug vom Kellergeschoss bis in das oberste Geschoss. Von der Straße und vom Keller aus ist der Zugang zu jeder Wohnung barrierefrei.
- Das Dach wird gemäß Statik als Flachdach erstellt.
- Auf das Außenmauerwerk wird ein Wärmedämmverbundsystem gemäß Wärmeschutznachweis aufgebracht.
- Bodentiefe Kunststofffenster (Farbe außen Anthrazit, innen Weiß) mit Drei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung.
- Brüstungsgeländer aus pulverbeschichteter Stahlkonstruktion, Farbe Anthrazit.
- Alle Fenster und Türelemente in den Wohnräumen mit elektrischen Rollläden.
- Haustüranlage als Aluminiumkonstruktion, mit erhöhtem Sicherheitsstandard.
- Die lichte Raumhöhe in den Wohnungen beträgt ca. 2,60 m. Im Untergeschoss beträgt die lichte Raumhöhe ca. 2,50 m.
- Wohnungseingangstür mit erhöhtem Sicherheitsstandard und elektrischem Türspion.
- Malerarbeiten in allen Wohnräumen, Wandbekleidung mit Malervlies und Anstrich.
- Parkettböden in allen Wohnräumen als Massiv-Parkett.
- Luftwärmepumpe von Buderus, Vaillant oder gleichwertig.
- Warmwasserfußbodenheizung in allen Wohnräumen.
- TG-Stellplätze mit Wallboxen-Voreinstellung.
- Photovoltaik-Anlage auf den vorhandenen Flachdachflächen.
- Spielplatz nach Vorgaben der Stadt Mülheim an der Ruhr.

- Sanitäreinrichtungen der Marke Vigur, Serie Derby oder gleichwertig, Armaturen der Marke Grohe oder gleichwertig.
- Ausreichende Flächenschalter und Steckdosen in Weiß von Merten, Gira oder gleichwertig.



### **Regenerative Energien:**

Durch den Einbau einer Wärmepumpe versorgen Sie Ihr Haus in einem hohen Maß mit regenerativen Energien.

### **Hausanschluss:**

Sämtliche Kosten für Hausanschlüsse und deren Beantragung sind im Festpreis enthalten. Ebenso enthalten ist die finale Gebäudeeinmessung sowie die Freischaltung des Telefonanschlusses, Antenne oder Satellitenempfangsanlage. Die entsprechende Beantragung erfolgt über den Verkäufer (Bauträger).

### **Rauchmelder:**

In den Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren sind Rauchmelder installiert.

### **Blower Door Test:**

Die Luftdichtigkeit des Hauses wird mittels eines Blower Door Test geprüft. Der Erwerber erhält bei der Übergabe des Hauses das Zertifikat über den Blower Door Test.

**Sonderwünsche sind nach Rücksprache möglich. Sprechen Sie uns an!**



*Eingangsbereich*



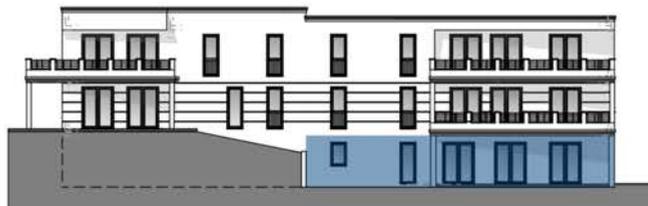
Wohnung



## Untergeschoss\_ *Wohnung 1*

### Untergeschoss

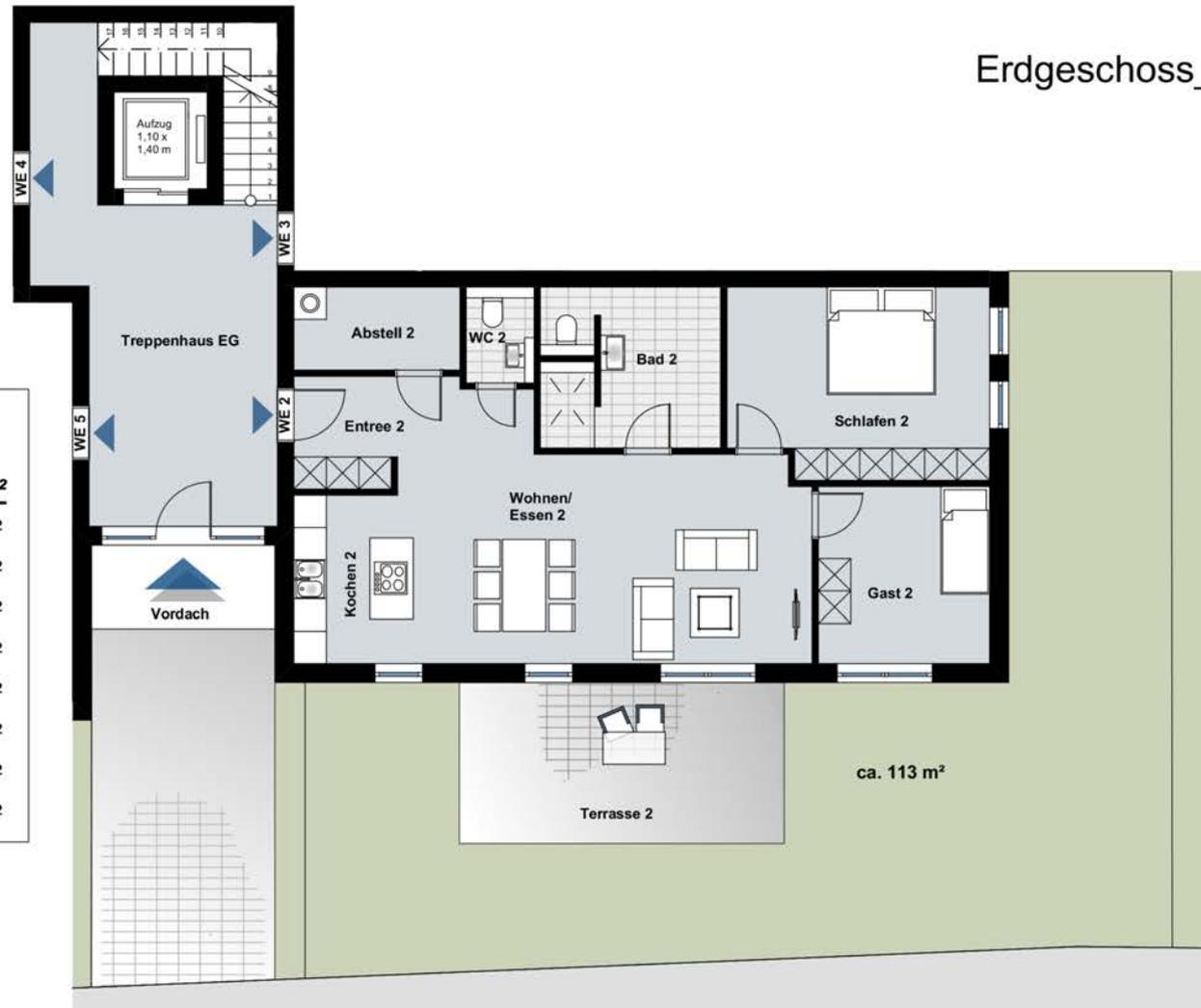
<b><i>Wohnung 1</i></b>	<b><i>ca. 123,36 m<sup>2</sup></i></b>
Entree	ca. 6,72 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 10,50 m <sup>2</sup>
Abstell	ca. 4,58 m <sup>2</sup>
WC	ca. 5,30 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 19,23 m <sup>2</sup>
Gast	ca. 11,12 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	ca. 50,91 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 15,00 m <sup>2</sup>



## Erdgeschoss *Wohnung 2*

### Erdgeschoss

<b><i>Wohnung 2</i></b>	<b><i>ca. 97,00 m<sup>2</sup></i></b>
Entree	ca. 9,21 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 9,99 m <sup>2</sup>
Abstell	ca. 4,74 m <sup>2</sup>
WC	ca. 2,24 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 17,00 m <sup>2</sup>
Gast	ca. 10,69 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	ca. 34,13 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 9,00 m <sup>2</sup>



## Erdgeschoss\_Wohnung 3

### Erdgeschoss

#### **Wohnung 3** ca. 135,44 m<sup>2</sup>

Entree	ca. 12,15 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 10,25 m <sup>2</sup>
Abstell	ca. 5,10 m <sup>2</sup>
WC	ca. 5,35 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 15,74 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	ca. 51,07 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 12,91 m <sup>2</sup>
Gast	ca. 12,87 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 10,00 m <sup>2</sup>



## Erdgeschoss *Wohnung 4*



### Erdgeschoss

#### **Wohnung 4** **ca. 123,86 m<sup>2</sup>**

Entree	ca. 6,72 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 10,50 m <sup>2</sup>
Abstell	ca. 4,58 m <sup>2</sup>
WC	ca. 5,30 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 19,23 m <sup>2</sup>
Gast	ca. 11,12 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	ca. 50,91 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 15,50 m <sup>2</sup>



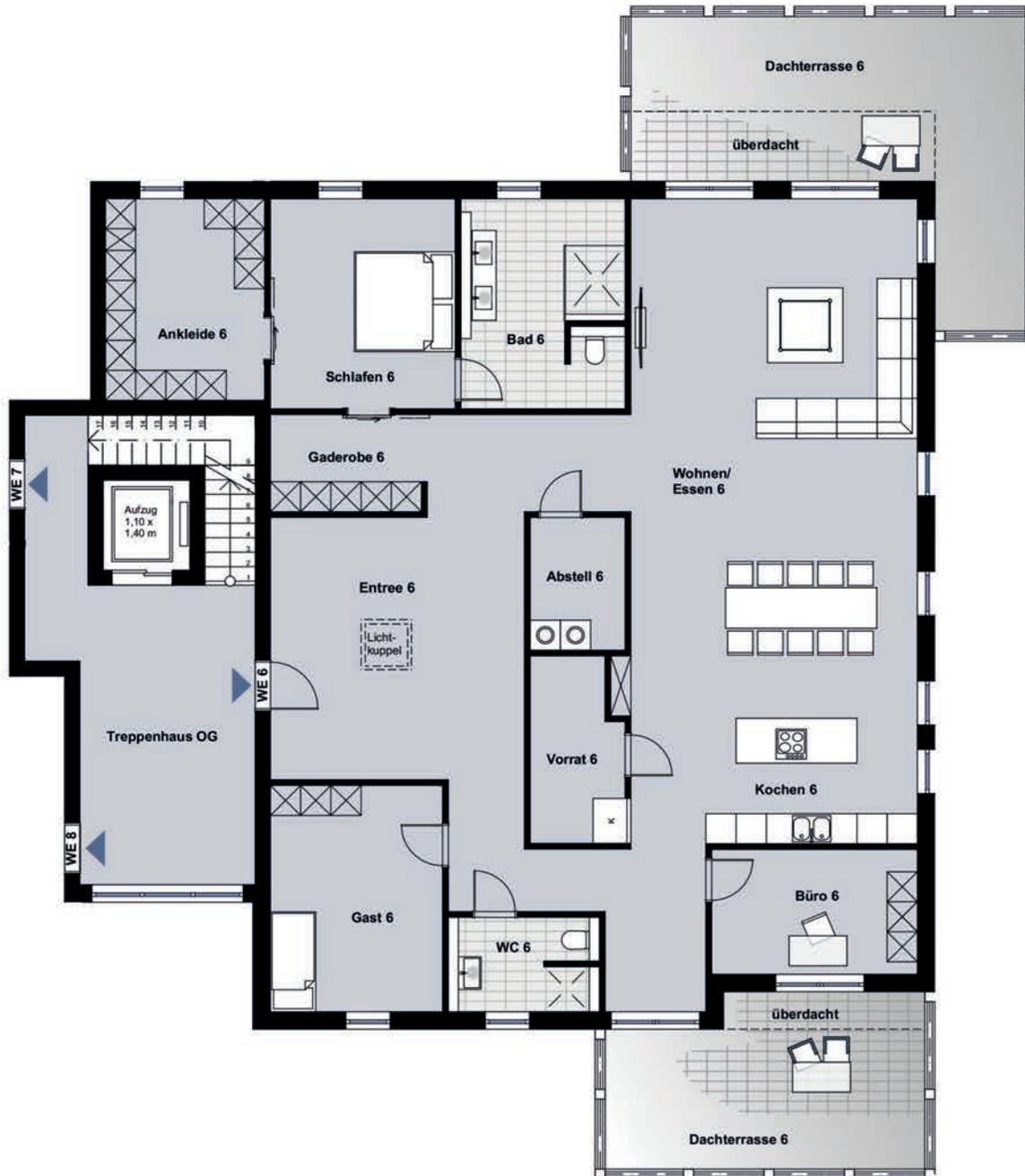


## Erdgeschoss\_Wohnung 5

### Erdgeschoss

<b><u>Wohnung 5</u></b>	<b><u>ca. 100.72 m<sup>2</sup></u></b>
Entree	ca. 7,32 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 9,79 m <sup>2</sup>
Abstell	ca. 3,48 m <sup>2</sup>
WC	ca. 2,36 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 18,42 m <sup>2</sup>
Gast	ca. 10,71 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	ca. 39,64 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 9,00 m <sup>2</sup>





## Obergeschoss\_Wohnung 6

### Obergeschoss

<b><u>Wohnung 6</u></b>	<b><u>ca. 239,64 m<sup>2</sup></u></b>
Entree	ca. 36,38 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 13,63 m <sup>2</sup>
Abstell	ca. 4,99 m <sup>2</sup>
Vorrat	ca. 6,55 m <sup>2</sup>
WC	ca. 5,69 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 15,57 m <sup>2</sup>
Ankleide	ca. 12,91 m <sup>2</sup>
Gast	ca. 15,63 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	ca. 92,28 m <sup>2</sup>
Büro	ca. 10,51 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 25,50 m <sup>2</sup>



## Obergeschoss\_Wohnung 7

### Obergeschoss

#### **Wohnung 7** ca. 135,06 m<sup>2</sup>

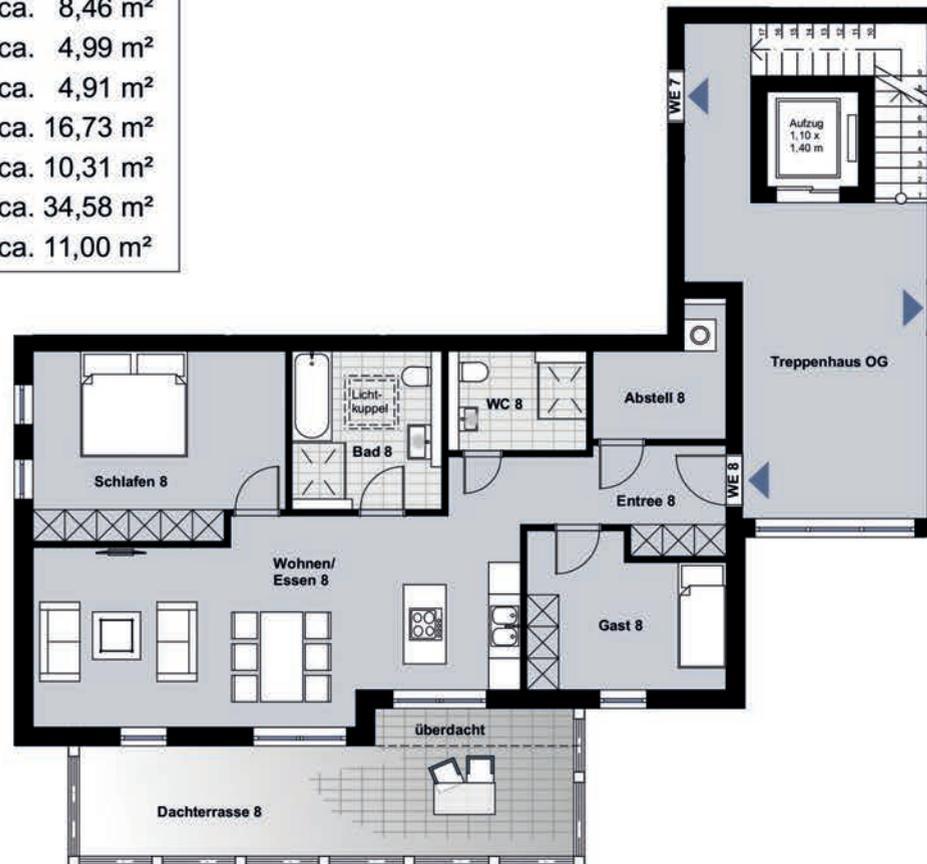
Entree	ca. 8,62 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 8,93 m <sup>2</sup>
Abstell	ca. 7,41 m <sup>2</sup>
WC	ca. 8,13 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 16,43 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 9,03 m <sup>2</sup>
Gast	ca. 9,00 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	ca. 52,01 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 15,50 m <sup>2</sup>



## Obergeschoss

### Wohnung 8 ca. 97,57 m<sup>2</sup>

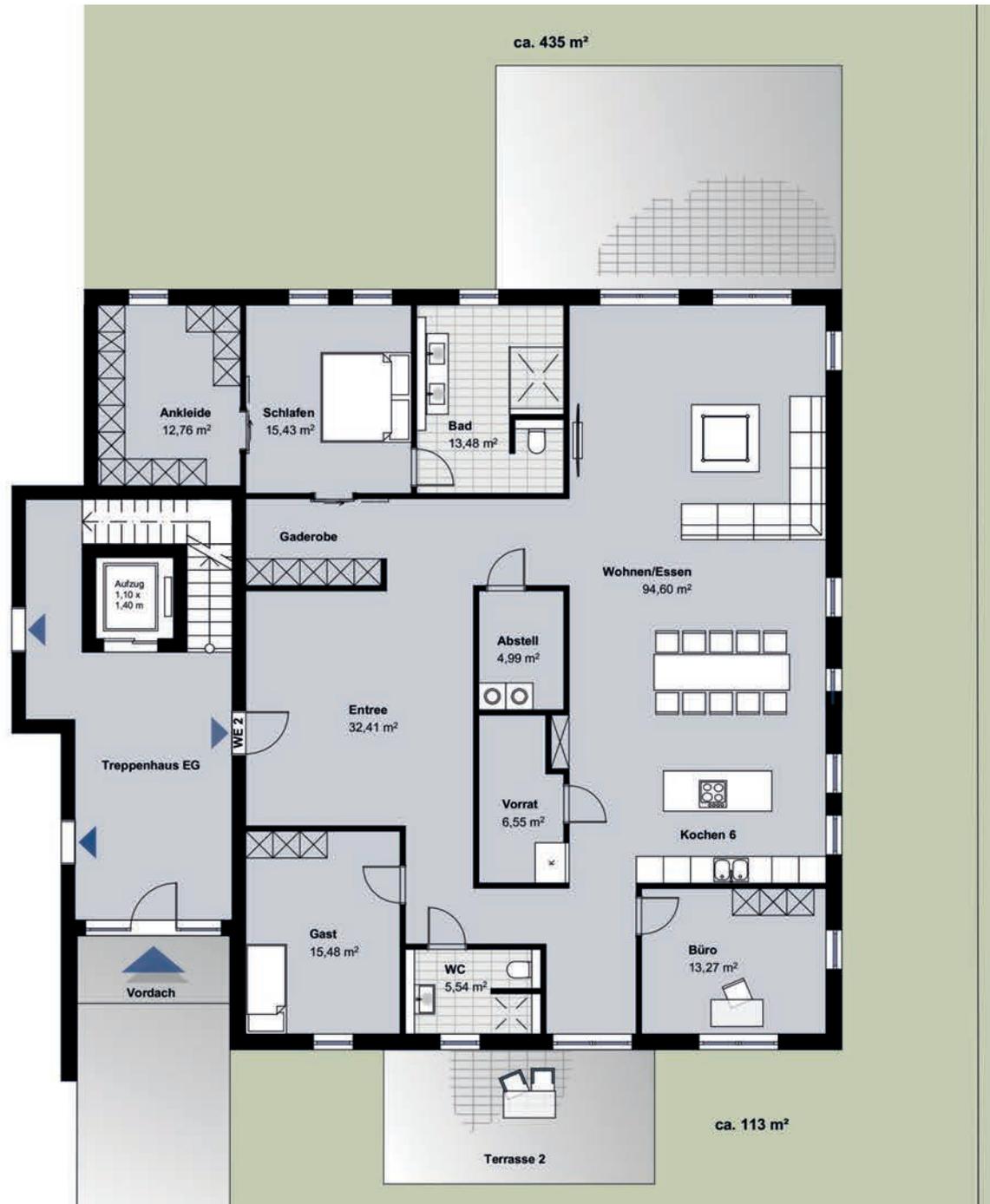
Entree	ca. 6,59 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 8,46 m <sup>2</sup>
Abstell	ca. 4,99 m <sup>2</sup>
WC	ca. 4,91 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 16,73 m <sup>2</sup>
Gast	ca. 10,31 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	ca. 34,58 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 11,00 m <sup>2</sup>

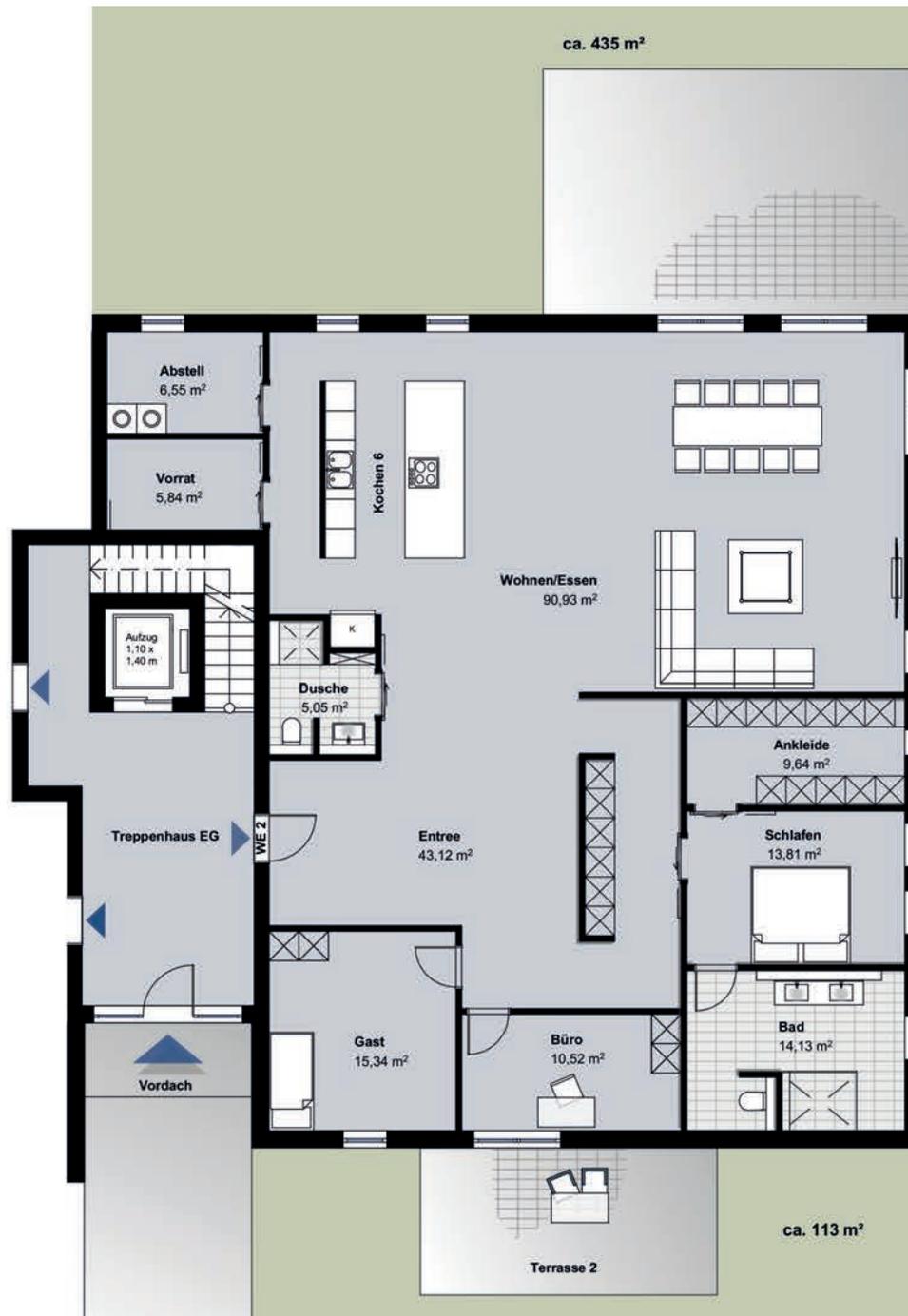


## Obergeschoss\_Wohnung 8



Erdgeschoss\_Wohnung 2+3  
Variante 1





Erdgeschoss Wohnung 2+3  
Variante 2





**Ansicht rechts**



**Ansicht links**



**Ansicht Straße**



**Ansicht Garten**

Grundstücksgrenze



Untergeschoss

Grundstücksgrenze

ca. 245 m<sup>2</sup>

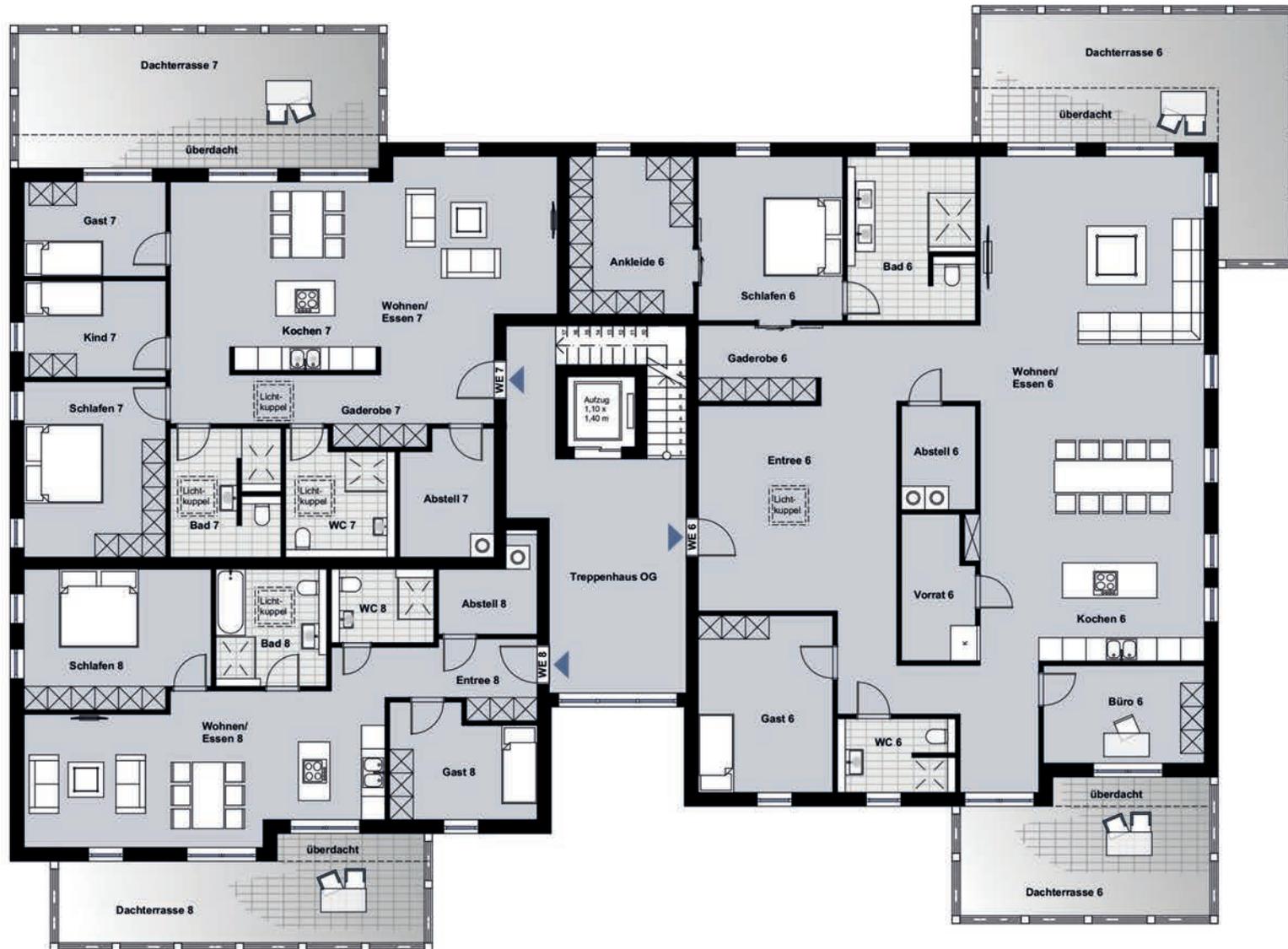
ca. 435 m<sup>2</sup>



ca. 67 m<sup>2</sup>

ca. 113 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss



Obergeschoss



# HINWEIS

Sie erwerben Ihr neues Heim im Rahmen eines Bauträgervertrages nach MaBV mit einer gesetzlichen Gewährleistung von 5 Jahren. Nutzen Sie die Möglichkeit noch Einfluss auf Ihre Ausstattung zu nehmen. Gerne übersenden wir Ihnen auf Wunsch die ausführliche Baubeschreibung.

Qualität und Ausführung der gesamten baulichen Maßnahme richten sich nach den Angaben in dieser Baubeschreibung, nach dem Gebäudeenergiegesetz 2020 (GEG) und den gültigen Vorschriften gemäß Bundesbaugesetzbuch und Landesbauordnung NRW. Alle in den Zeichnungen und Fotos dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich Möblierungsvorschläge und nicht im Kaufpreis enthalten.

Sonstige Einbauten, Gewerke, Gebühren, Honorare oder sonstige Leistungen sind im Kaufpreis nur insoweit enthalten, wie sie in der Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt sind. Änderungen in der Bauausführung und -ausstattung bleiben ohne Zustimmung des Erwerbers vorbehalten, wenn dies durch behördliche Auflagen, technisch notwendige Änderungen, Sonderwünsche oder andere

wesentliche Gründe erforderlich werden und keine Wertminderung beinhalten. Alle angegebenen Preise enthalten die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültige gesetzliche Mehrwertsteuer. Alle angegebenen Maße sind Circa-Maße.

Für den Kaufumfang gilt ausschließlich der notarielle Kaufvertrag mit der zugehörigen Leistungsbeschreibung nebst Zeichnungen.

Alle Angaben sind nach bestem Wissen ermittelt, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass beim Erwerb einer Immobilie zum Kaufpreis jeweils die gesetzliche Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten für die Abwicklung des notariellen Kaufvertrages zu zahlen sind.



# INVESTITION IN DIE ZUKUNFT

Eine sichere und gewinnbringende Geldanlage sowie der Aufbau von Vermögen tragen viel zur persönlichen Lebenszufriedenheit bei.

Sachwerte, die nicht beliebig reproduzierbar sind, sind deutlich inflationsresistenter als Papiergeld und weitestgehend unabhängig von Börsenschwankungen. Immobilien gelten im Vergleich zu sonstigen Anlageformen unverändert als wertstabilere Kapitalanlage.

Sie bieten Sicherheit, Inflationsschutz und Steuervorteile.

Bei der Planung von Immobilieninvestitionen sollten jedoch einige wichtige Aspekte beachtet werden, um eine langfristige Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten. Dazu zählen vor allem eine sorgfältige Standort- und Marktanalyse, die Einhaltung von optimaler Bauqualität – gerade im Hinblick auf die sich stetig weiterentwickelnden Energieeffizienzvorgaben – sowie die Auswahl von erfahrenen Projektbeteiligten.



*Mit dem Kauf einer MH Immobilie erwerben Sie nicht nur ein erstklassiges Wohnobjekt, sondern gewinnen zeitgleich einen erfahrenen Partner hinzu. Denn hinter der MH Architektur GmbH steckt das gebündelte Know-how der Geschäftsführer Bärbel und Michel Hermsen, Ideengeber und Architekt.*

*Immer im Fokus steht das Versprechen, architektonische Kompetenz, innovatives Design und Wohnqualität in einem einzigartigen Objekt zusammenzubringen.*



Willkommen  
Zuhause!

## REFERENZEN der MH Architektur



### IHR ERFAHRENES TEAM DER MH ARCHITEKTUR

Bärbel und Michel Hermsen

Mit dem Kauf einer MH Immobilie erwerben Sie nicht nur ein erstklassiges Wohnobjekt, sondern gewinnen zeitgleich einen erfahrenen Partner hinzu. Immer im Fokus steht das Versprechen, innovatives Design und Wohnqualität zusammenzubringen.



### WOHNEN AM KUCKHOF IN NEUSS ALLERHEILIGEN

STANDORT: Am Alten Bach 83 und 85  
Fertigstellung Ende 2022/Anfang 2023.  
Wir erstellen auf zwei großzügigen Grundstücken je zwei moderne Doppelhäuser mit Dachterrasse und einer traumhaften Aussicht. Die Doppelhaushälften bieten mit ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz auch für größere Familien.



### EXKLUSIVES DOPPELHAUS IN MÜLHEIM UHLENHORST

STANDORT: Kesselbruchweg 128  
Fertigstellung Ende 2022/Anfang 2023.  
Auf einem wunderschönen Grundstück in idyllischer Waldrandlage entstehen zwei originell entworfene Doppelhaushälften in einer zeitlos – klassischen – Formensprache. Der Grundriss ist außerordentlich flexibel und großzügig gestaltet.



## **4 REIHENHÄUSER IN KAARST BÜTTGEN**

STANDORT: Römerstraße 44  
Baubeginn erfolgt.

Wir errichten für Sie vier moderne Reihenhäuser mit großzügigen Grundrissen. Eine feine Architektur und sehr gute Materialien geben den Häusern einen exklusiven und hochwertigen Charakter in einer zeitlos – klassischen – Formensprache.



## **2 DOPPELHAUSHÄLFTEN IN MÜLHEIM HEISSEN**

STANDORT: Gneisenaustraße 51  
Fertiggestellt.

Auf großzügigen Grundstücken erstellen wir zwei moderne Doppelhaushälften mit Dachterrasse und traumhafter Aussicht. Die Doppelhaushälften verfügen über ca. 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss.



## **8 EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MÜLHEIM-DÜMPTEN**

STANDORT: Wenderfeld 64  
Baubeginn erfolgt.

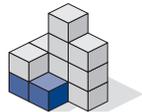
Auf einem sehr schönen Grundstück entstehen acht hochwertige und originell entworfene Eigentumswohnungen mit großen Gärten bzw. Terrassen. Die Grundrisse sind überraschend frisch und abwechslungsreich gestaltet.

Ein Projekt der

# ARCHITEKTUR

MH Architektur GmbH  
Zur Licht 28  
47665 Sonsbeck  
[www.mh-architektur.gmbh](http://www.mh-architektur.gmbh)

Vermarktung durch



## **Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Schnorrenberger Immobilien GmbH & Co. KG  
Kaiserstraße 25  
40479 Düsseldorf  
[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)



Ihre Ansprechpartner Jochen Wesseling und Aldo Durazzo erreichen Sie unter:

**Tel. 0211 – 580 50 50**