



Im Herzen von Mülheim-Dümpten – Froschheide –



KfW
40

Provisionsfrei für den Käufer

Ein Projekt der

 **ARCHITEKTUR**

Vermarktung durch



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Dümpten Stadt Mülheim

18.702

Einwohner Dümpten*

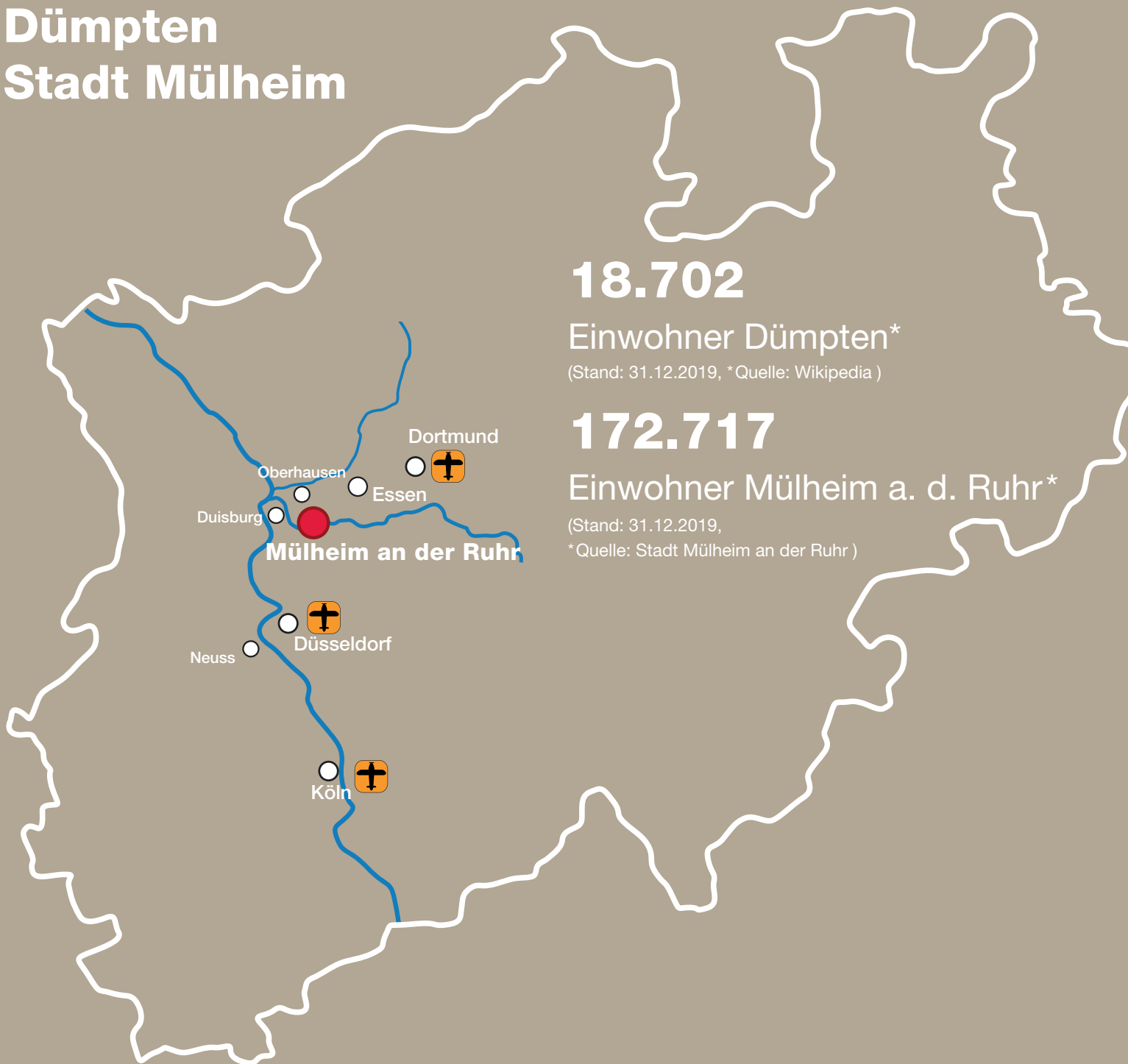
(Stand: 31.12.2019, *Quelle: Wikipedia)

172.717

Einwohner Mülheim a. d. Ruhr*

(Stand: 31.12.2019,

*Quelle: Stadt Mülheim an der Ruhr)



In unmittelbarer Nähe:

- Schulen
- KiTas
- Einkaufsmöglichkeiten
- Spielplätze
- ÖPNV-Anschlüsse
- Freibad
- Horbach- und Hexbachtal
- Autobahnen
A 40 – A 52 – A 3

In der Nähe:

- METRO
- EKZ Forum City
- Hochschule Ruhr West
- Indoor-Golf-Ruhrpott
- Tennis-Zentrum
- Reitstall
- Trautmanns Aboretum
- Flughafen Düsseldorf

LAGE

Mülheim-Dümpten, im westlichen Ruhrgebiet gelegen, ist geprägt durch eine Vielzahl von gut erhaltenen historischen Gebäuden, darunter alte Bauernhäuser und Fachwerkhäuser. Das ruhige und beschauliche Quartier bietet in der Nähe zahlreiche Freizeitaktivitäten und kulturelle Angebote. Mülheim-Dümpten grenzt an die malerische Landschaft des Ruhrgebiets – ideal zum Wandern, Radfahren und Spazieren gehen. Sportbegeisterte finden zahlreiche Vereine und Sportstätten, darunter Fußballplätze, Tennisplätze und Fitnessstudios. Kulturell Interessierte können das nahegelegene Mülheimer Stadttheater besuchen oder an Veranstaltungen und Ausstellungen in der Region teilnehmen.

Für Einkäufe des täglichen Bedarfs stehen Supermärkte und Geschäfte in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Die Anbindung an das Breitband-Internet ist gegeben und unterstützt digitale Arbeitsmöglichkeiten. Für größere Shoppingausflüge sind die nahegelegenen Einkaufszentren in Mülheim-Innenstadt und Oberhausen gut erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich Schulen und Kindergärten. Das örtliche Gesundheitswesen wird durch Arztpraxen und

Apotheken abgedeckt. Die Autobahnen A40, A52 und A3 sind nur wenige Kilometer entfernt und bieten schnelle Verbindungen zu den umliegenden Städten wie Duisburg, Essen, Oberhausen und Düsseldorf. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien gut erschlossen, die eine bequeme Anbindung an das Mülheimer Stadtzentrum und benachbarte Stadtteile gewährleisten.

Das Neubauvorhaben besteht aus einem architektonisch reizvollen Gebäude, das harmonisch in die umgebende Landschaft integriert ist. Insgesamt stehen 6 hochwertig ausgestattete Wohnungen zur Verfügung. Zu jeder Wohnung gehören großzügige Balkone/Terrassen, die nach Süden ausgerichtet sind und somit ideale Voraussetzungen für Sonnenanbeter und Freiluftaktivitäten bieten. Die moderne Architektur kombiniert klare Linien mit ansprechenden Gestaltungselementen.

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

Denkhauser Höfe

108

18

Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze

106

MFH I

St. 1
St. 2
St. 3
St. 4
St. 5
St. 6

St. 1
St. 2
St. 3
St. 4
St. 5
St. 6

20

MFH II

Grundstücksgrenze

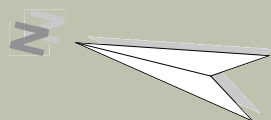
Froschheide

Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze

104

22



DIE WOHNUNGEN

Hier kann man leben und sich wohlfühlen! In beliebter Lage von Mülheim-Dümpten errichtet die MH Architektur in einem exklusiven Mehrfamilienhaus insgesamt 6 hochwertige Eigentumswohnungen mit großzügigen nach Süden ausgerichteten Balkonen und Terrassen.

Ein toller Mix für Paare und Kapitalanleger: Hier findet jeder sein passendes Refugium und somit eine sichere Investition in die Zukunft.

Elegante Architektur und Fassaden, energieeffiziente Bauweise als KfW 40 Effizienzhäuser

auf Basis GEG 2023, Photovoltaik-Anlage gepaart mit Markenprodukten und einer hochwertigen Ausführung sichern Ihnen nachhaltig Qualität beim Erwerb Ihres neuen Zuhauses. Wohnungsgrößen von 79,18 m² bis 125,31 m² bieten für jeden die bestmögliche Auswahl.

Das Haus wird „Stein auf Stein“ gebaut. Die Ausstattung sowie die Grundrisse werden gehobenen Ansprüchen gerecht und passen sich bei Bedarf Ihren individuellen Wünschen an.





Visualisierung – freie künstlerische Projektdarstellung

FROSCHHEIDE 20

	Wohnfläche	Kaufpreis	Stellplatz Preis	Kaufpreis gesamt
Wohnung 1	EG 105,93 m ² + 36 m ² Garten	€ 382.500,-		VERKAUFT
Wohnung 2	EG 106,68 m ² + 88 m ² Garten	€ 392.000,-		VERKAUFT
Wohnung 3	1. OG 103,23 m ²	€ 380.000,-		VERKAUFT
Wohnung 4	1. OG 103,68 m ²	€ 383.500,-		VERKAUFT
Wohnung 5	Staffelgeschoss 79,18 m ²	€ 382.500,-	€ 7.500,-	€ 390.000,-
Wohnung 6	Staffelgeschoss 80,16 m ²	€ 384.500,-	€ 7.500,-	€ 392.000,-

Für den Käufer provisionsfrei! Baubeginn voraussichtlich Sommer 2024.

Nutzen Sie die Möglichkeit, Ihren Grundriss zu gestalten und noch Einfluss auf Ihre Ausstattung zu nehmen. Der Baubeginn erfolgt voraussichtlich im Sommer 2024 und die Fertigstellung wird für Ende 2025 erwartet.

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.



EIN BLICK IN DIE BAUBESCHREIBUNG: ALLES BESTENS AUSGESTATTET

- Das Mehrfamilienhaus wird in Massivbauweise als KFW 40 Effizienzhaus nach GEG 2023 geplant und errichtet.
- Das Haus erhält ein Treppenhaus mit Aufzug vom Kellergeschoss bis in die oberste Etage. Von der Straße aus ist der Zugang zu jeder Wohnung barrierefrei.
- Die Dach wird gemäß Statik als Flachdach mit Auskragung zur Verschattung 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 Türen erhalten elektrische Rollläden.
- Haustüranlage als Aluminiumkonstruktion, mit erhöhtem Sicherheitsstandard.
- Die lichte Raumhöhe in den Wohnungen beträgt 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 Mehrschichtparkett.
- Luftwärmepumpe von Buderus, Vaillant oder gleichwertig.
- Warmwasserfußbodenheizung in allen Wohnräumen.
- Stellplätze als Carport mit Wallbox-Voreinstellung.
- Photovoltaik-Anlage auf der vorhandenen Flachdachfläche.
- Flachdach mit extensiver bzw. klimafreundlicher Begrünung.

- 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.
- Jede Wohnung erhält einen Abstellraum im Kellergeschoss.



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, der Antenne oder der Satellitenempfangsanlage. Die entsprechende Beantragung erfolgt über den Verkäufer (Bauträger).

Rauchmelder:

In den Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren sind Rauchmelder installiert.

Blower Door Test:

Die Luftdichtigkeit der Wohnungen wird mittels eines Blower Door Tests geprüft. Der Erwerber erhält bei der Übergabe des Hauses das Zertifikat des Tests.

Sonderwünsche sind nach Rücksprache möglich. Bitte sprechen Sie uns frühzeitig an!

FROSCH-

HEIDE

20

VERKAUFT

WOHNUNG 1

ERDGESCHOSS

GESAMTFLÄCHE 105,93 QM

ENTREE	10,58 QM
ABSTELL	8,01 QM
WC	2,85 QM
BAD	8,49 QM
GAST	11,49 QM
SCHLAFEN	16,52 QM
WOHNEN/ESSEN	38,99 QM
TERRASSE	9,00 QM
GARTEN	36,00 QM



WOHNUNG 2

ERDGESCHOSS

GESAMTFLÄCHE 106,68 QM

ENTREE	9,62 QM
ABSTELL	5,77 QM
WC	2,48 QM
BAD	8,38 QM
GAST	11,18 QM
KIND	9,89 QM
SCHLAFEN	15,73 QM
WOHNEN/ESSEN	34,33 QM
TERRASSE	9,00 QM
GARTEN	88,00 QM



WOHNUNG 3

OBERGESCHOSS

GESAMTFLÄCHE 103,23 QM

ENTREE	10,58 QM
ABSTELL	8,01 QM
WC	2,85 QM
BAD	8,49 QM
GAST	11,49 QM
SCHLAFEN	16,52 QM
WOHNEN/ESSEN	38,99 QM
BALKON	6,30 QM



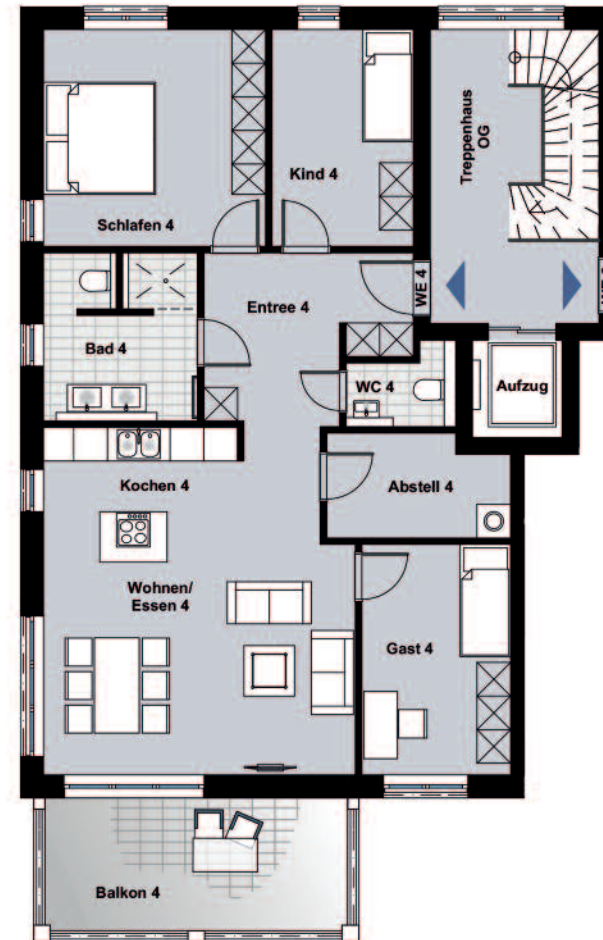
VERKAUFT

WOHNUNG 4

OBERGESCHOSS

GESAMTFLÄCHE 103,68 QM

ENTREE	9,62 QM
ABSTELL	5,77 QM
WC	2,48 QM
BAD	8,38 QM
GAST	11,18 QM
KIND	9,89 QM
SCHLAFEN	15,73 QM
WOHNEN/ESSEN	34,33 QM
BALKON	6,30 QM

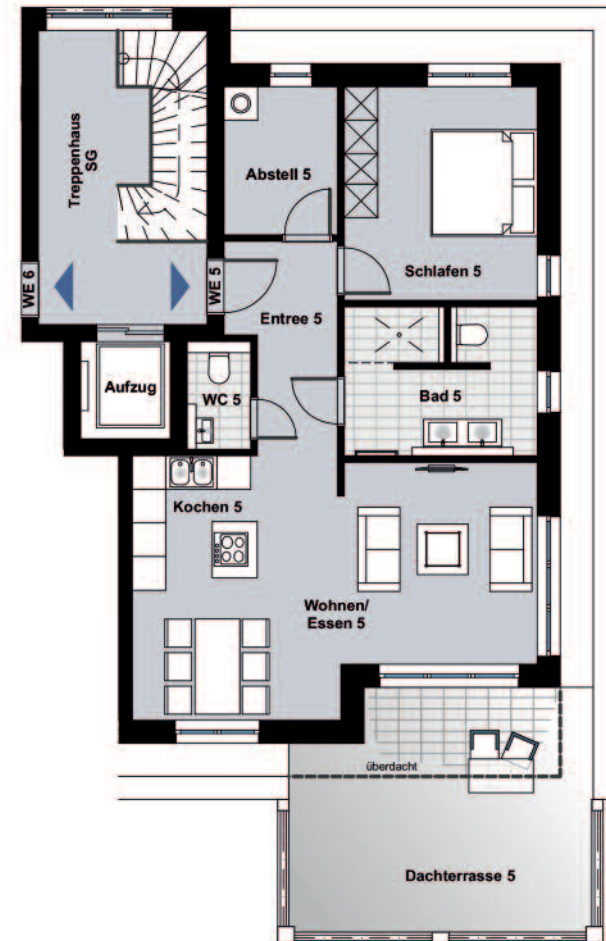


WOHNUNG 5

STAFFELGESCHOSS

GESAMTFLÄCHE 79,18 QM

ENTREE	3,39 QM
ABSTELL	5,49 QM
WC	2,18 QM
BAD	9,28 QM
SCHLAFEN	13,52 QM
WOHNEN/ESSEN	34,32 QM
DACHTERRASSE	11,00 QM

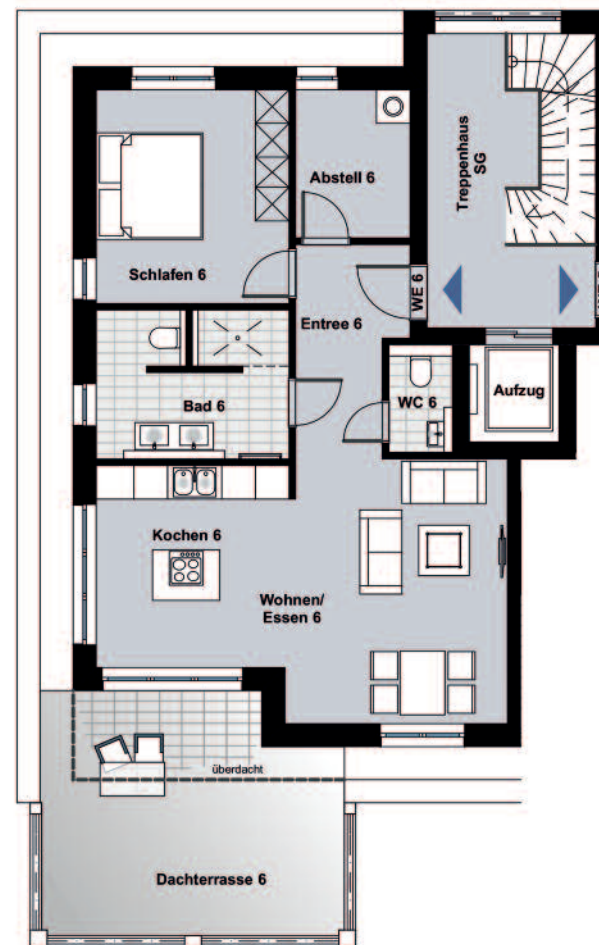


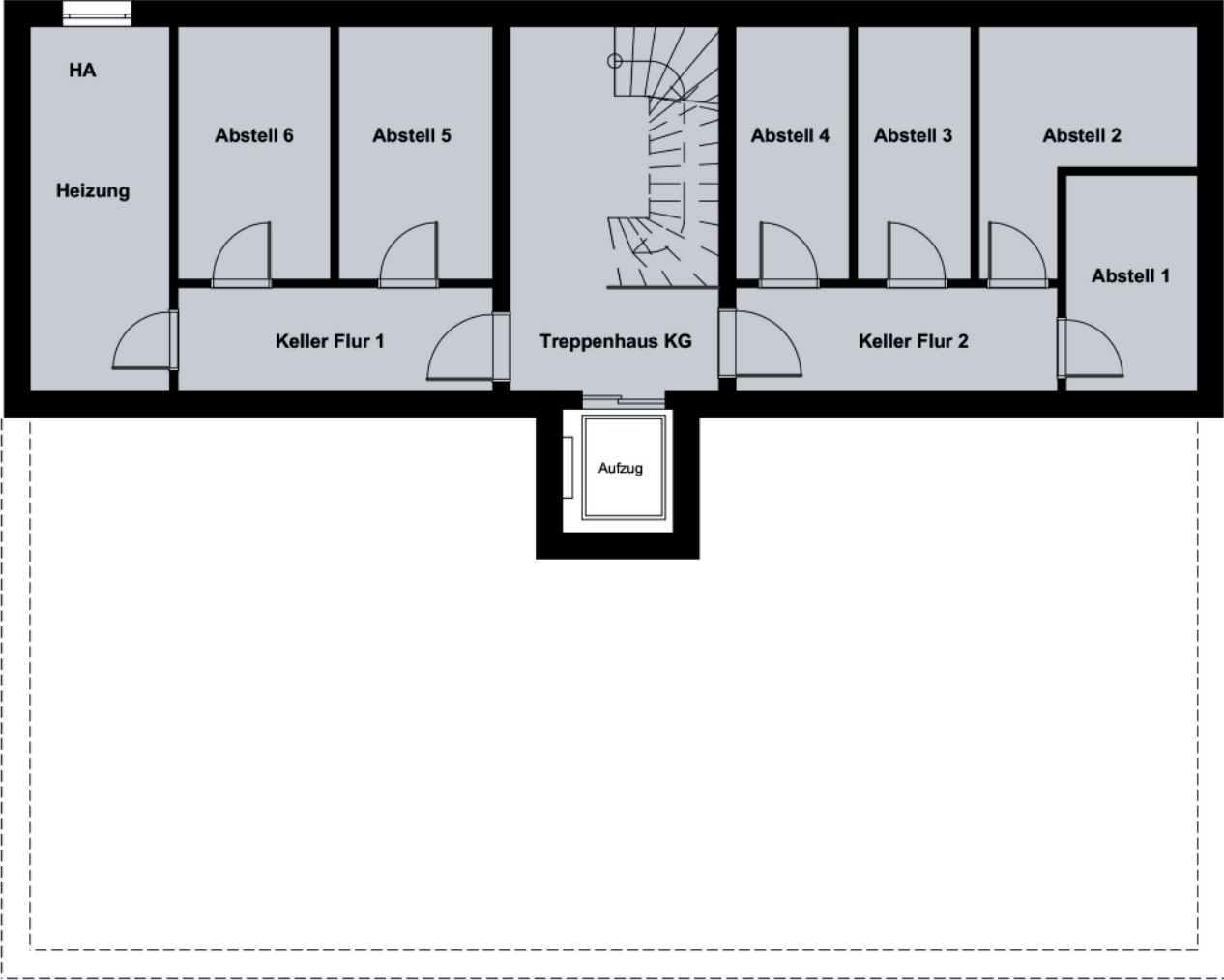
WOHNUNG 6

STAFFELGESCHOSS

GESAMTFLÄCHE 80,16 QM

ENTREE	3,42 QM
ABSTELL	5,54 QM
WC	2,18 QM
BAD	9,27 QM
SCHLAFEN	13,51 QM
WOHNEN/ESSEN	35,24 QM
DACHTERRASSE	11,00 QM





KELLERGESCHOSS

ERDGESCHOSS



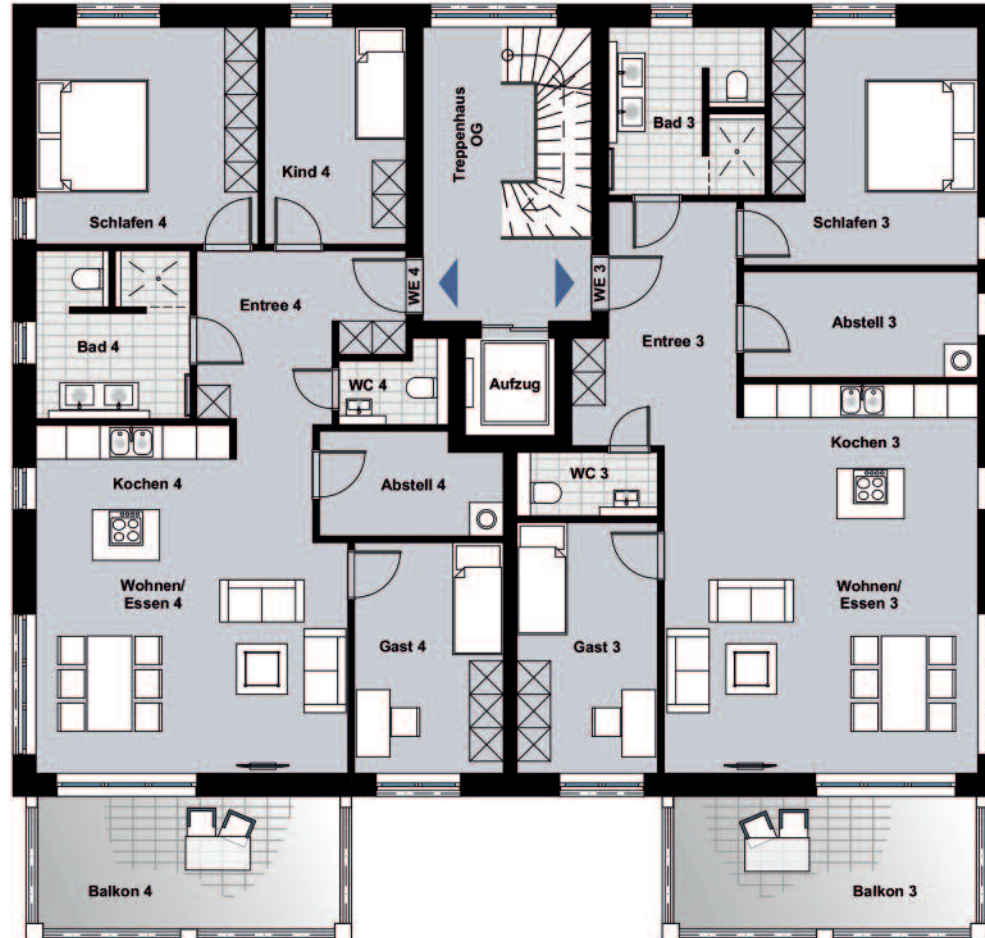
Grundstücksgrenze

ca. 88 m²

ca. 36 m²

Zufahrt





OBERGESCHOSS





STAFFELGESCHOSS



ANSICHT_LINKS



ANSICHT_RECHTS



ANSICHT_STRASSE



ANSICHT_EINGANG





Visualisierung – freie künstlerische Projektdarstellung

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 2023 (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

wesentliche Gründe erforderlich wird und keine Wertminderung beinhalten. Alle angegebenen Preise enthalten die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültige 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 Grunderwerbssteuer sowie Notar- und Gerichtskosten für die Abwicklung des notariellen Kaufvertrages zu zahlen sind.



KfW 40 – ENERGIEEFFIZIENT UND NACHHALTIG BAUEN

Das Mehrfamilienhaus wird in Massivbauweise als KfW 40 Effizienzhaus nach GEG 2023 geplant und errichtet.

Das Wichtigste in Kürze:

- KfW Effizienzhaus 40 ist ein Gebäudestandard, der hohe Anforderungen an die Energieeffizienz stellt
- Der Primärenergiebedarf ist um 60 Prozent geringer als bei einem vergleichbaren Neubau
- Dazu ist ein umfassender Wärmeschutz nötig
- Die KfW fördert den Bau oder Kauf einer solchen Immobilie

Wenn es um die Förderung eines KfW-Effizienzhauses 40 geht, liegt die Messlatte ziemlich hoch. Von der Anlagentechnik bis hin zu den Materialien, die beim Bau zum Einsatz kommen – die KfW nimmt bei einem Förderantrag alles genau unter die Lupe. Vier Punkte rücken dabei besonders in den Fokus:

- die **Wärmedämmung** von Außenwänden
- hochwertige **Dach- und Bodenplattendämmung**
- **Fenster und Türen**
- Nutzung von **regenerativen Energien** (Pelletheizung, Solaranlage, Wärmepumpe)

Ein Wohngebäude erreicht diese Förderstufe, wenn es gemäß den technischen Mindestanforderungen in seinem Lebenszyklus so wenig CO₂ ausstößt, dass die Anforderung an Treibhausgasemissionen des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus“ erfüllt werden.

- für Neubau und Erstkauf von klimafreundlichen Häusern und Eigentumswohnungen
- bis zu 100.000 Euro je Wohnung
- für Privatpersonen, Unternehmen und andere Investoren bis zu 35 Jahre Laufzeit und bis zu 10 Jahre Zinsbindung
- Zinsvorteil durch vergünstigten Zinssatz aus Bundesmitteln

Weitere Informationen erhalten Sie unter: www.kfw.de





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.

Das eigene Zuhause bietet Sicherheit, Inflationsschutz, Steuervorteile und für dieses Bauvorhaben Förderprogramme.

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.

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
Fertiggestellt.

Wir erstellten auf zwei großzügigen Grundstücken je zwei moderne Doppelhäuser mit Dachterrasse und einer traumhaften Aussicht. Die Doppelhaushälften bieten mit ca. 160 m² Wohnfläche viel Platz auch für größere Familien.



8 EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MÜLHEIM-SPELDORF

STANDORT: Aschenbruch 23
Rohbau fertiggestellt.

Auf einem wunderschönen Grundstück in idyllischer Waldrandlage entstehen acht hochwertige Eigentumswohnungen mit Tiefgarage. Die Wohnungen sind individuell gestaltet und haben große Gärten und Terrassen.



4 REIHENHÄUSER IN KAARST BÜTTGEN

STANDORT: Römerstraße 44
Fertigstellung Ende 2023.

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 m² Wohnfläche und ca. 60 m² Nutzfläche im Kellergeschoss.



8 EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MÜLHEIM-DÜMP TEN

STANDORT: Wenderfeld 64
Kurz vor Fertigstellung.

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.





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.

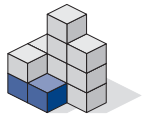
Immer im Fokus steht das Versprechen, architektonische Kompetenz, innovatives Design und Wohnqualität in einem einzigartigen Objekt zusammenzubringen.

Ein Projekt der

ARCHITEKTUR

MH Architektur GmbH
Zur Licht 28
47665 Sonsbeck
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



Ihre Ansprechpartner Jochen Wesseling und Aldo Durazzo erreichen Sie unter:

Tel. 0211 – 580 50 50
info@schnorrenberger.de

Ihr Finanzierungspartner



Hüttig & Rompf BAUFINANZIERUNG

Hüttig & Rompf AG
Marienstraße 18
40212 Düsseldorf
www.huettig-rompf.de

Ihre Ansprechpartnerin Claudia Mylonas erreichen Sie unter:

Tel. 0211 – 68 77 47-11
cmylonas@huettig-rompf.de