



**Schnorrenberger** Immobilien GmbH & Co. KG

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Exklusiv und Chic!

Neubau - Doppelhaushälfte in gefragter  
Lage am Rande des Naturschutzgebietes



45478 Mülheim – Speldorf,  
Kesselbruchweg 128



# Schnorrenberger Immobilien GmbH & Co. KG

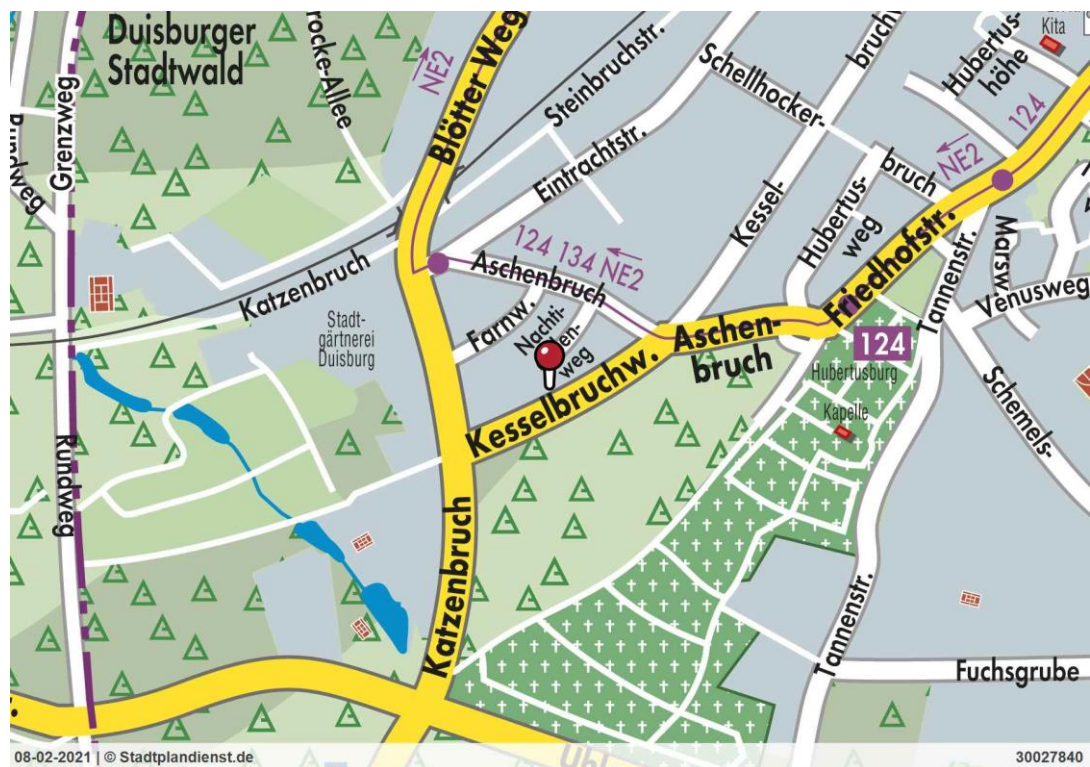
Mit gutem Gefühl in besten Händen

## 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 Wohnlage und ist überwiegend durch bürgerliche Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Am südlichen Ortsrand befindet sich mit einem Teil des Villenviertels Uhlenhorst eine der gehobenen 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 und bietet sich idealerweise für die Sport- und Freizeitgestaltung an.

Die Anbindung an den BAB Anschluss A 3 ist ideal und ermöglicht eine sehr gute Erreichbarkeit der weiteren Autobahnen A 40, A 52 und A 46 und somit an die umliegenden Städte.





# Schnorrenberger Immobilien GmbH & Co. KG

Mit gutem Gefühl in besten Händen

|                       |                                                      |
|-----------------------|------------------------------------------------------|
| Objektnr.:            | 7567                                                 |
| Baujahr:              | 2022                                                 |
| Wohnfläche:           | ca. 188,00 m <sup>2</sup>                            |
| Zimmer:               | 5                                                    |
| Nutzfläche:           | ca. 16,00 m <sup>2</sup> im Kellergeschoss           |
| Grundstück:           | ca. 293 m <sup>2</sup> und ca. 327,00 m <sup>2</sup> |
| Bruttogeschossfläche: | ca. 234 m <sup>2</sup>                               |
| Umbauter Raum:        | ca. 779,51 m <sup>3</sup>                            |
| Parken:               | Garage inklusive                                     |
| Baubeginn:            | Neubau, Baubeginn voraussichtlich im 3. Quartal 2021 |
| Fertigstellung:       | voraussichtlich 4. Quartal 2022                      |

## Kaufpreis:

Für die schlüsselfertige Erstellung inkl. Oberböden und Malerarbeiten.

Im Kaufpreis nicht enthalten sind eventuelle Sonderwünsche, die gesetzliche Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sowie Ihre eventuellen Finanzierungskosten.

**Das Angebot ist für den Erwerber provisionsfrei.**

**Hinweis:** Sie erwerben Ihr neues Heim im Rahmen eines Bauträgervertrages nach MaBV mit einer gesetzlichen Gewährleistung von 5 Jahren.

Nutzen Sie die Möglichkeit zwischen den möglichen Grundrissvarianten zu wählen und noch Einfluss auf Ihre Ausstattung zu nehmen.

Gerne übersenden wir Ihnen auf Wunsch eine Auflistung der möglichen Sonderwünsche bzw. die ausführliche Baubeschreibung.

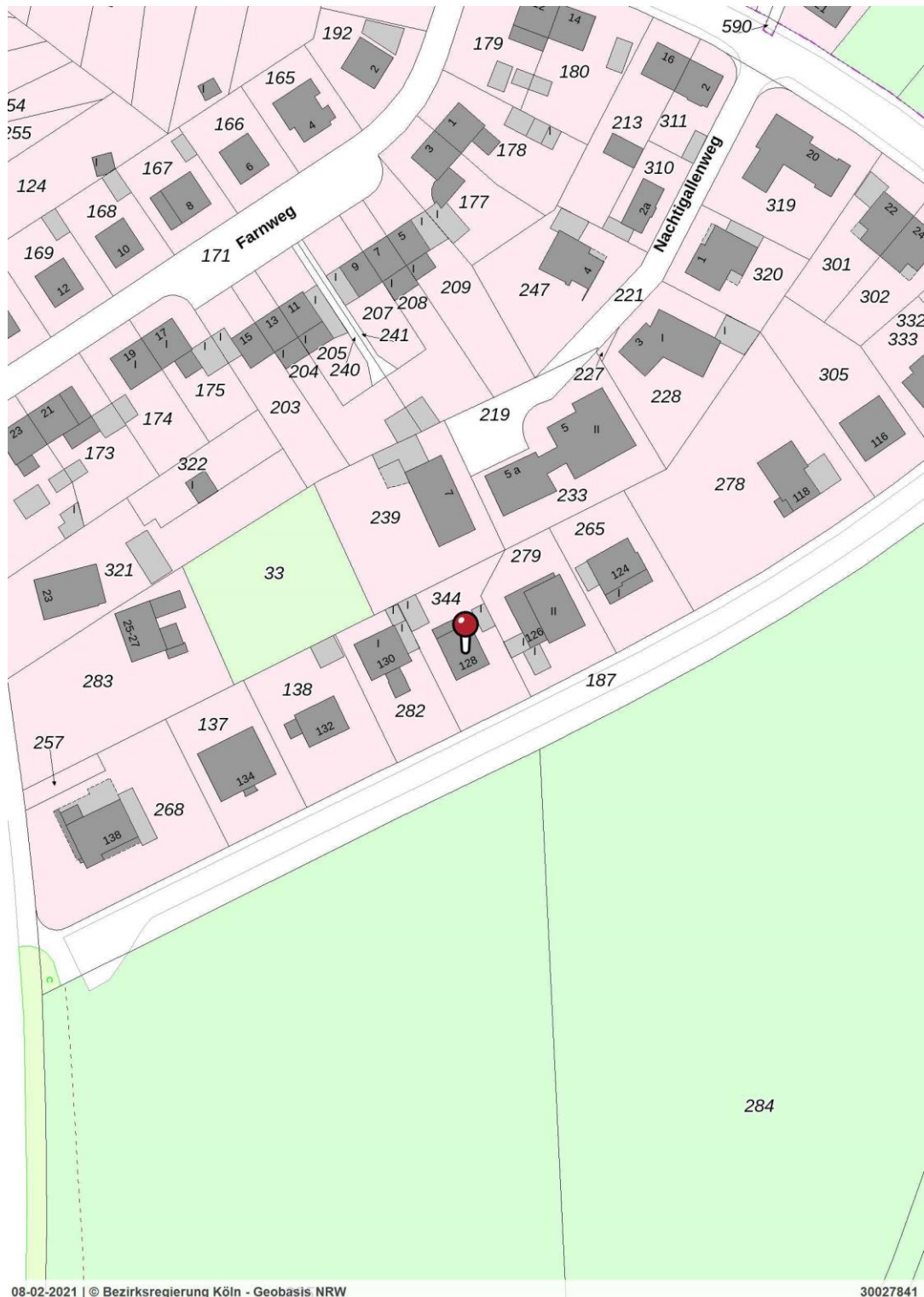
Projekt: Ein Projekt der

MH Architektur GmbH  
Ringstr. 16  
46519 Alpen



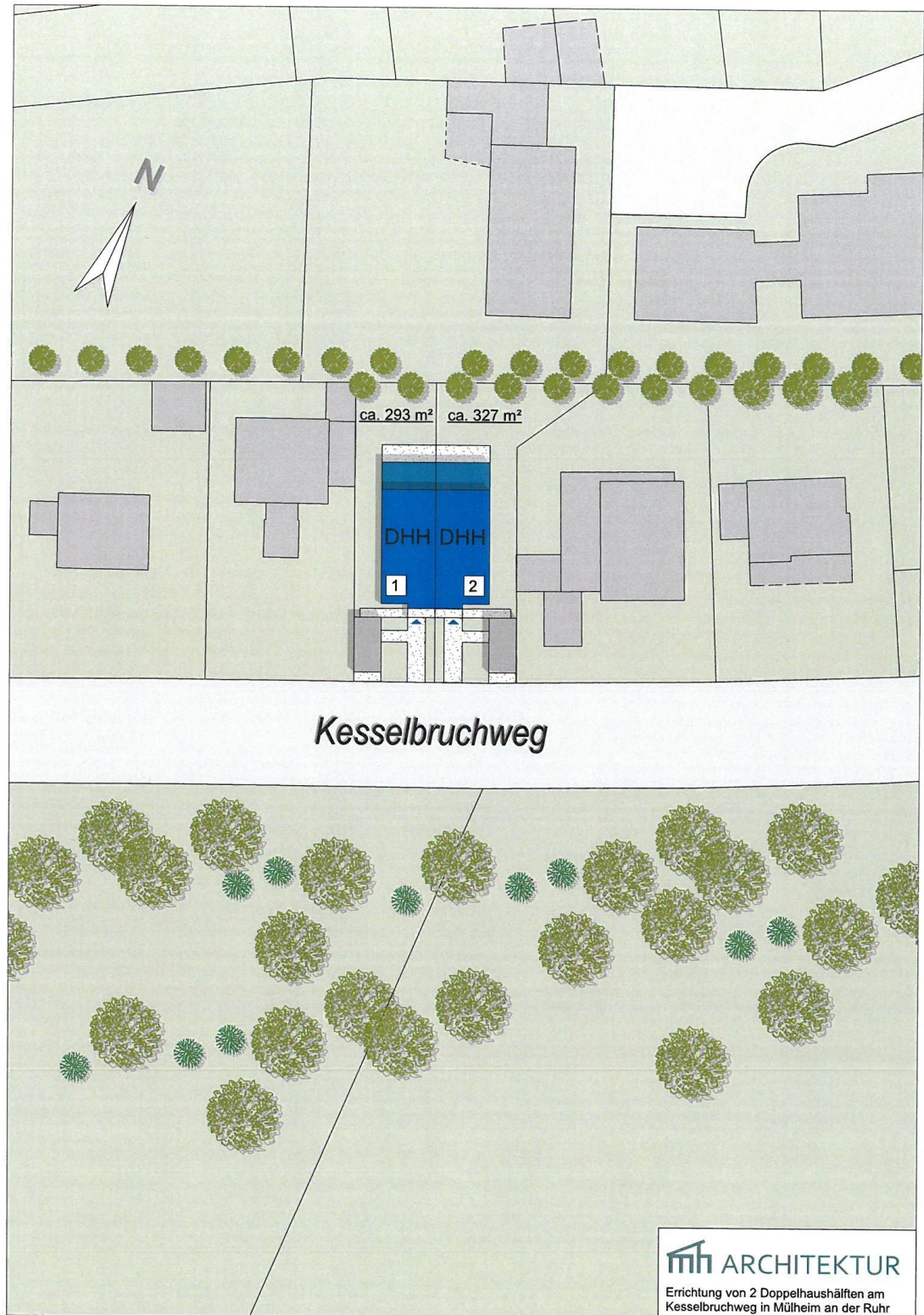


Flurkarte:





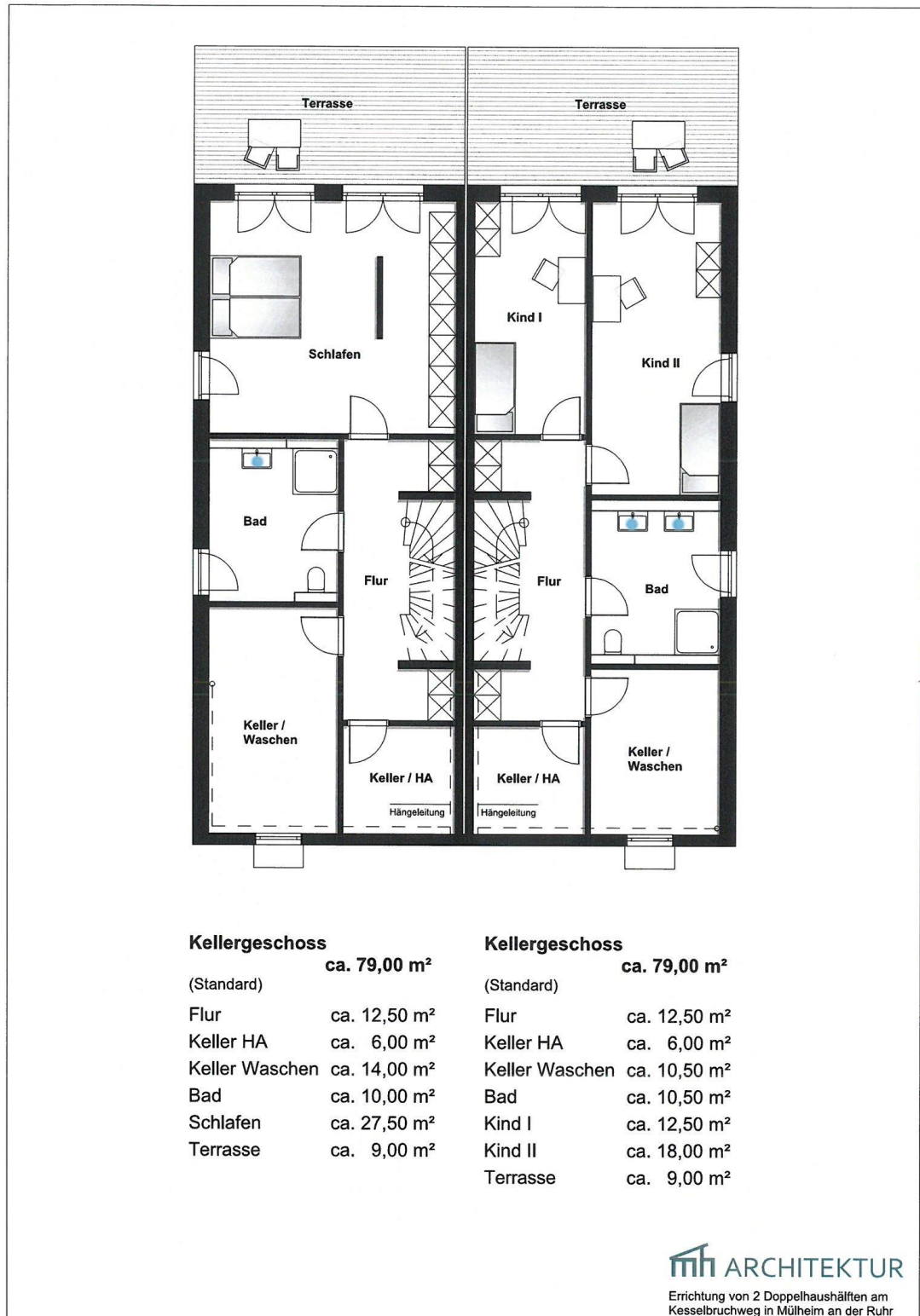
Lageplan:



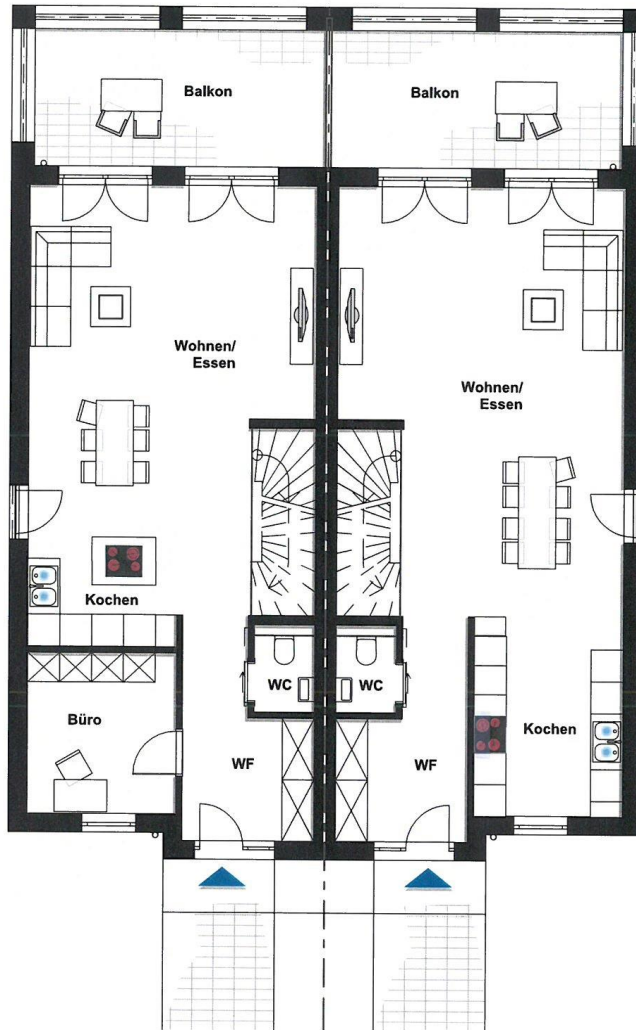




Grundrisse:



Grundriss Untergeschoss mit Variante „Untergeschoss aus WU Beton mit Außendämmung.“

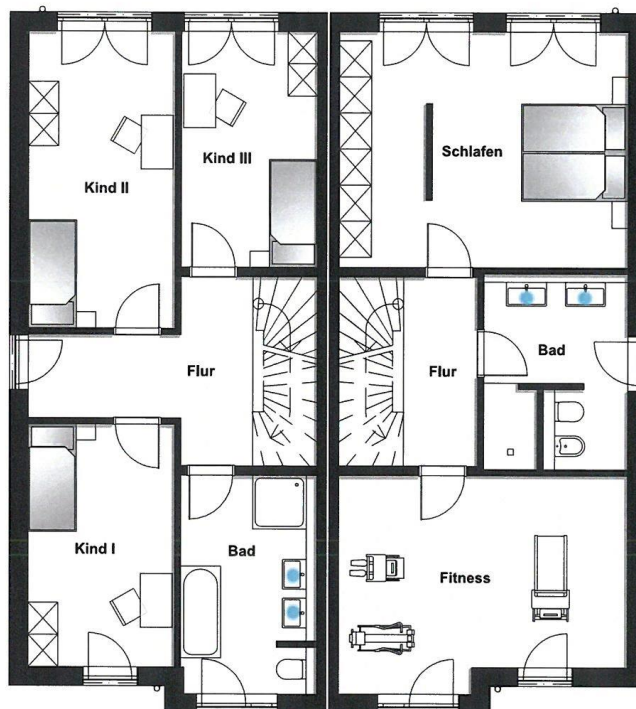


**Erdgeschoss mit Keller (ca. 67,00 m<sup>2</sup>)**

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Windfang     | ca. 8,50 m <sup>2</sup>  |
| WC           | ca. 2,00 m <sup>2</sup>  |
| Büro         | ca. 8,50 m <sup>2</sup>  |
| Kochen       | ca. 9,50 m <sup>2</sup>  |
| Wohnen/Essen | ca. 31,50 m <sup>2</sup> |
| Balkon       | ca. 7,00 m <sup>2</sup>  |

**Erdgeschoss mit Keller (ca. 67,00 m<sup>2</sup>)**

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Windfang     | ca. 8,50 m <sup>2</sup>  |
| WC           | ca. 2,00 m <sup>2</sup>  |
| Kochen       | ca. 10,50 m <sup>2</sup> |
| Wohnen/Essen | ca. 39,00 m <sup>2</sup> |
| Balkon       | ca. 7,00 m <sup>2</sup>  |



**Obergeschoss**

|            |                          |
|------------|--------------------------|
| (Standard) | ca. 59,00 m <sup>2</sup> |
| Flur       | ca. 9,00 m <sup>2</sup>  |
| Kind I     | ca. 12,50 m <sup>2</sup> |
| Kind II    | ca. 15,00 m <sup>2</sup> |
| Kind III   | ca. 11,50 m <sup>2</sup> |
| Bad        | ca. 10,50 m <sup>2</sup> |

**Gesamtwohnfläche**

ca. 185,00 m<sup>2</sup>

**Obergeschoss**

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| (Variante mit Fitness) | ca. 58,50 m <sup>2</sup> |
| Flur                   | ca. 5,00 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen               | ca. 23,50 m <sup>2</sup> |
| Bad                    | ca. 9,50 m <sup>2</sup>  |
| Fitness                | ca. 20,50 m <sup>2</sup> |

**Gesamtwohnfläche**

ca. 188,00 m<sup>2</sup>



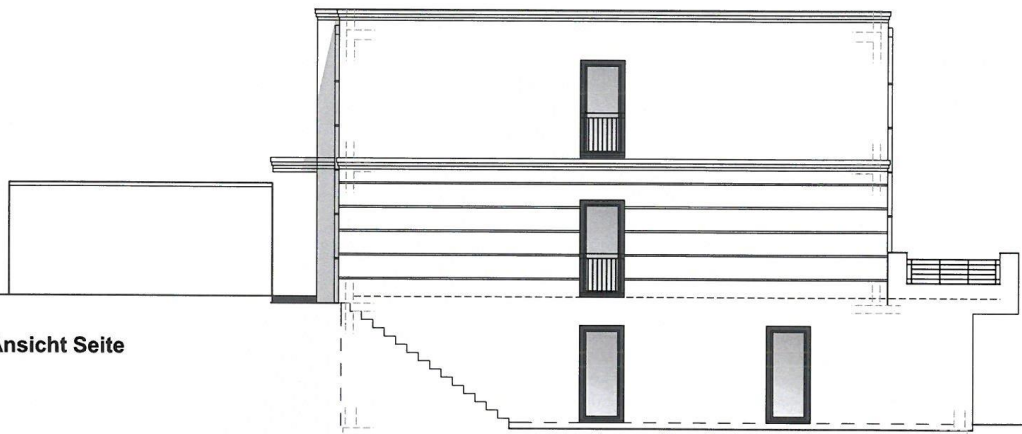


Ansichten:

## Ansichten



Ansicht Straße



Ansicht Seite



Ansicht Garten

**mh ARCHITEKTUR**

Errichtung von 2 Doppelhaushälften am  
Kesselbruchweg in Mülheim an der Ruhr

*„Überzeugende Grundrisse, großzügige Fenster (bodentief) und sehr gute Materialien verleihen den Häusern einen hochwertigen Charakter.“*



## Auszug aus der Baubeschreibung

- Massivbauweise als Energieeffizienzhaus
- Flachdach: das Flachdach wird als Stahlbetondecke ausgeführt. Die umlaufende Attika wird mit Aluminium oder Titanzinkblech in der Farbe anthrazit/schwarz verkleidet.
- Vollunterkellerung aus WU-Beton mit Außendämmung
- Außenmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem
- geplante Raumhöhen Erdgeschoss ca. 2,80 m und Obergeschoss ca. 2,60 m
- Fenster (Farbe außen anthrazit, innen weiß), Verglasung erfolgt als Drei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung
- alle Fenster und Türelemente in den Wohnräumen (außer Haustür, erhalten elektrische Kunststoffrollläden
- Brüstungsgeländer aus pulverbeschichteter Stahlkonstruktion
- Haustüranlage aus Mehrkammer-Kunststoff-Profilen (Farbe außen anthrazit, innen weiß), einbruchhemmende Mehrfachverriegelung
- Parkett Boden im Unter-, Erd-, Obergeschoss
- Türblatt der Innentüren mit Holzumfassungszarge und abgerundeten Kanten
- Malerarbeiten! Wohnräume erhalten Malervlies, weiß gestrichen
- Luftwärmepumpe von Buderus, Vaillant oder gleichwertig. Die Beheizung der Räume erfolgt über eine Warmwasser Fußbodenheizung. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Warmwasserspeicher.
- Sanitäreinrichtung der Marke Vigour, Serie Derby oder gleichwertig, hierfür steht ein Budget in Höhe von EURO 12.000,00 inkl. MwSt. zur Verfügung
- Kalt- und Warmwasseranschluss in der Küche
- Flächenschalter und Steckdosen in der Farbe Weiß von Merten, Gira oder gleichwertig
- gepflasterte Terrassenflächen erhalten eine Terrassentrennwand
- Fertiggarage der Firma Zapf aus Stahlbeton, Elektroausstattung in der Garage mit LED-Leuchte, Doppelsteckdose an der Tür, elektrischer Torantrieb



# Schnorrenberger Immobilien GmbH & Co. KG

Mit gutem Gefühl in besten Händen

## 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. Die Freischaltung des Telefonanschlusses gehört nicht zum Leistungsumfang. Die entsprechende Beantragung erfolgt über den Erwerber.

## Rauchmelder:

Der Erwerber erhält bei der Übergabe des Hauses Rauchmelder, die in den Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren installiert werden können.

## 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.

Zusätzlich erfolgt eine unabhängige Bauüberwachung durch einen vom TÜV zertifizierten Bausachverständigen.

## Hinweis:

Qualität und Ausführung der gesamten baulichen Maßnahme richten sich nach den Angaben in dieser Baubeschreibung, der Energieeinsparverordnung (EnEV) und den gültigen Vorschriften gemäß Bundesbaugesetzbuch und Landesbauordnung NRW.

Alle in den Zeichnungen 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 vorstehenden 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 wird 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.





This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



# Schnorrenberger Immobilien GmbH & Co. KG

Mit gutem Gefühl in besten Händen

## Provision:

Dieses Angebot ist für den Käufer provisionsfrei!

## Sonstiges:

Für die Angaben unseres Auftraggebers können wir nicht haften. 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.

Gerne helfen wir Ihnen auch bei der Entwicklung Ihres individuellen Finanzierungsplanes. Profitieren Sie von unseren langjährigen Kontakten zu allen renommierten deutschen Großbanken. Auf Wunsch wird sich einer unserer Finanzierungsspezialisten für Sie Zeit nehmen.

**Rufen Sie uns an, um einen kurzfristigen Besichtigungstermin abzustimmen. Ihre Ansprechpartner Jochen Wesseling und Aldo Durazzo erreichen Sie unter:  
Tel.-Nr.: 0211 – 580 50 50**

## Information zum Geldwäschegesetz für unsere Kunden

Immobilienmakler sind, wie viele andere Branchen und Berufe auch, gesetzlich verpflichtet, die Geschäftspartner gemäß den Vorgaben des Geldwäschegesetzes zu identifizieren.

Dies geschieht durch Einsichtnahme in den Personalausweis oder Reisepass bei natürlichen Personen und durch Einsichtnahme in das Handelsregister bei juristischen und quasijuristischen Personen. Dabei sind bei natürlichen Personen alle Vornamen, der Name, der Geburtsort, das Geburtsdatum, die Staatsangehörigkeit, die Anschrift, die Ausweisnummer sowie die ausstellende Behörde zu vermerken. Bei juristischen und quasijuristischen Personen sind neben der gültigen Firmenbezeichnung, dem Sitz und der Anschrift der Hauptniederlassung auch die Namen der gesetzlichen Vertreter festzuhalten, sowie der "wirtschaftlich Berechtigte" gemäß § 1 Abs. 6 GwG abzuklären und zu vermerken. Ausweiskopien und Kopien des Handelsregisters können stattdessen angefertigt werden. Des Weiteren sind auch Informationen zum Geschäftszweck einzuholen und der wirtschaftlich Berechtigte festzustellen, also ob der Geschäftspartner für sich selbst oder einen Dritten tätig wird. Die Unterlagen sind vom Immobilienmakler 5 Jahre aufzubewahren. Die Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes werden natürlich berücksichtigt, diese stehen ausdrücklich im Einklang mit dem Geldwäschegesetz.



# Schnorrenberger Immobilien GmbH & Co. KG

Mit gutem Gefühl in besten Händen

## Informationen zur Datenerhebung gemäß Artikel 13 und 14 DSGVO

Wenn wir von Ihnen eine Kontaktanfrage über unsere Homepage, Immobilienportale oder auf andere Weise erhalten, erhebt Schnorrenberger Immobilien GmbH & Co. KG, Kaiserstr. 25, 40479 Düsseldorf, Ihre Daten zum Zweck der Durchführung des Makler-Vertrages. Die Datenerhebung und Datenverarbeitung ist für die erfolgreiche Vermittlung Ihrer Immobilienanfrage erforderlich und beruht auf einem berechtigten Interesse gemäß Artikel 6 Abs. 1 a) und b) DSGVO.

Eine Weitergabe Ihrer Daten an Dritte findet lediglich zur Erfüllung des Makler-Vertrages statt, z.B. an einen Notar oder den Vermieter bzw. Verkäufer der angefragten Immobilie. Dieser Verwendung können Sie jederzeit widersprechen. Eine Weitergabe darüber hinaus erfolgt nur im Rahmen gesetzlicher Verpflichtungen z.B. dem Geldwäschegesetz. Eine Weitergabe in ein Drittland und eine automatisierte Entscheidungsfindung finden nicht statt.

Die Daten werden gelöscht, sobald sie für den Zweck ihrer Verarbeitung nicht mehr erforderlich sind und die vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Aufbewahrungspflichten abgelaufen sind.

Sie sind Sie berechtigt, kostenlos und in angemessenen Abständen, Auskunft über die bei uns über Sie gespeicherten Daten zu beantragen, sowie bei Unrichtigkeit der Daten die Berichtigung oder bei unzulässiger Datenspeicherung die Löschung der Daten zu fordern. Außerdem haben Sie das Recht, eine kostenfreie Kopie Ihrer Daten zu erhalten.

Wenn Sie einer weitergehenden Verarbeitung durch uns zugestimmt haben (z.B. einen Suchauftrag erteilt oder einem Newsletter-Versand eingewilligt haben), können Sie dies jederzeit für die Zukunft widerrufen.

Die Kontaktdaten unseres Datenschutzbeauftragten lauten:

Schnorrenberger Immobilien GmbH & Co. KG

Datenschutzbeauftragter

Kaiserstraße 25, 40479 Düsseldorf

Telefon: (0211) 5805050, Telefax: (0211) 58050580

E-Mail: [info@just-support.de](mailto:info@just-support.de)

Ihnen steht des Weiteren ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde zu.  
Diese ist

Die Landesbeauftragte für Datenschutz und  
Informationsfreiheit NRW

Kavalleriestr. 2-4

40213 Düsseldorf

Tel.: 0211/38424-0

Fax: 0211/38424-10

E-Mail: [poststelle@ldi.nrw.de](mailto:poststelle@ldi.nrw.de)





# Schnorrenberger Immobilien GmbH & Co. KG

Mit gutem Gefühl in besten Händen

## Verkauf von

Eigentumswohnungen  
Ein-Dreifamilienhäusern  
Mehrfamilienhäusern  
Wohn- Geschäftshäusern  
Büro- und Geschäftshäusern  
Einzelhandelsobjekten

## Vermietung von

Wohnungen und Einfamilienhäusern  
Gewerbeflächen, Büroflächen und Ladenlokalen

## Immobilienverwaltung

## Kompetent an Ihrer Seite

Für den Verkauf von Immobilien sind  
Jochen Wesseling, Aldo Durazzo und Janina Prott Ihre Ansprechpartner/in

Für die Vermietung von Immobilien ist  
Philipp Eckardt Ihr Ansprechpartner

Für die Verwaltung von Immobilien sind  
Simon Jurczek, Yvonne Wohlfahrtstätter und Manuela Rees  
Ihr/e Ansprechpartner/innen

## Mitgliedschaften

RDM Ring Deutscher Makler  
Düsseldorfer Immobilienbörse  
IZI Informationszentrum Immobilien im Hause der Deutschen Bank  
Westdeutsche Immobilienbörse



Kaiserstraße 25  
40479 Düsseldorf

Tel. 0211 - 580 50 50  
Fax. 0211 - 580 50 580

info@schnorrenberger.de  
www.schnorrenberger.de