



Wohnen in Mülheim-Dümpten Am Hexbachtal



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*

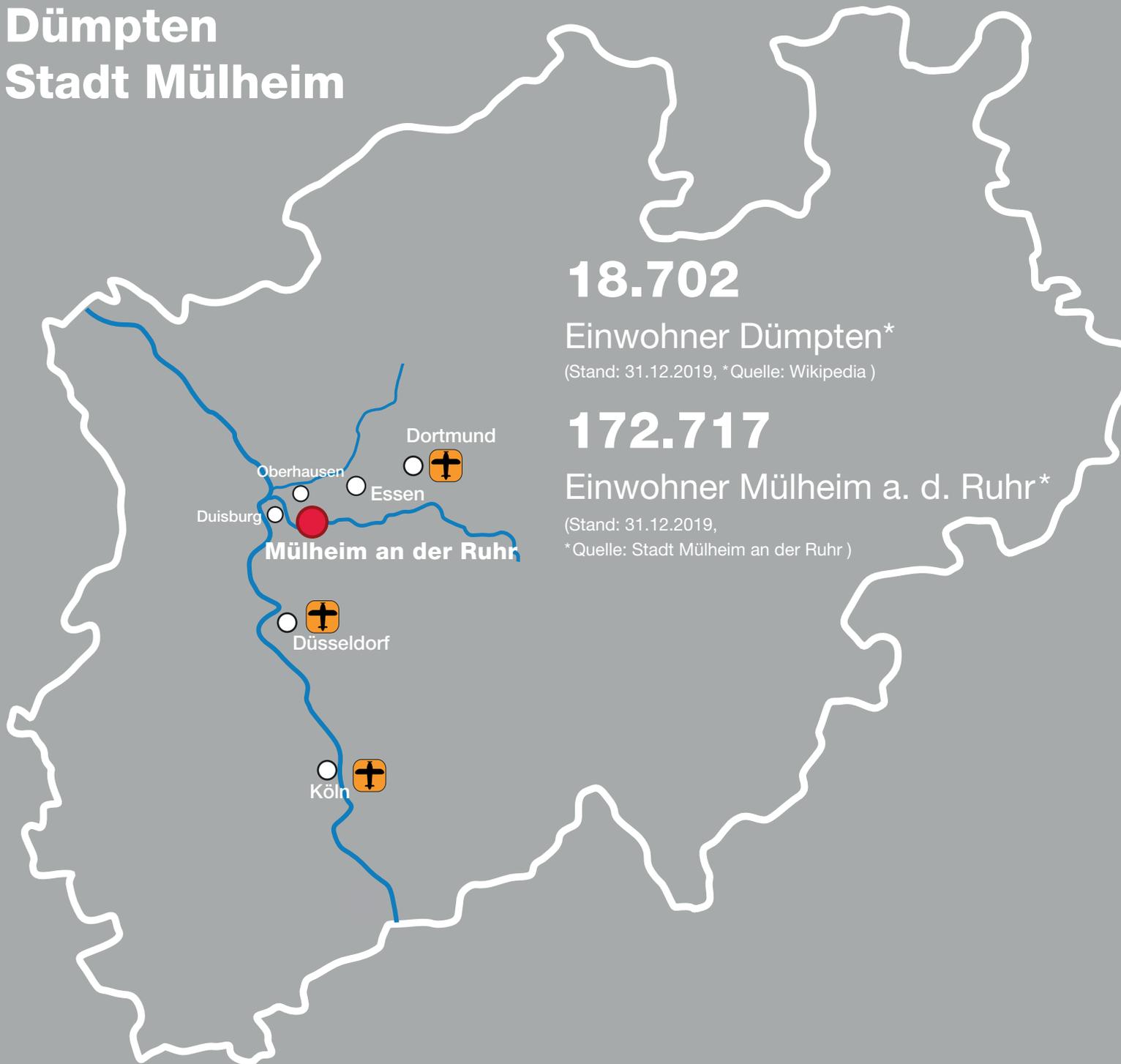
(Stand: 31.12.2019, *Quelle: Wikipedia)

172.717

Einwohner Mülheim a. d. Ruhr*

(Stand: 31.12.2019,

*Quelle: Stadt Mülheim an der Ruhr)



In unmittelbarer Nähe:

- Schulen
- KiTa
- Einkaufszentrum
- Spielplätze
- ÖPNV-Anschlüsse
- Freibad
- Horbach- und Hexbachtal
- Bauernhof mit Hofladen
- Autobahn A 40

In der Nähe:

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

LAGE

Dümpten ist eine alte bäuerliche Streusiedlung, die in der nördlichsten Spitze des bergischen Landes zwischen den Ruhrhöhen und der Em-scherniederung liegend, sich erst im Zuge der Industrialisierung zu einem Industriestandort entwickelte. Im Zuge einer Neuordnung des Raumes wurde Dümpten teilweise Mülheim und teilweise Oberhausen zugeordnet.

Der nördlichste Mülheimer Stadtteil des Stadtbezirks Rechtsruhr-Nord grenzt an Heißen, Altstadt II und Styrum. Weiterhin grenzt er an die Oberhausener Stadtteile Styrum und Dümpten und die Essener Stadtteile Bedingrade und Schönebeck. Der größte Teil liegt nördlich der Autobahn A 40.

Die Dümptener pflegen die Erinnerung an ihre Eigenständigkeit und nennen den Ort gerne *Königreich Dümpten*. Auf der Trasse der jetzigen A 40 verlief die Zechenbahn gradlinig von der Zeche Vereinigte Sellerbeck am Rande Oberdümpfens über Zeche Roland zum Bahnhof Oberhausen. Alte Straßennamen erinnern an die Bergbaugeschichte der Gegend.

Der Stadtteil wird durch die Mellinghofer Straße (Landesstraße 350 in der westlichen Umgehung, dann Mannesmann-Straße) erschlossen und an das Stadtzentrum sowie an die A 40 angebunden. Auf der Mellinghofer Straße verkehrt auch, von Oberdümpfen her kommend, die Straßenbahnlinie 102 der Straßenbahn Mülheim/Oberhausen. Außerdem wird Dümpten von den Buslinien 124, 129, 133, 136 und 976 bedient, im Nachtverkehr von den Buslinien NE3 und NE10.

Quelle: Wikipedia

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!

N

ca. 2392 m²



Wenderfeld

DIE WOHNUNGEN

Hier kann man leben und sich wohlfühlen! Im *Königreich Dümpten* 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 gepaart mit hochwertigen Markenprodukten und einer

hochwertigen Bauweise und Ausführung, sichern Ihnen eine nachhaltige Qualität beim Erwerb Ihres neuen Zuhauses. Wählen Sie zwischen Wohnungsgrößen von ca. 82 m² bis ca. 116 m².

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

	Wohnfläche	Kaufpreis
Wohnung 1	Erdgeschoss ca. 105,92 m ²	
Wohnung 2	Erdgeschoss ca. 87,58 m ²	
Wohnung 3	Erdgeschoss ca. 113,24 m ²	
Wohnung 4	1. Obergeschoss ca. 100,57 m ²	
Wohnung 5	1. Obergeschoss ca. 81,56 m ²	
Wohnung 6	1. Obergeschoss ca. 110,16 m ²	
Wohnung 7	Dachgeschoss ca. 107,87 m ²	
Wohnung 8	Dachgeschoss ca. 115,59 m ²	

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 Herbst 2022 und die Fertigstellung ist voraussichtlich Frühjahr 2024.

Der Kaufpreis bezieht sich auf die schlüsselfertige Erstellung inklusive der Oberböden und die 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 teilunterkellert.
- 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 Kombination aus Sattel- und Flachdach erstellt.
- Auf das Außenmauerwerk wird ein Wärmedämmverbundsystem gemäß Wärmeschutznachweis aufgebracht.
- Bodentiefe Kunststofffenster (Farbe außen Anthrazit – Schwarz, 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.
- Wohnungseingangstür mit erhöhtem Sicherheitsstandard in weiß.
- 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.



- 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.
- Die Terrassenflächen erhalten jeweils eine Terrassentrennwand, teilweise mit Natursteinabdeckung



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. Nicht im Festpreis enthalten ist die finale Gebäudeeinmessung sowie die Freischaltung des Telefonanschlusses, Antenne oder Satellitenempfangsanlage. Die entsprechende Beantragung erfolgt über den Erwerber.

Rauchmelder:

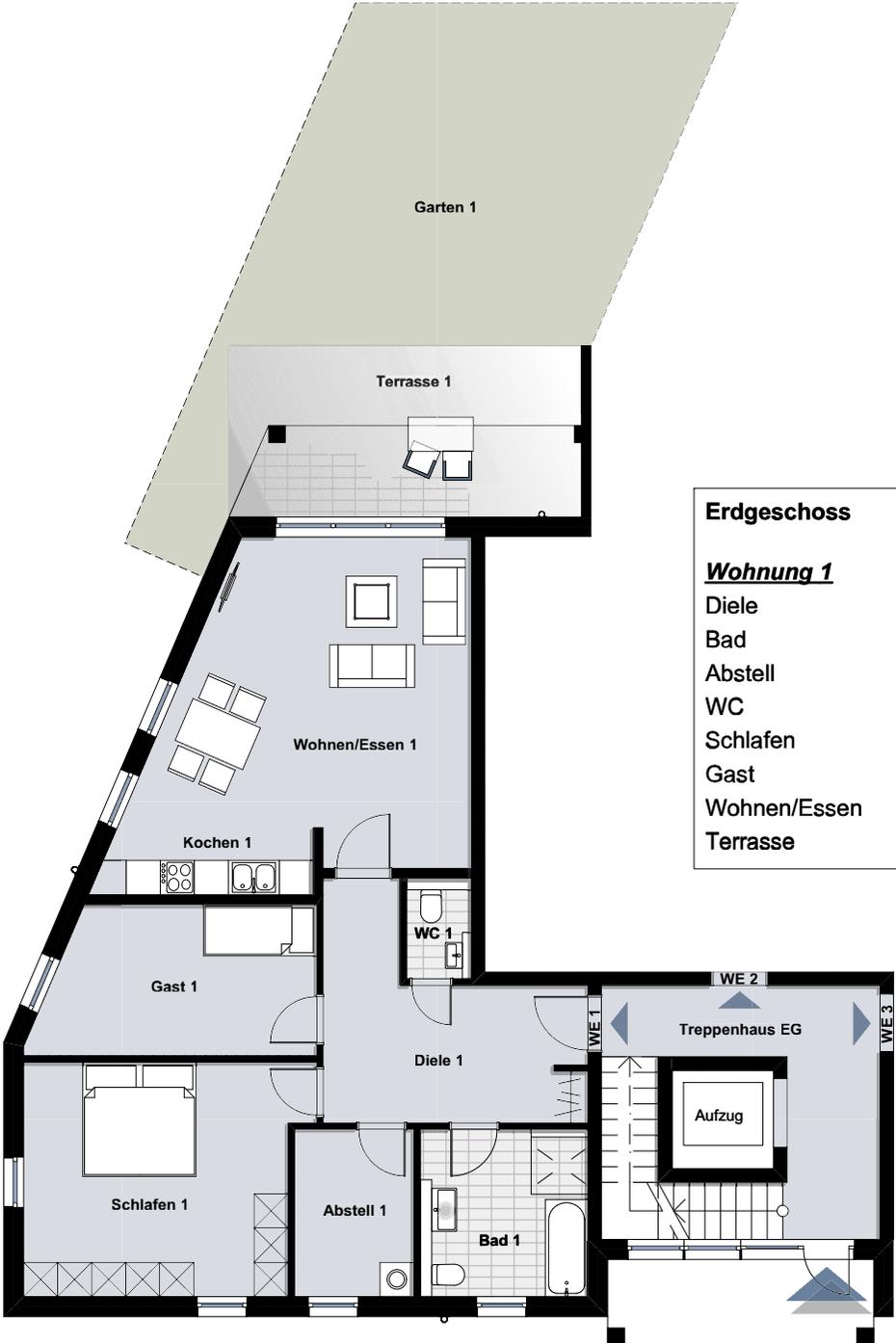
In den Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren sind Rauchmelder installiert.

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!

Erdgeschoss *Wohnung 1*



Erdgeschoss	
<i>Wohnung 1</i>	ca. 105,92 m²
Diele	ca. 13,72 m ²
Bad	ca. 8,80 m ²
Abstell	ca. 6,32 m ²
WC	ca. 2,00 m ²
Schlafen	ca. 19,98 m ²
Gast	ca. 12,53 m ²
Wohnen/Essen	ca. 33,27 m ²
Terrasse	ca. 9,30 m ²

Erdgeschoss_Wohnung 2

Erdgeschoss

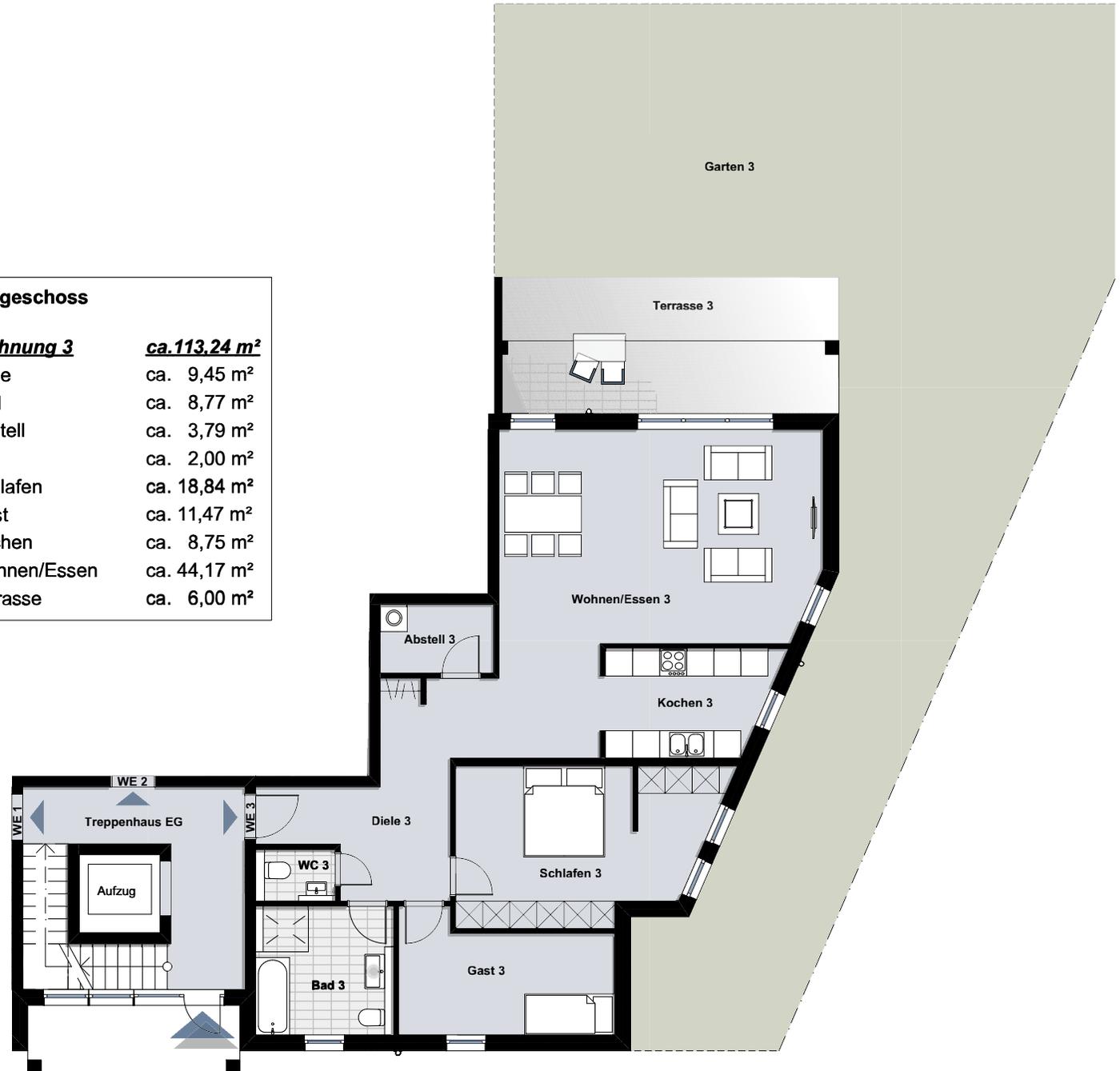
<u>Wohnung 2</u>	<u>ca. 87,58 m²</u>
Diele	ca. 8,44 m ²
Bad	ca. 8,16 m ²
Abstell	ca. 6,50 m ²
WC	ca. 1,99 m ²
Schlafen	ca. 17,04 m ²
Gast	ca. 9,22 m ²
Wohnen/Essen	ca. 30,23 m ²
Terrasse	ca. 6,00 m ²



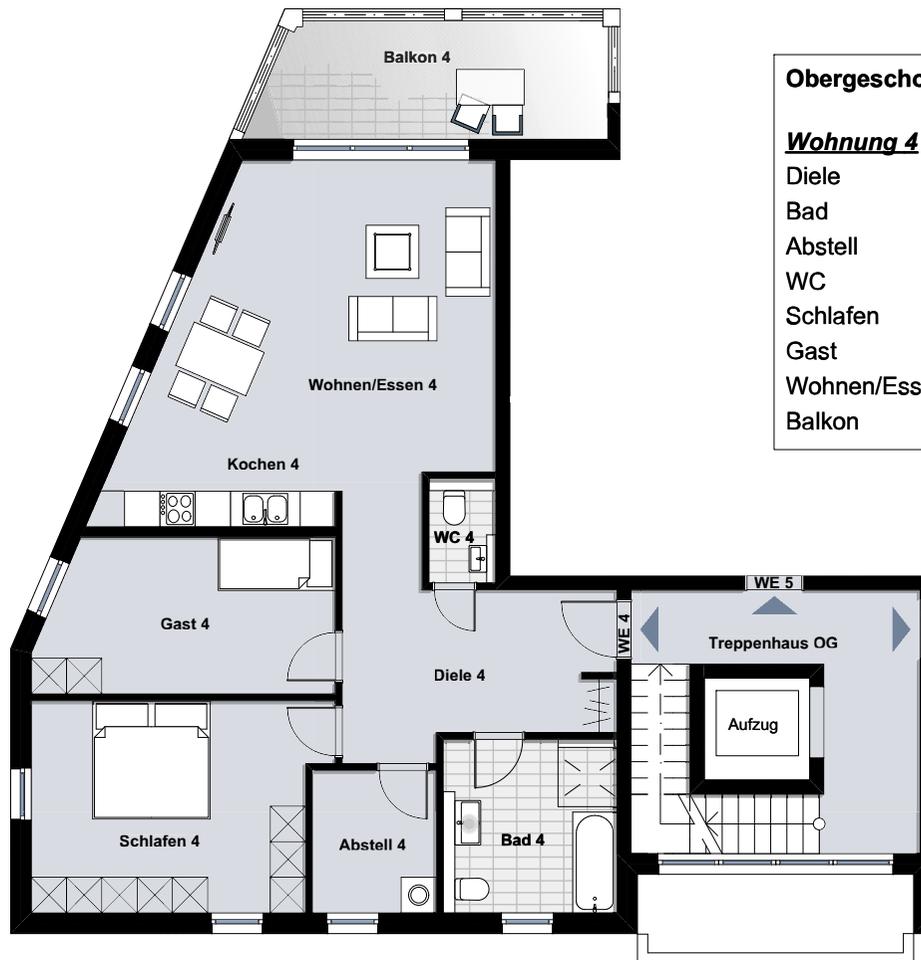
Erdgeschoss *Wohnung 3*

Erdgeschoss

<i>Wohnung 3</i>	<i>ca. 113,24 m²</i>
Diele	ca. 9,45 m ²
Bad	ca. 8,77 m ²
Abstell	ca. 3,79 m ²
WC	ca. 2,00 m ²
Schlafen	ca. 18,84 m ²
Gast	ca. 11,47 m ²
Kochen	ca. 8,75 m ²
Wohnen/Essen	ca. 44,17 m ²
Terrasse	ca. 6,00 m ²



Obergeschoss_Wohnung 4

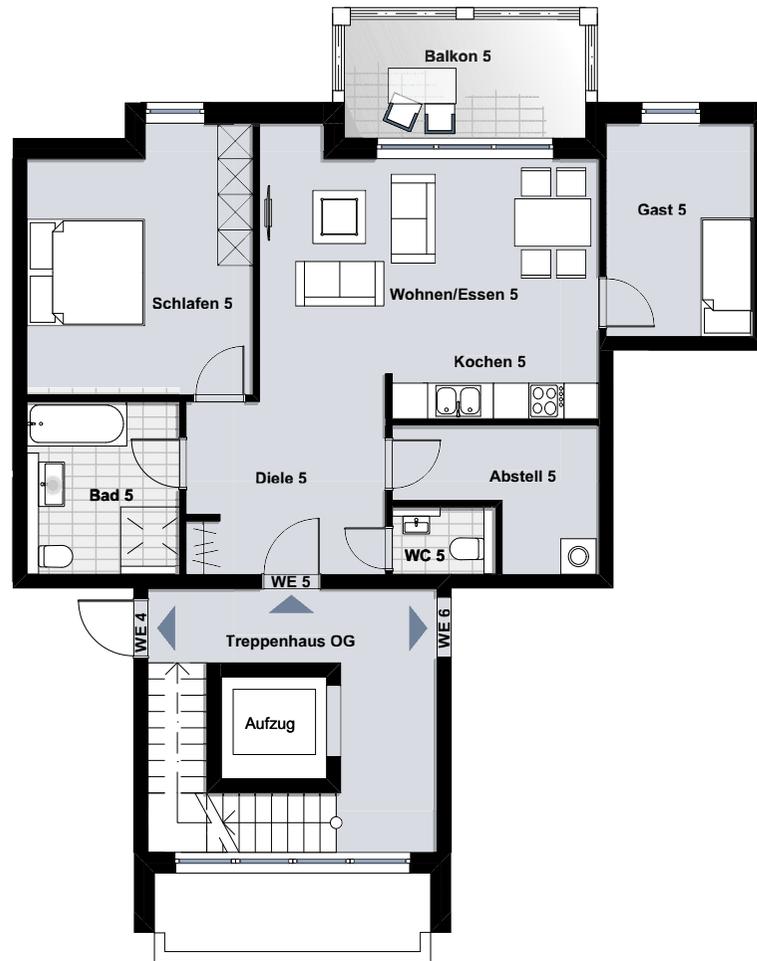


Obergeschoss

<u>Wohnung 4</u>	<u>ca. 100,57 m²</u>
Diele	ca. 12,00 m ²
Bad	ca. 8,80 m ²
Abstell	ca. 5,21 m ²
WC	ca. 2,00 m ²
Schlafen	ca. 17,54 m ²
Gast	ca. 13,03 m ²
Wohnen/Essen	ca. 35,99 m ²
Balkon	ca. 6,00 m ²



Obergeschoss_Wohnung 5



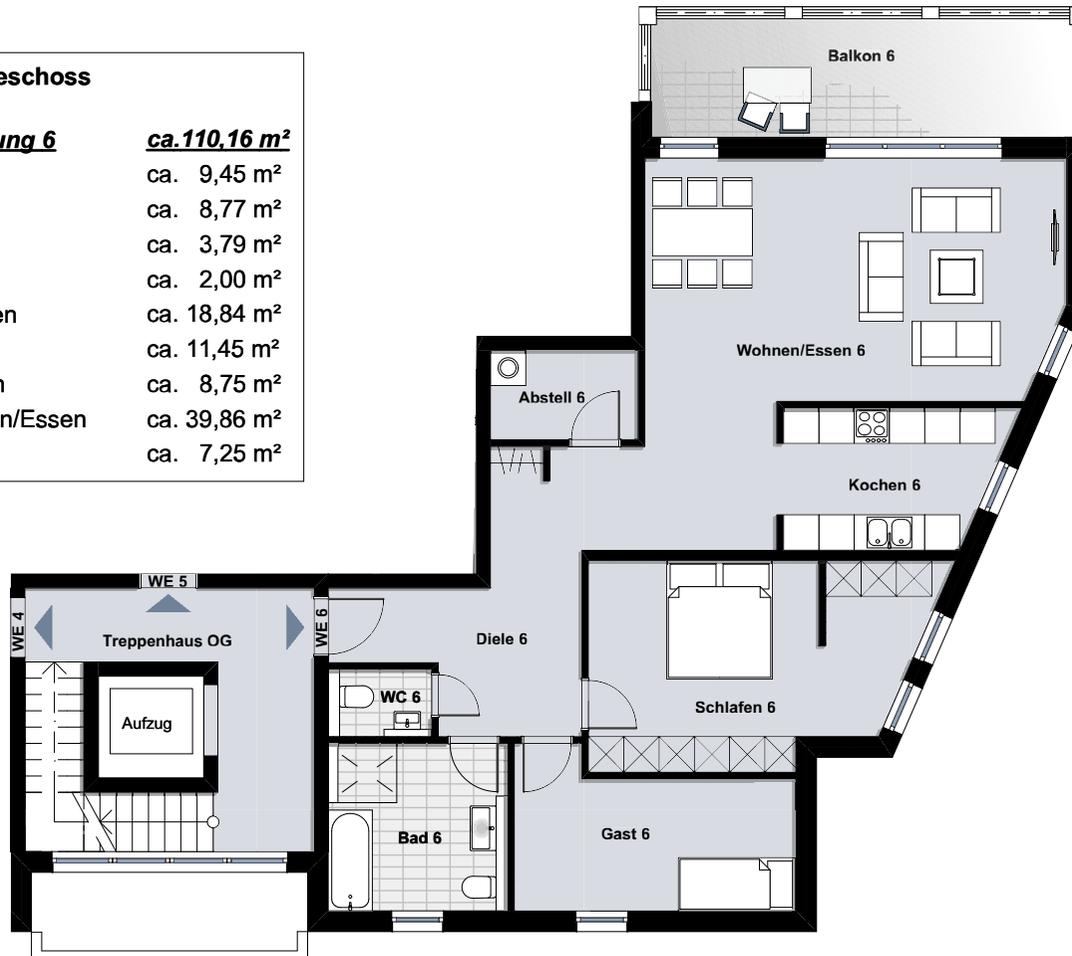
Obergeschoss	
<u>Wohnung 5</u>	ca. 81.56 m²
Diele	ca. 8,44 m ²
Bad	ca. 7,56 m ²
Abstell	ca. 6,50 m ²
WC	ca. 1,99 m ²
Schlafen	ca. 16,59 m ²
Gast	ca. 9,22 m ²
Wohnen/Essen	ca. 27,16 m ²
Balkon	ca. 4,10 m ²



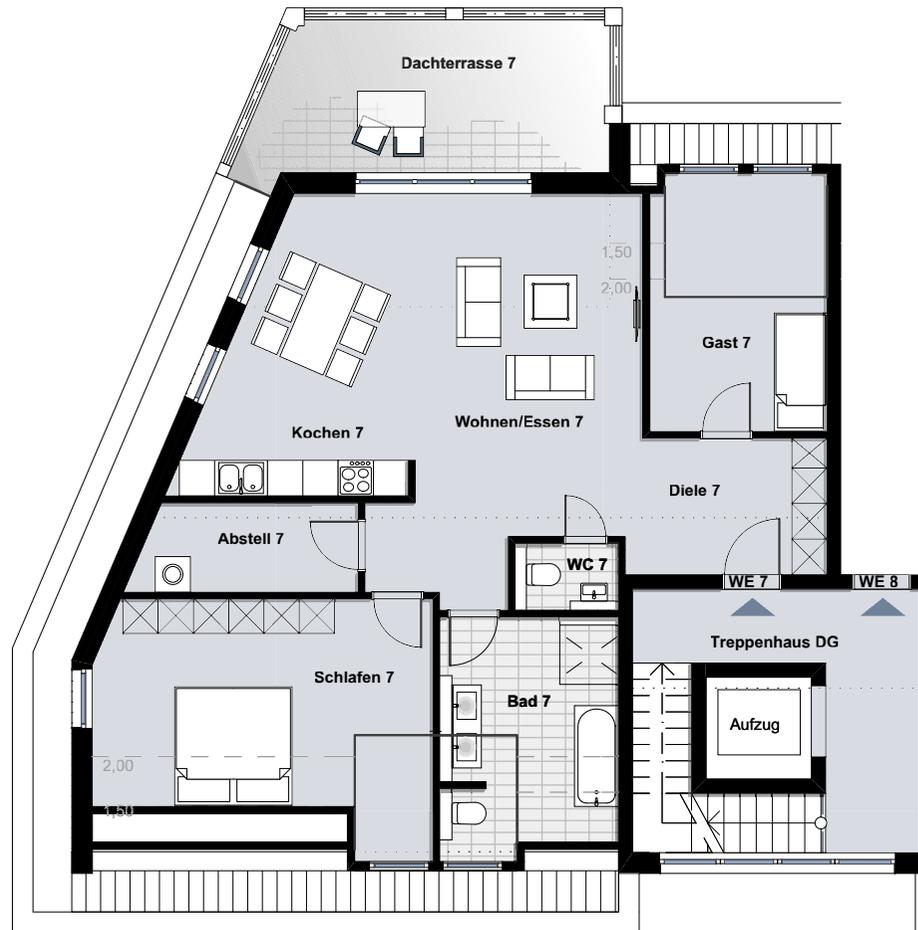
Obergeschoss_Wohnung 6

Obergeschoss

<u>Wohnung 6</u>	ca. 110,16 m²
Diele	ca. 9,45 m ²
Bad	ca. 8,77 m ²
Abstell	ca. 3,79 m ²
WC	ca. 2,00 m ²
Schlafen	ca. 18,84 m ²
Gast	ca. 11,45 m ²
Kochen	ca. 8,75 m ²
Wohnen/Essen	ca. 39,86 m ²
Balkon	ca. 7,25 m ²



Dachgeschoss *Wohnung 7*



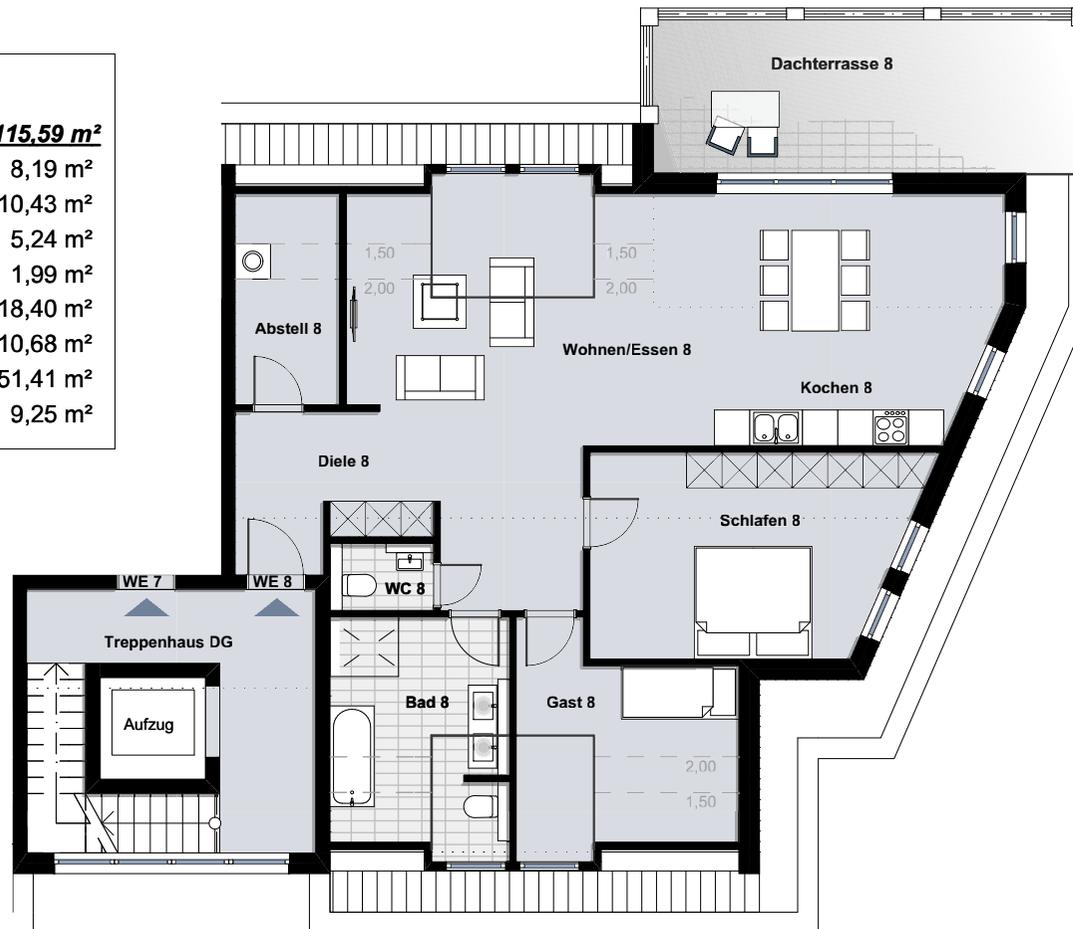
Dachgeschoss	
<i>Wohnung 7</i>	ca. 107,87 m²
Diele	ca. 8,19 m ²
Bad	ca. 10,43 m ²
Abstell	ca. 5,24 m ²
WC	ca. 1,99 m ²
Schlafen	ca. 20,79 m ²
Gast	ca. 11,87 m ²
Wohnen/Essen	ca. 41,65 m ²
Dachterrasse	ca. 7,75 m ²



Dachgeschoss *Wohnung 8*

Dachgeschoss

<u>Wohnung 8</u>	<u>ca. 115,59 m²</u>
Diele	ca. 8,19 m ²
Bad	ca. 10,43 m ²
Abstell	ca. 5,24 m ²
WC	ca. 1,99 m ²
Schlafen	ca. 18,40 m ²
Gast	ca. 10,68 m ²
Wohnen/Essen	ca. 51,41 m ²
Dachterrasse	ca. 9,25 m ²





Ansicht rechts



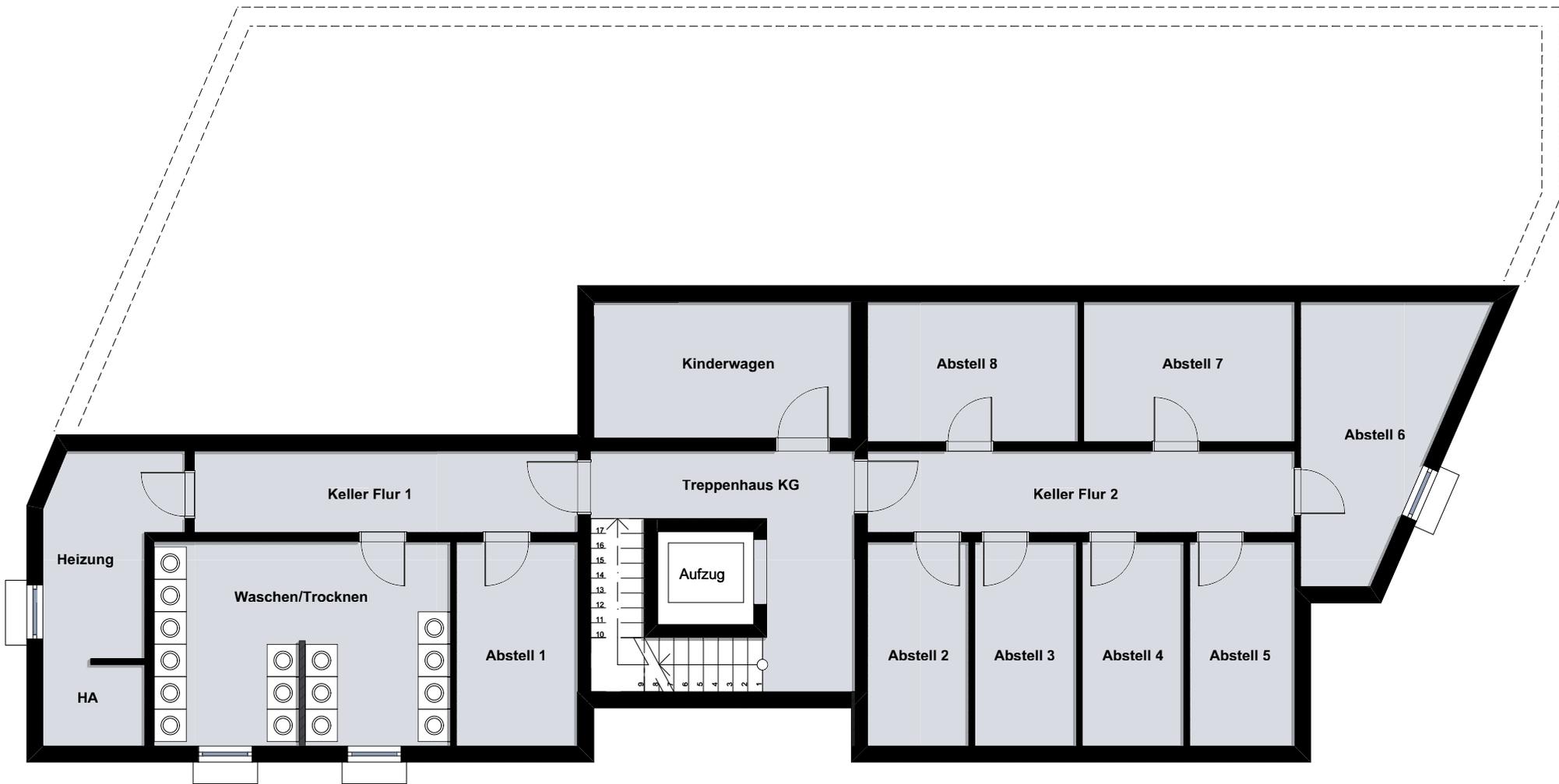
Ansicht links



Ansicht Eingang



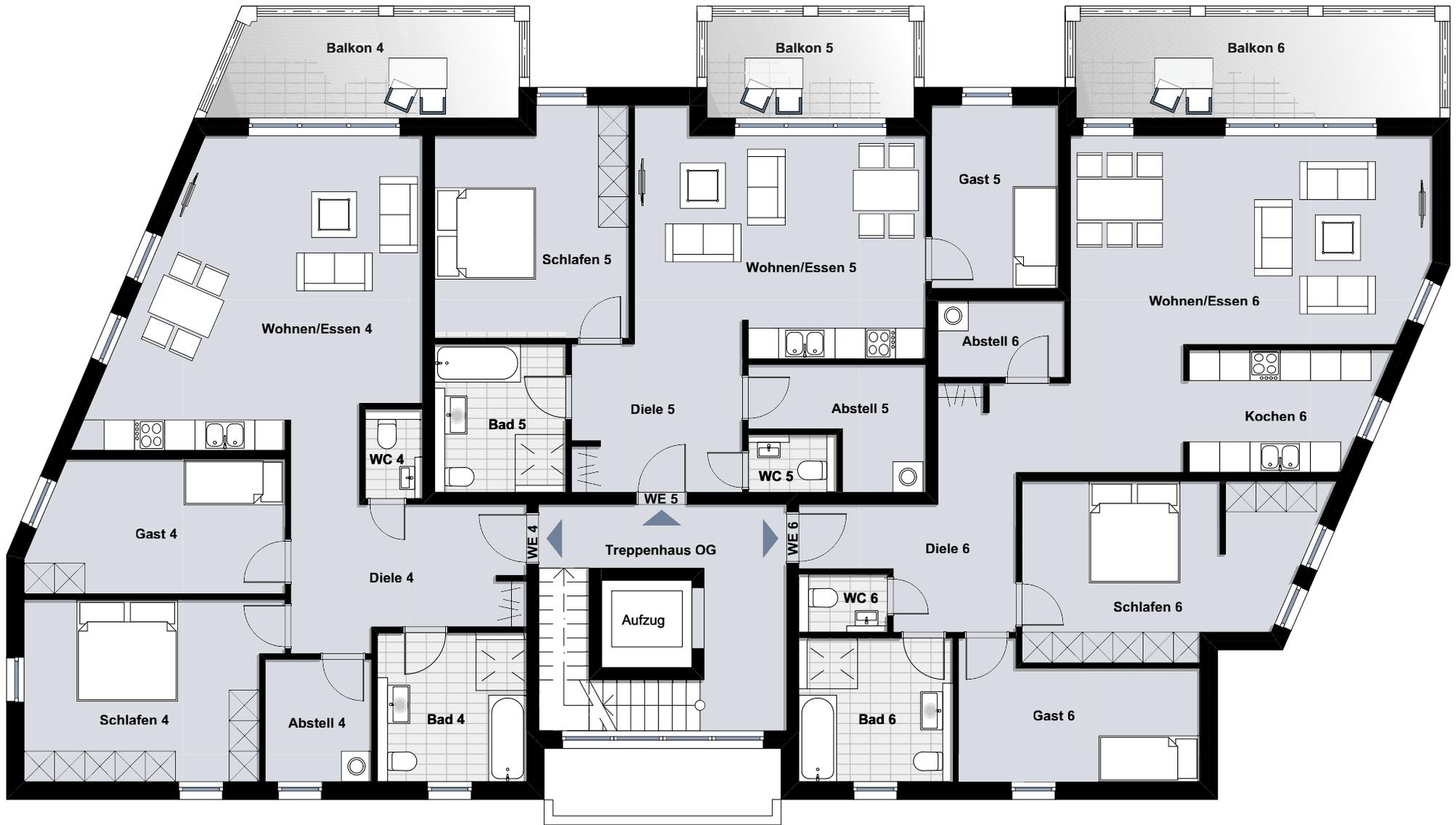
Ansicht Garten



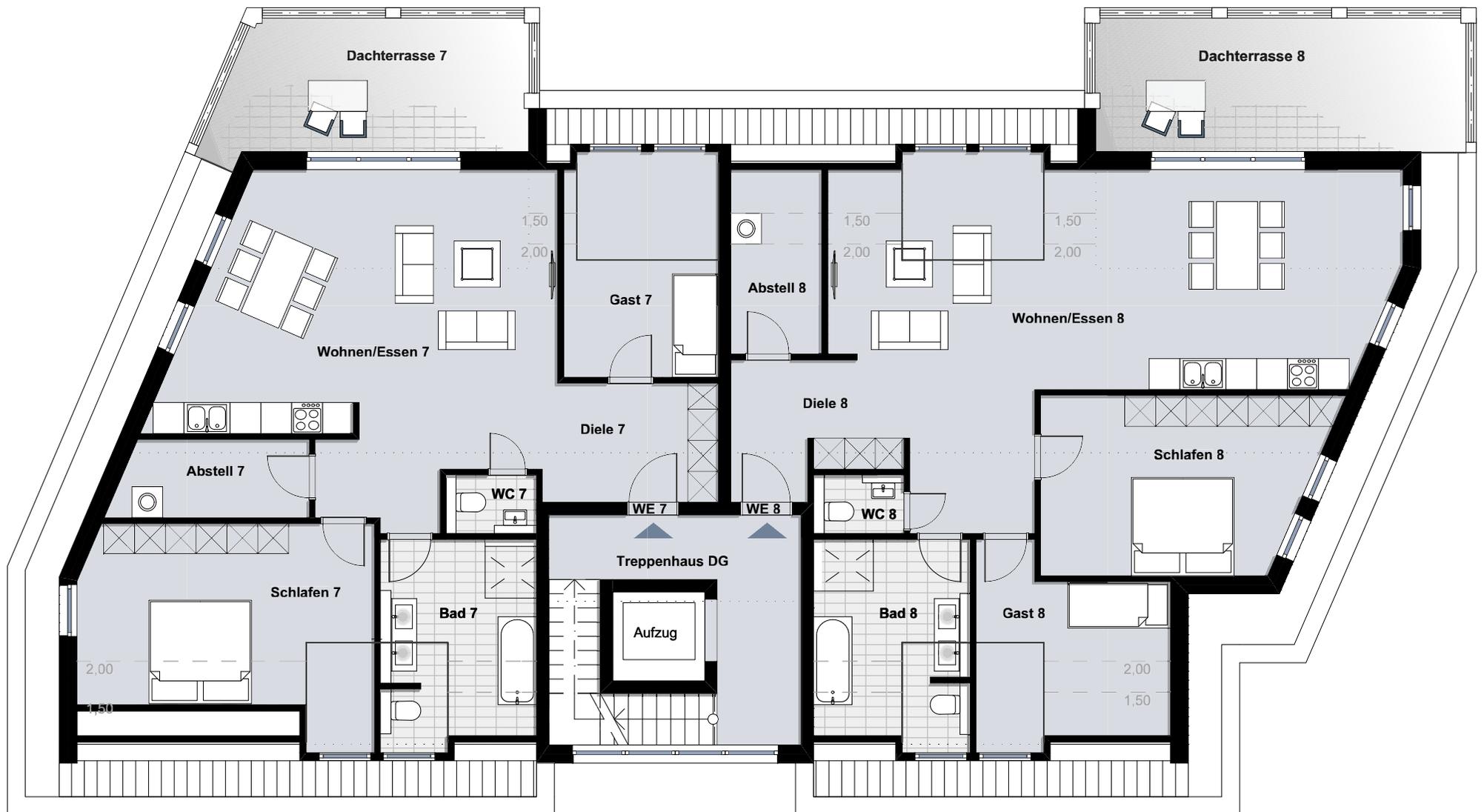
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

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 D´Amilo 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

Michel Hermsen und Bärbel D'Amilo

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

Wir erstellen 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.



EXKLUSIVES DOPPELHAUS IN MÜLHEIM UHLENHORST

STANDORT: Kesselbruchweg 128

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

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

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.



6 DOPPELHAUSHÄLFTEN IN Mülheim-Speldorf

STANDORT: Aschenbruch 23-23e

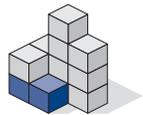
Wir errichten für Sie sechs moderne Doppelhaushälften mit großzügigen Dachterrassen und erhabener Aussicht. Gönnen Sie sich ein gutes Wohn- und Lebensgefühl und genießen Sie ein ruhiges Umfeld in idyllischer Waldrandlage.

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