



Wohnen in Mülheim-Speldorf

Provisionsfrei für den Käufer

Ein Projekt der

 **ARCHITEKTUR**

Zur Licht 28, 47665 Sonsbeck
www.mh-architektur.gmbh

Tel.-Nr. 02838/99 77 616
vertrieb@mh-architektur.gmbh

Speldorf Stadt Mülheim

18.805

EinwohnerSpeldorf*

(Stand:31.12.2022,*Quelle:Wikipedia)

174.202

EinwohnerMülheim a. d. Ruhr*

(Stand: 31.12.2024,

*Quelle: Stadt Mülheim an der Ruhr)



BAB-Anschlüsse:
A3–A40–A52

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

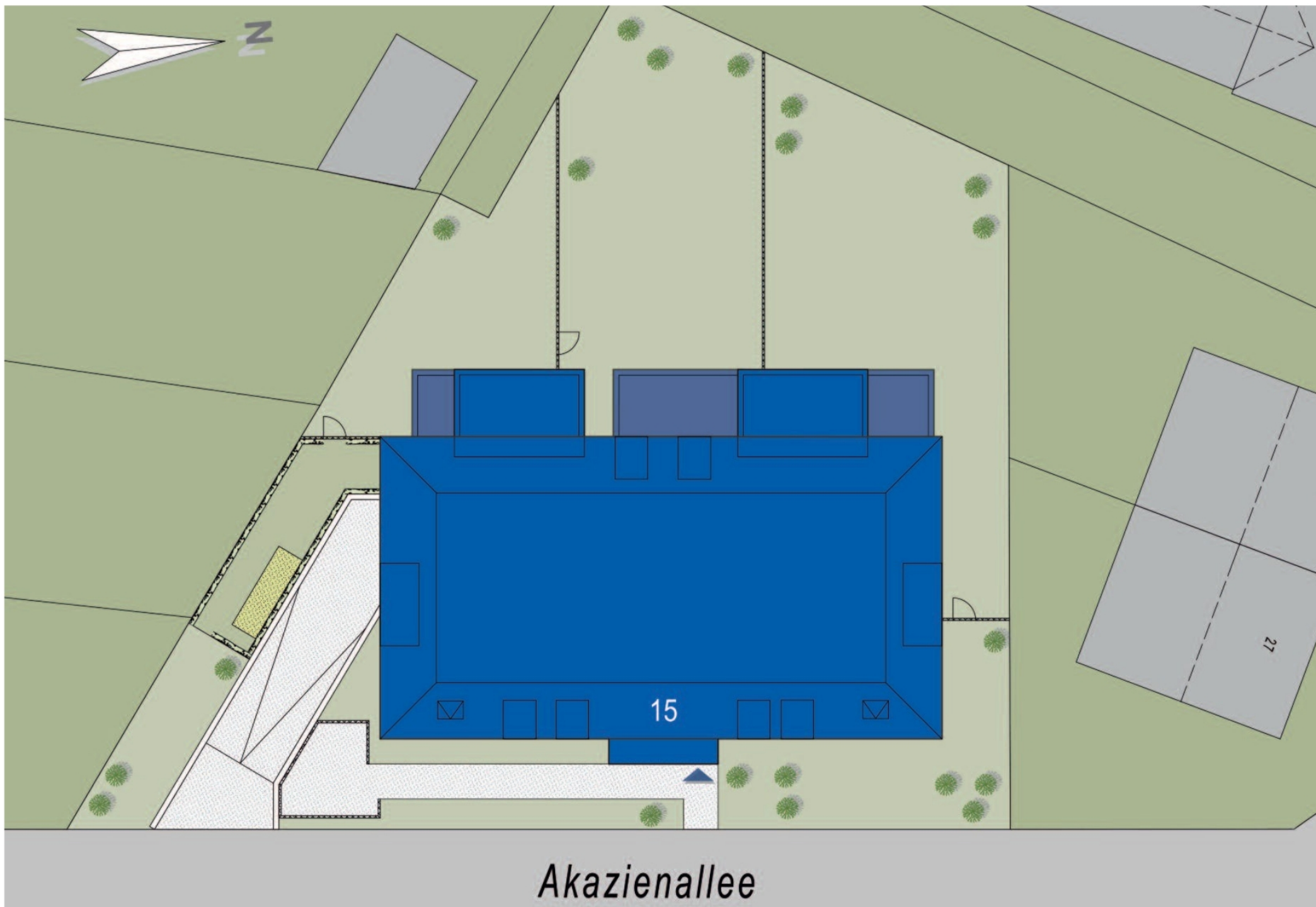
LAGE

Speldorf ist ein Stadtteil der kreisfreien nordrhein-westfälischen Stadt Mülheim an der Ruhr.

Die exklusive Wohnadresse in der Akazienallee gehört zu den gefragtesten Lagen von Mülheim an der Ruhr. Eingebettet in ein ruhiges, grünes Wohnumfeld und geprägt von stilvoller Nachbarschaftsbebauung mit Villen, modernen Stadt villen und gepflegten Mehrfamilienhäusern bietet diese Adresse ein ambitioniertes und zugleich familiäres Wohnambiente. Die hervorragende Infrastruktur unterstreicht die besondere Attraktivität der Lage: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Hochwertige Gastronomie, kleine Boutiquen und das charmante Stadtzentrum von Mülheim sind ebenfalls schnell erreicht. Für Familien und Freizeitorientierte bieten sich vielfältige Möglichkeiten – Schulen und Kindergärten liegen in der Umgebung, ebenso wie Parks, Grünanlagen und Sporteinrichtungen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Ruhrtalradweg und dem beliebten Witthausbusch, die zu Spaziergängen, Radtouren oder Joggingrunden im Grünen einladen. Die verkehrstechnische Anbindung ist ideal: Über

genen ÖPNV-Haltestellen gelangen Sie zügig in das Stadtzentrum sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Mit dem Auto sind die Autobahnen A40, A52 und A3 in wenigen Minuten erreichbar. Dadurch bestehen beste Verbindungen nach Essen, Duisburg, Düsseldorf und in das gesamte Ruhrgebiet. Der Flughafen Düsseldorf ist in rund 20 Minuten erreichbar und eröffnet kurze Wege für nationale wie internationale Reisen. Die Akazienallee vereint somit die Vorzüge einer ruhigen, gehobenen Wohnlage mit der Nähe zu urbanem Leben, Natur und hervorragender Infrastruktur – ein idealer Standort für anspruchsvolle Eigentümer, die eine moderne Neubauwohnung in exklusiver Lage suchen. In sich geschlossenen und gewachsenen Umfeld entstehen achtoriginell 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!



DIE WOHNUNGEN

In der gefragten Lage der Akazienallee in Mülheim an der Ruhr/Speldorf entsteht durch die MH-Architektur GmbH ein modernes Neubau-Mehrfamilienhaus mit nur acht Wohneinheiten. Das Projekt vereint architektonische Eleganz, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Wohnkonzept, das sich an den Bedürfnissen anspruchsvoller Eigennutzer und Kapitalanleger orientiert.

Die angebotenen Eigentumswohnungen zeichnen sich durch helle, großzügige Grundrisse aus, die viel Raum für individuelles Wohnen und Leben bieten. Offene Wohn- und Essbereiche, stilvolle Bäder, großzügige Terrassen oder Gärten im Erdgeschoss sowie traumhafte Penthäuser mit weitem Blick ins Grüne machen das Projekt zu einer besonderen Wohnadresse.

Großer Wert wird auf Qualität und Komfort gelegt: Hochwertige Materialien, Parkettböden, moderne Sanitärausstattung und eine energieeffiziente Bauweise garantieren nachhaltige Wohnqualität. Ein Aufzug sowie die hausinterne Tiefgarage sorgen für zusätzlichen Komfort.

Wählen Sie zwischen Wohnungsgrößen von ca. 74 m² bis ca. 128 m².

Mit seiner gelungenen Mischung aus urbaner Nähe, ruhigem Wohnen im Grünen und exklusiver Architektur bietet das Neubauprojekt in der Akazienallee ein Wohnambiente, das sowohl stilvoll als auch zukunftsorientiert ist.



Visualisierung – freie künstlerische Projektdarstellung



Visualisierung – freie künstlerische Projektdarstellung

KAUFPREISE

	Kaufpreis Wohnung	Etage	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis TG-Stellplatz	Kaufpreis gesamt
Wohnung 1	€ 560.000,-	EG links	110,33 m ²	€ 21.000,-	€ 581.000,-
Wohnung 2	€ 377.000,-	EG Mitte	74,00 m ²	€ 21.000,-	€ 398.000,-
Wohnung 3	€ 570.000,-	EG rechts	113,10 m ²	€ 21.000,-	verkauft
Wohnung 4	€ 545.000,-	OG links	108,12 m ²	€ 21.000,-	verkauft
Wohnung 5	€ 435.000,-	OG Mitte	83,03 m ²	€ 21.000,-	verkauft
Wohnung 6	€ 525.000,-	OG rechts	100,60 m ²	€ 21.000,-	€ 546.000,-
Wohnung 7	€ 670.000,-	DG links	127,58 m ²	€ 21.000,-	€ 691.000,-
Wohnung 8	€ 660.000,-	DG rechts	125,80 m ²	€ 21.000,-	€ 681.000,-
TG 9				€ 21.000,-	€ 21.000,-
TG 10				€ 21.000,-	€ 21.000,-

Das Angebot ist für den Erwerber provisionsfrei.



Visualisierung – freie künstlerische Projektdarstellung

AUSSTATTUNG

~~Auszug aus der Baubeschreibung:~~

Das Mehrfamilienhaus wird in Massivbauweise als

Effizienzhaus nach GEG 2024 geplant.

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 Walm- und 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 Alu- bzw. 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. 2,50 bis 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 Mehrschichtparkett.

Luftwärmepumpe von Buderus, Vaillant oder gleichwertig.

Warmwasserfußbodenheizung in allen Wohnräumen.

TG-Stellplätze mit Wallboxen-Voreinstellung.

Photovoltaik-Anlage auf den vorhandenen Flachdachflächen.

Fahrradstellplätze in der TG.

Spielplatz nach Vorgaben der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Sanitäreinrichtungen der Marke Vigour, 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 Gebäudeeinemessung, Antenne oder Satelliten- empfangsanlage. 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!

Nutzen Sie die Möglichkeit, Ihren Grundriss zu gestalten und noch Einfluss auf Ihre Ausstattung zu nehmen.

A KAZIEN-

ALLEE

Nr. 15



Grundriss_Tiefgarage





Grundriss_Erdgeschoss







Grundriss_Obergeschoss







Grundriss_ *Dachgeschoss*







Erdgeschoss_Wohnung 1

Erdgeschoss

<u>Wohnung 1</u>	<u>ca. 110,33 m²</u>
Entree	ca. 9,40 m²
Bad	ca. 9,14 m²
Abstell	ca. 2,69 m²
WC	ca. 2,22 m²
Kind	ca. 11,54 m²
Gast	ca. 11,12 m²
Schlafen	ca. 17,58 m²
Wohnen/Essen	ca. 37,64 m²
Terrasse	ca. 9,00 m²
Garten	ca. 77,75 m²

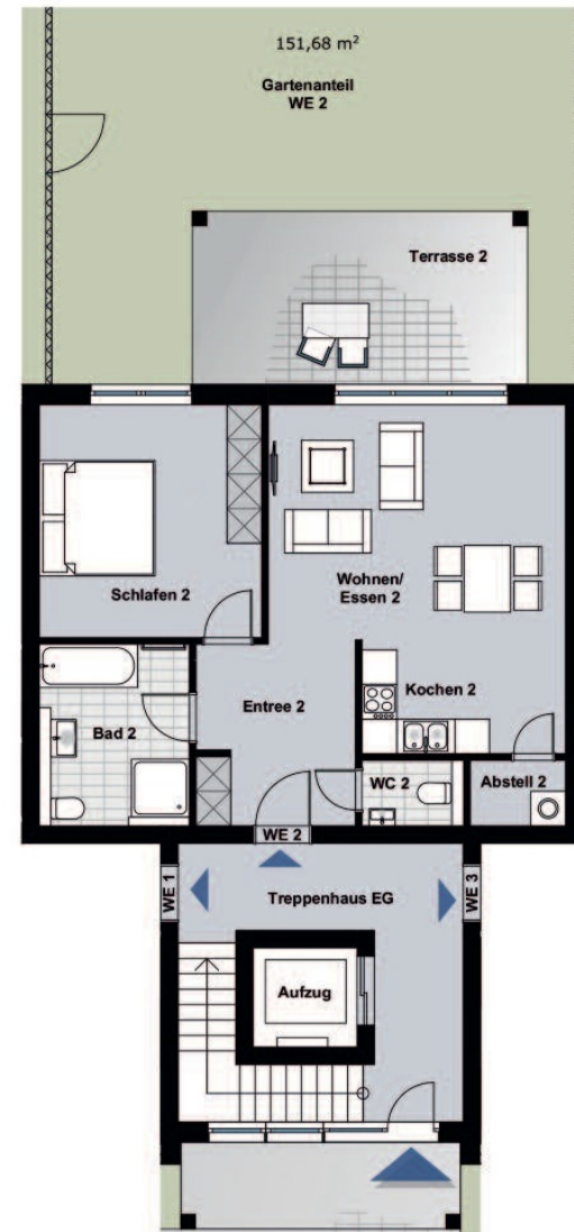


Erdgeschoss_Wohnung 2

Erdgeschoss

Wohnung 2 ca. 74,00 m²

Entree	ca. 8,68 m ²
Bad	ca. 8,16 m ²
Abstell	ca. 1,87 m ²
WC	ca. 1,99 m ²
Schlafen	ca. 15,80 m ²
Wohnen/Essen	ca. 28,50 m ²
Terrasse	ca. 9,00 m ²
Garten	ca. 151,68 m ²





Erdgeschoss_Wohnung 3

Erdgeschoss

<u>Wohnung 3</u>	<u>ca. 113,10 m²</u>
Entree	ca. 9,52 m²
Bad	ca. 9,14 m²
Abstell	ca. 2,38 m²
WC	ca. 2,14 m²
Kind	ca. 10,95 m²
Gast	ca. 11,00 m²
Schlafen	ca. 17,97 m²
Wohnen/Essen	ca. 41,00 m²
Terrasse	ca. 9,00 m²
Garten	ca. 167,14 m²



Obergeschoss_*Wohnung 4*

Obergeschoss

<u>Wohnung 4</u>	<u>ca. 108,12 m²</u>
Entree	ca. 8,76 m ²
Bad	ca. 9,14 m ²
Abstell	ca. 2,69 m ²
WC	ca. 2,22 m ²
Kind	ca. 11,54 m ²
Gast	ca. 11,12 m ²
Schlafen	ca. 17,58 m ²
Wohnen/Essen	ca. 37,57 m ²
Balkon	ca. 7,50 m ²



Obergeschoss_Wohnung 5



Obergeschoss

<u>Wohnung 5</u>	<u>ca. 83,03 m²</u>
Entree	ca. 8,68 m ²
Bad	ca. 8,16 m ²
Abstell	ca. 1,87 m ²
WC	ca. 1,99 m ²
Gast	ca. 10,53 m ²
Schlafen	ca. 15,80 m ²
Wohnen/Essen	ca. 28,50 m ²
Balkon	ca. 7,50 m ²



Obergeschoss_*Wohnung 6*

Obergeschoss

<u>Wohnung 6</u>	<u>ca. 100.60 m²</u>
Entree	ca. 9,52 m ²
Bad	ca. 9,14 m ²
Abstell	ca. 2,38 m ²
WC	ca. 2,14 m ²
Kind	ca. 10,95 m ²
Schlafen	ca. 17,97 m ²
Wohnen/Essen	ca. 41,00 m ²
Balkon	ca. 7,50 m ²



Dachgeschoss_*Wohnung 7*



Dachgeschoss

<u>Wohnung 7</u>	<u>ca. 127.58 m²</u>
Entree	ca. 7,19 m ²
Bad	ca. 9,53 m ²
Abstell	ca. 7,30 m ²
WC/ Dusche	ca. 5,02 m ²
Gast	ca. 14,29 m ²
Schlafen	ca. 19,02 m ²
Wohnen/Essen	ca. 55,23 m ²
Balkon	ca. 10,00 m ²



Dachgeschoss_Wohnung 8

Dachgeschoss

<u>Wohnung 8</u>	<u>ca. 125,80 m²</u>
Entree	ca. 7,20 m ²
Bad	ca. 9,57 m ²
Abstell	ca. 7,29 m ²
WC/ Dusche	ca. 5,04 m ²
Gast	ca. 13,64 m ²
Schlafen	ca. 18,19 m ²
Wohnen/Essen	ca. 54,87 m ²
Balkon	ca. 10,00 m ²





Ansicht_Eingang



Ansicht_links



Ansicht_Garten



Ansicht_rechts



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 2024 (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

beinhaltet. 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 Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten für die Abwicklung des notariellen Kaufvertrages zu zahlen sind.

Die Kaufpreiszahlung richtet sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung. Im Kaufpreis nicht enthalten sind Ihre eventuellen Sonderwünsche sowie Ihre eventuellen Finanzierungskosten und Kaufnebenkosten. Alle angegebenen Preise enthalten die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültige gesetzliche Mehrwertsteuer.



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 und Inflationsschutz für die ganze Familie und unterstützt den Vermögensaufbau.

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 Hermesen

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.



6 EIGENTUMSWOHNUNGEN IN RATINGEN-HÖSEL

STANDORT: Preußenstraße 15c
Richtfest erfolgt.

In beliebter Lage errichten wir ein exklusives Mehrfamilienhaus mit sechs hochwertigen Eigentumswohnungen mit großzügigen nach Süden ausgerichteten Balkonen und Terrassen. Elegante Architektur gepaart mit einer energieeffizienten Bauweise.



8 EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MÜLHEIM-SPELDORF

STANDORT: Aschenbruch 23
Fertiggestellt in 2025.

Auf einem wunderschönen Grundstück in idyllischer Waldrandlage sind acht hochwertige Eigentumswohnungen mit Tiefgarage entstanden. Die individuell gestalteten Wohnungen verfügen über große Gärten und Terrassen.



3 EXKLUSIVE REIHENHÄUSER IN RATINGEN-HÖSEL

STANDORT: Fernholz 10

Der Rohbau steht.

Wir errichten für Sie drei 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 DOPPELHAUSHÄLFEN IN MÜLHEIM HEISSEN

STANDORT: Gneisenaustraße 51
Fertiggestellt in 2022.

Auf großzügigen Grundstücken erstellten 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-DÜMPTEN

STANDORT: Wenderfeld 64
Fertiggestellt in 2024.

Das Objekt befindet sich auf einem besonders schönen Grundstück. Hier entstanden acht exklusive Eigentumswohnungen, die durch ihre originelle Architektur, großzügigen Gärten und sonnigen Terrassen begeistern.



Willkommen
Zuhause!



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.

BEISPIELFOTOS AUSSTELLUNGSELEMENTE BEREITS FERTIGGESTELLTER BAUVORHABEN







MODERNSTE WOHNARCHITEKTUR

*Tauchen Sie ein in die beeindruckende Welt der Wohnarchitektur und
lassen Sie sich von unseren Projekten inspirieren!*

