

# Am Bruchgraben

Wohnen am Landschaftsschutzgebiet mit der Natur vor der Tür.



[www.am-bruchgraben.assvor.de](http://www.am-bruchgraben.assvor.de)

## Inhalt

Seite 04	<i>Die Lage <b>Der Duisburger Süden</b></i>
06	<i>Der Ortsteil <b>Duisburg-Huckingen</b></i>
10	<i>Das Projekt <b>Am Bruchgraben 20</b></i>
12	<i>Visualisierung <b>Haus</b></i>
14	<i><b>Kurzbaubeschreibung</b></i>
16	<i>Musterwohnung <b>OG rechts</b></i>
20	<i>Grundriss Wohnungen <b>Erdgeschoss</b></i>
22	<i>Grundriss Wohnungen <b>Obergeschoss</b></i>
24	<i>Grundriss Wohnungen <b>Staffelgeschoss</b></i>
26	<i>Grundriss <b>Staffelgeschoss Variante</b></i>
28	<i>Ihr Vertriebspartner <b>ASSVOR Immobilien</b></i>
29	<i>Kontakt, Haftungsausschluss</i>
30	<i>Ihr Bauherr <b>AWAR Immobilien GmbH</b></i>
31	<i>Notizen</i>



A scenic view of a green landscape under a clear blue sky. In the foreground, there's a grassy area with a simple wooden fence made of posts and wire. A paved path leads through the grass towards a wooden bridge over a small stream or ditch. The background is filled with various trees and shrubs, creating a dense green wall. The overall atmosphere is peaceful and natural.

*Wohnen direkt am Landschaftsschutzgebiet*

## *Der Duisburger Süden.*

Duisburg, als Teil der Kulturhauptstadt Europas von 2010, präsentiert seit einigen Jahren bereits den Wandel zu einer modernen Metropolen-Region.

Als Heimat des größten Binnenhafens der Welt und vieler alter Zechen- und Bergbau-Denkänger vergisst man schnell, wie viele grüne und ländliche Stadtteile die fünftgrößte Stadt NRW's hat.

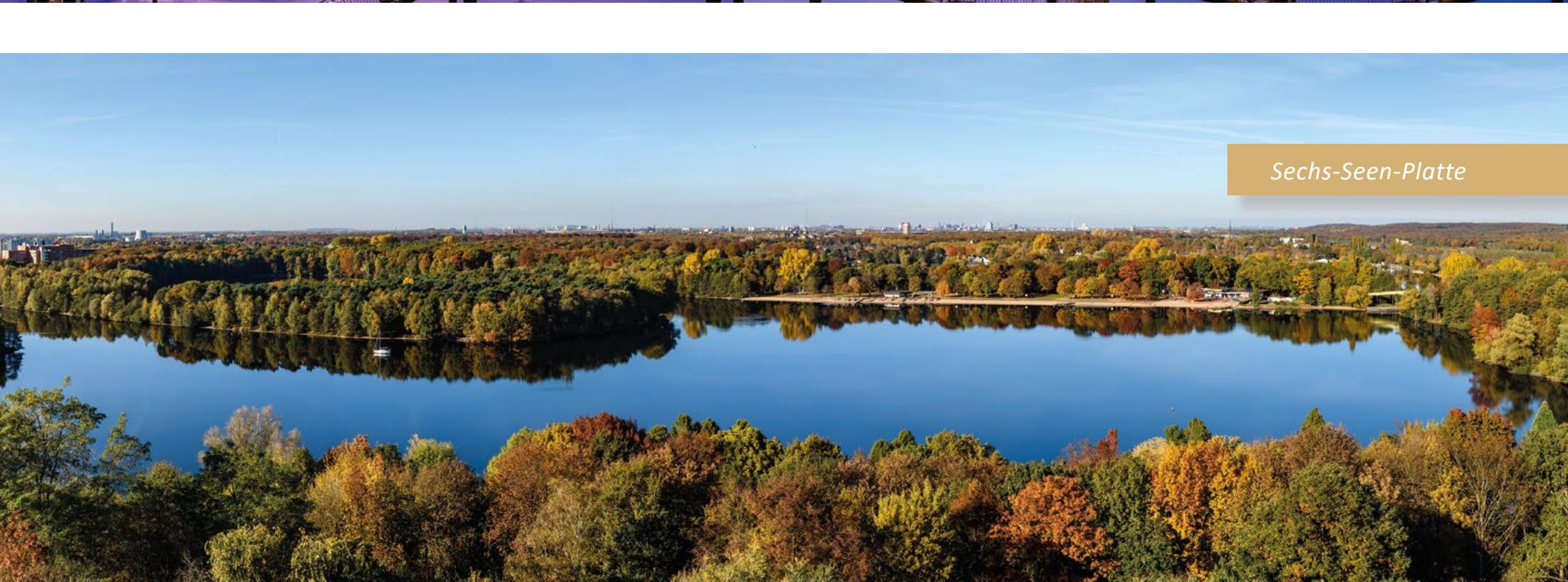
Die Stadtteile im Süden der Stadt gehören zu diesen friedlichen Oasen. Angrenzend an den Düsseldorfer Norden herrscht hier „heile Welt“, wie man so schön sagt.

Zwischen Rheinauen und Sechs-Seen-Platte wird der Hund ausgeführt und die Kinder lernen auf den Feldwegen Fahrradfahren. Das Wohnumfeld ist stark vergleichbar mit den benachbarten Stadtteilen der Landeshauptstadt. Wer somit die in Düsseldorf aufgerufenen Kaufpreise für Immobilien nicht bereit ist zu zahlen, findet im Duisburger Süden eine adäquate Alternative.





*tiger & turtle - magic mountain*



## Der Ortsteil Duisburg-Hückingen.

Der Ortsteil Hückingen befindet sich im Süden von Duisburg an der Stadtgrenze zu Düsseldorf. Die Düsseldorfer Stadtteile Wittlaer, Angermund und Kaiserswerth liegen in unmittelbarer Nähe.

Die Duisburger Innenstadt ist ca. 12 Minuten mit dem Pkw entfernt. Die Düsseldorfer Stadtmitte mit der Königsallee ist über die B8n in nur 25 Minuten zu erreichen. Die Stadtbahn U79 verbindet die zwei Nachbarstädte Duisburg und Düsseldorf miteinander. Die nächste Haltestation dieser Nahverkehrslinie ist ca. 5 Minuten zu Fuß von der Immobilie entfernt. Und wer etwas weiter weg möchte, der erreicht den Flughafen Düsseldorf in ca. 20 Minuten mit dem Auto.

Neben dem Mannesmann-Gymnasium in Duisburg-Süd finden Sie zwei Gymnasien im benachbarten Kaiserswerth. Diese sind schnell und bequem in ca. 15 Minuten mit der Bahn erreichbar. Ebenso die International School of Düsseldorf (ISD). Die St. George's School befindet sich in der unmittelbaren Nachbarschaft in Hückingen.

Duisburg Hückingen verfügt über zwei Kindergärten (inkl. 2 konfessionelle Kindergärten) sowie eine Grundschule.

Das renommierte St. Anna Krankenhaus ist nur wenige hundert Meter von der Immobilie entfernt.

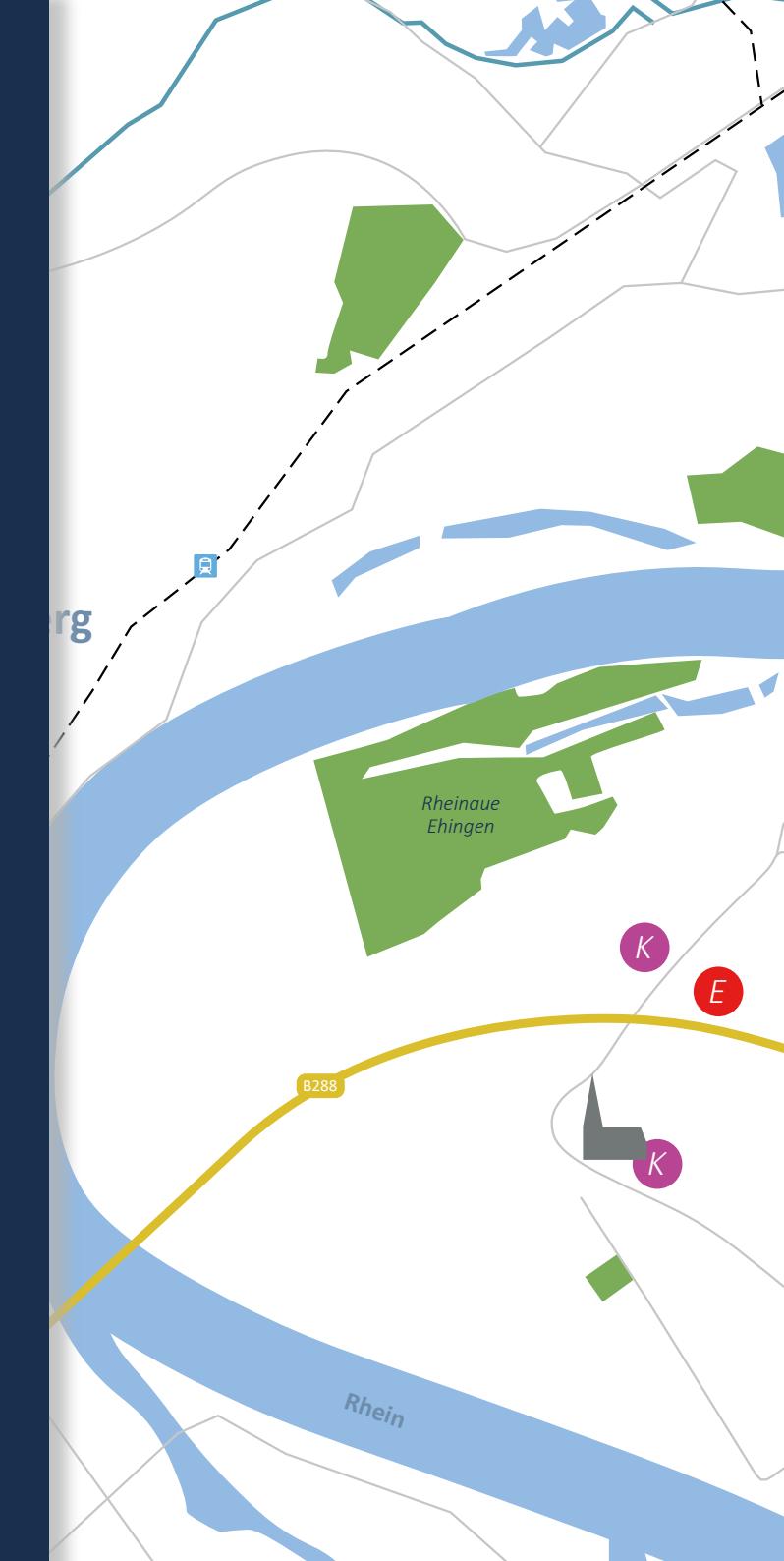
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie z.B. das Edeka-Center Angerbogen, welches 2008 bundesweit zum Supermarkt des Jahres ausgezeichnet worden ist, befinden sich ent-

lang der Düsseldorfer Landstraße ebenfalls nur wenige hundert Meter vom Objekt entfernt.

Eine Reihe auserlesener Golfclubs liegen in der Nähe, wie z.B. Golf and more, der Niederrheinische Golfclub Duisburg e.V., der Golfclub Mülheim a.d. Ruhr e.V., der Golfclub Hösel e.V., der Düsseldorfer Golf-Club e.V.

Die Sechs-Seen-Platte, ein bekanntes und beliebtes Naherholungsgebiet, liegt in ca. 7 km Entfernung. Diese zum Teil miteinander verbundenen Seen haben eine Gesamtfläche von ca. 158 ha.

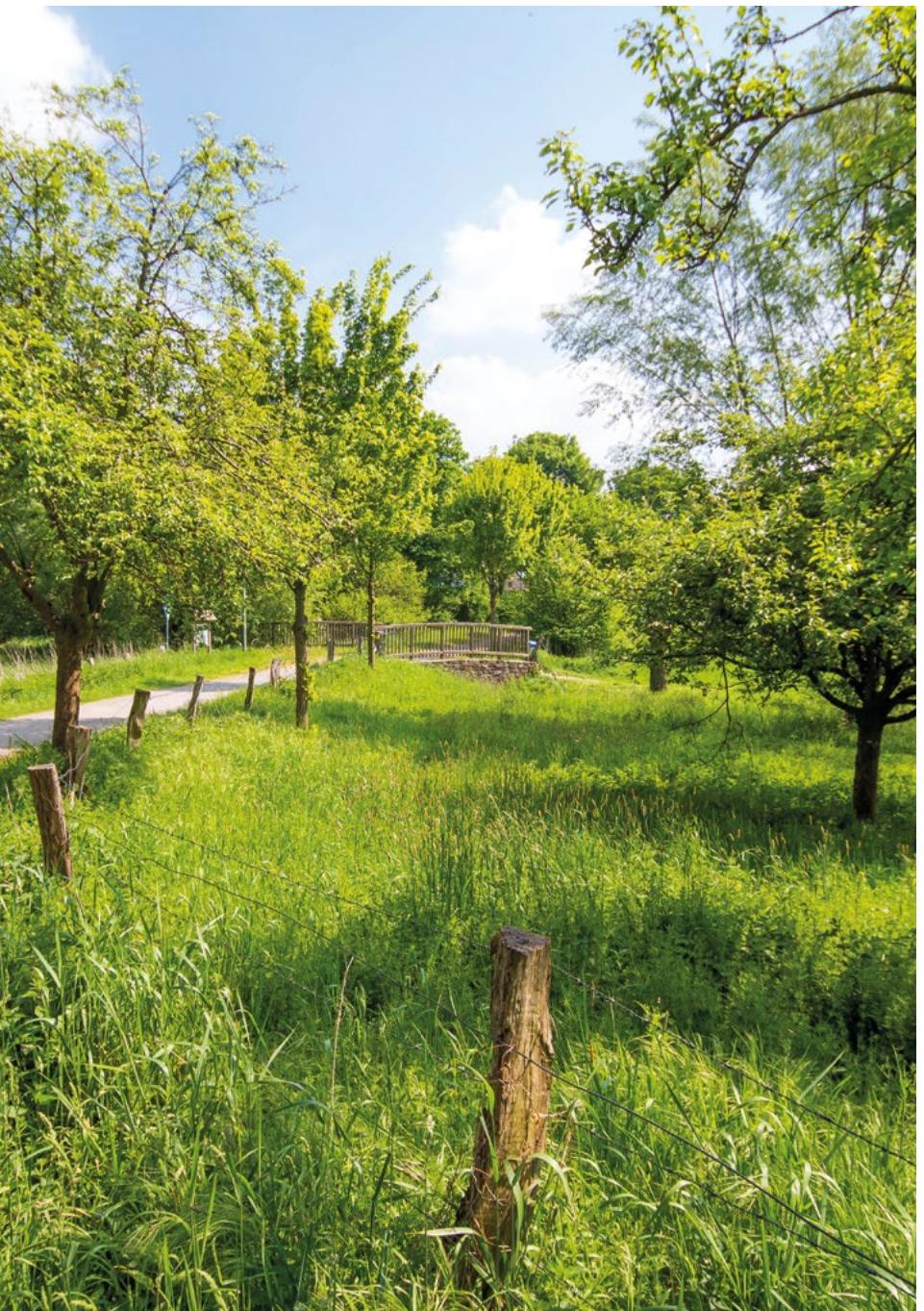
- Am Bruchgraben 20
- Kindertageseinrichtungen
- Grundschule
- Gymnasium
- englischsprachige Schule + KiGa
- Einkaufsmöglichkeit
- Sportverein/Sportstätte
- Golfclub
- Krankenhaus
- Kirche
- S-Bahn-Haltestelle
- U-Bahn-Haltestelle
- Bahn-Linie
- Bundesstraße
- Autobahn
- Grünfläche
- Gewässer





*Der Ortsteil Duisburg-Huckingen.*





## *Das Projekt Am Bruchgraben 20.*

Direkt am Landschaftsschutzgebiet Am Bruchgraben entsteht das moderne 6-Parteienhaus. Jede der hellen Wohneinheiten hat sowohl den Blick auf die grüne Parklandschaft als auch nach hinten in den Garten des Hauses.

Die Tiefgarage erreichen Sie bequem mit dem innovativem Autoaufzug. Parken Sie Ihren PKW und schon geht es im Haus per Aufzug hoch zu Ihrem neuen Zuhause. Treppenlaufen gehört hier der Vergangenheit an.

Diese Wohnungen sind so ausgelegt, dass Sie zu jeder Zeit viel Tageslicht genießen können. Große, raumhohe Fenster zu drei Himmelsrichtungen lassen die Sonnenstrahlen quer durch Ihre neuen Räumlichkeiten strömen. Die Erdgeschosswohnungen locken Sie dazu mit einem pflegeleichten Garten und einer Terrasse im Sommer nach draußen. Im Obergeschoss sind es ein großer Balkon und im Staffelgeschoss ist es die Dachterrasse, die einmal um die ganze Wohnung verläuft.

Alle Bäder haben ebenerdige Duschen und Fenster. In den Erdgeschoss- und Obergeschosswohnungen gibt es dazu zusätzliche Gäste-WCs.

Die Wohnungen sind für Paare oder Alleinstehende geplant, die gerne bequem und modern wohnen möchten. Sie sind perfekt als Altersruhesitz oder für Menschen, die Schwierigkeiten haben, Treppen zu laufen.

Wir haben Sie neugierig gemacht? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und gerne beraten wir Sie ausführlich zu diesem Neubauprojekt.









## Auszug aus der Baubeschreibung

### Was entsteht auf dem Baugrundstück?

Das Bauvorhaben besteht aus einem Mehrfamilienhaus mit sechs Eigentumswohnungen und acht Tiefgaragenstellplätzen. Die Tiefgarage erreichen Sie mittels PKW-Aufzug. Nach oben in das Haus gelangen Sie erneut bequem mit einem Aufzug. Das ganze Haus ist auf ein stufenloses Wohnen ausgelegt.

Zu jeder Einheit gehört ein Kellerraum mit Sondernutzungsrecht sowie eine Terrasse mit davor liegendem Gartenstück (Erdgeschoss) mit Sondernutzungsrecht, Balkon (Obergeschoss) oder Dachterrasse (Staffelgeschoss). Die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung.

### Außenwände und Decken

Die Außenwände werden als Wärmedämmverbundsystem und mit einem Oberputz im Erd- und Obergeschoss und einer Fassade aus sibirischer Lärche im Staffelgeschoss ausgebildet.

### Dach

Die Flachdachflächen werden nach Anforderungen des Wärmeschutznachweises als Warmdach mit einer Abdichtung gemäß Flachdachrichtlinie ausgeführt. Auf den Dachflächen werden Solartherme-Anlagen installiert.

### Moderne Heiztechnik für ein sauberes Klima

Die Beheizung erfolgt mittels einer Luftwärmepumpe. Zur zentralen Warmwasserbereitung steht ergänzend eine Solartherme-Anlage zur Verfügung. Alle Wohnräume erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung sowie einen Fußbodenheizverteiler. Die Raumtemperatur ist pro Wohnraum individuell und bequem mittels Raumthermostat regelbar.

### Fenster – weil Licht Leben ist

In allen Wohnungen werden zweifarbige Kunststofffenster, innen weiß, außen dunkelgrau, eingebaut. Alle Fenster werden mit einer Verglasung gemäß den Erfordernissen der Bauphysik ausgeführt. In Bädern, Duschkabinen und WCs werden diese dazu mit satinierten Gläsern ausgeführt. Somit haben Sie hier Tageslicht und doch Privatsphäre.

### Verdunkelungselemente für Ihre Nachtruhe

Alle Fenster im Erd- und Obergeschoss erhalten Rollläden. Selbstverständlich mit elektrischer Steuerung. Im Staffelgeschoss können die Fenster mittels Raffstores verdunkelt werden. Auch diese sind elektrisch steuerbar.

### Klassische Elektroanlagen

Die Wohnungen werden mit einem weißen Flächenschalterprogramm ausgestattet. Es werden batteriebetriebene Deckenrauchmelder für Ihre Sicherheit installiert.

### Wohnungseingangs- und Innentüren

Es werden Wohnungseingangstüren mit Sicherheitsüberschlag in der Widerstandsklasse RC2 für das Türblatt und Zarge und Spion eingebaut. Das Schallschutzmaß der Türen entspricht dem Schallschutznachweis.

Alle Innentüren werden als beschichtete weiße Röhrenspantüren, Futter und Bekleidung ebenfalls im Farnton der Türen, ausgeführt. Alle Bäder ohne Fenster erhalten Türen mit Oberlicht.

### Pure Innenwände für Ihre persönliche Raumgestaltung

Die tragenden Wände, Treppenhauswände und Wohnungstrennwände werden nach sta-

tischen Erfordernissen gemäß den Festlegungen des Schall- und Wärmeschutznachweises und entsprechend den Brandschutzforderungen erstellt.

Alle Mauerwerkswände und Ortbetondecken werden in den Wohnräumen mit einem Gipsputz versehen. Bei einer Ausführung der Geschossdecken als Filigrandecken werden die Stöße an die Deckenflächen verspachtelt.

### Innenböden – weil Wohnlichkeit bereits unter den Füßen beginnt

In den Dielen, Küchen, Wohnzimmern und allen sonstigen Zimmern wird Zweischichtparkett als Schiffsdecken in Eiche oder Buche im englischen Verband schwimmend verlegt, matt lackiert mit Öl-Optik. Für ein natürliches Gefühl in Ihrem neuen Zuhause.

In den Bädern, WCs und HWR/Abstellräumen mit Waschmaschine werden großformatige Feinsteinzeug Bodenfliesen passend zu den gewählten Wandfliesen verlegt.

### Bäder zum Abschalten und Relaxen

Badkeramik und Armaturen sind Markenobjekte der Firma Duravit. Die Sanitärobjekte werden in neutralem weiß, die Armaturen verchromt installiert.

### Allgemein

Die gesamte Ausstattung ist modern und doch zeitlos. Die großen Fensterflächen tauchen die Räume in ein angenehmes Tageslicht. Hier können Sie sich wohlfühlen und zuhause sein.

*Alle Angaben ohne Gewähr. Maßgebend ist die ausführliche Bau- und Leistungsbeschreibung.*

*3D-Visualisierung Musterwohnung OG rechts*



*3D-Visualisierung Musterwohnung OG rechts*





Diese Wohnung ist so geplant, dass Sie zu jeder Zeit viel Tageslicht genießen können. Große, raumhohe Fenster zu drei Himmelsrichtungen lassen die Sonnenstrahlen quer durch Ihre neuen Räumlichkeiten strömen und reflektieren sich im warmen Parkettboden. Ein großer Balkon lockt Sie an warmen Tagen nach draußen und lässt Ihren Blick frei über den weiten Garten gleiten. Zur anderen Seite der Wohnung blicken Sie in die grüne Parklandschaft. Ein kleiner Spaziergang bei munterem Vogelgezwitscher ist hier jetzt täglich möglich.

Ihr Bad hat eine ebenerdige Dusche und Fenster. Auch ein Gäste-WC steht Ihnen zur Verfügung – perfekt, wenn Sie Besuch haben.

3D-Visualisierung Musterwohnung OG rechts



*3D-Visualisierung Musterwohnung OG rechts*



## *Wohnung Erdgeschoss links*

**2-Zimmer-Wohnung**  
mit Garten und Terrasse.

**Gesamtfläche:** 82,59 m<sup>2</sup>

Wohnküche	ca. 35,90 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 19,53 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 7,14 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 7,82 m <sup>2</sup>
WC	ca. 3,69 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 2,26 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 6,25 m <sup>2</sup>
Garten	ca. 65,00 m <sup>2</sup>





*Wohnung Erdgeschoss rechts*

**3-Zimmer-Wohnung**  
*mit Garten und Terrasse.*

**Gesamtfläche:** 103,53 m<sup>2</sup>

Wohnküche	ca. 42,88 m <sup>2</sup>
Eltern	ca. 18,80 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 12,12 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 9,18 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 8,45 m <sup>2</sup>
WC	ca. 3,23 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 2,62 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 6,25 m <sup>2</sup>

Garten ca. 63,00 m<sup>2</sup>

## Wohnung Obergeschoss links

**2-Zimmer-Wohnung**  
mit Balkon.

**Gesamtfläche:** 82,59 m<sup>2</sup>

Wohnküche	ca. 35,90 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 19,53 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 7,14 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 7,82 m <sup>2</sup>
WC	ca. 3,69 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 2,26 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 6,25 m <sup>2</sup>





*Wohnung Obergeschoss rechts*

**3-Zimmer-Wohnung  
mit Balkon.**

**Gesamtfläche:** 103,53 m<sup>2</sup>

Wohnküche	ca. 42,88 m <sup>2</sup>
Eltern	ca. 18,80 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 12,12 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 9,18 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 8,45 m <sup>2</sup>
WC	ca. 3,23 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 2,62 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 6,25 m <sup>2</sup>

## Wohnung Staffelgeschoss links

### 2-Zimmer-Wohnung

mit Terrasse.

**Gesamtfläche:** 62,64 m<sup>2</sup>

Wohnküche	ca. 29,58 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 15,58 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 4,54 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 6,39 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 6,55 m <sup>2</sup>



## Wohnung Staffelgeschoss rechts



**2-Zimmer-Wohnung**  
mit Terrasse.

**Gesamtfläche:** 63,92 m<sup>2</sup>

Wohnküche	ca. 28,06 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 16,70 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 5,95 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 5,19 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 1,50 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 6,52 m <sup>2</sup>

## Grundriss Staffelgeschoss Variante

Sie wünschen sich eine große Penthouse-Wohnung? Dann gäbe es die Option der Zusammenlegung der beiden Wohnungen im Staffelgeschoss. Der hier dargestellte Grundriss ist dabei lediglich ein Vorschlag von unserer Seite.

Bitte sprechen Sie uns an, sollte diese Option für Sie interessant sein.

**4-Zimmer-Wohnung**  
mit Terrasse.

**Gesamtfläche:** 126,56 m<sup>2</sup>





## Kellergeschoß

**Tiefgarage mit Autoaufzug.**

**Gesamtfläche:** 336,08 m<sup>2</sup>

### **Flächen der Kellerräume:**

Keller 1	ca. 9,95 m <sup>2</sup>
Keller 2	ca. 8,00 m <sup>2</sup>
Keller 3	ca. 8,22 m <sup>2</sup>
Keller 4	ca. 8,22 m <sup>2</sup>
Keller 5	ca. 8,00 m <sup>2</sup>
Keller 6	ca. 8,00 m <sup>2</sup>



## Ihr Vertriebspartner.

2004 wurde die ASSVOR GmbH von **Marcus Krüll** in Düsseldorf-Wittlaer gegründet. Von Beginn an war der Firmenanspruch mehr für unsere Kunden zu sein, als ein reiner Nachweismakler. **Erster Ansprechpartner in Sachen Immobilien, fairer Geschäftspartner und mit Leistung überzeugen** – sind dabei bis heute die Grundpfeiler unseres Unternehmens.

Heute steht **ein fünfköpfiges Team** aus Immobilienexperten hinter dem Geschäftsführer der ASSVOR GmbH, die in zwei Filialen Zuhause ist.

**Mehr als 70 Jahre geballte Immobilienkompetenz** kommen somit zusammen.

Junge, kreative und **innovative Marketingideen** gehen Symbiosen mit klassischen und **altbewährten Verkaufsstrategien** ein. Einzelkämpfer sind hier unerwünscht, jeder kann sich auf jeden verlassen. Und so ist es auch unser Anspruch, dass sich **jeder unserer Kunden als Teil des ASSVOR-Teams** fühlt, **auf das er sich blind verlassen kann**.



*Wir freuen uns auf Sie!  
Ihr ASSVOR-Team*

**Filiale Wittlaer**

Bockumer Straße 24  
40489 Düsseldorf

**Filiale Kaiserswerth**

Am Kreuzberg 8  
40489 Düsseldorf

**Tel. 0211 / 547615-60**

[www.assvor.de](http://www.assvor.de)  
[service@assvor.de](mailto:service@assvor.de)

**[www.am-bruchgraben.assvor.de](http://www.am-bruchgraben.assvor.de)**

**Haftungsausschluss**

Alle Daten basieren auf Angaben des Verkäufers, eine Haftung unserer Firma für diese Angaben ist deshalb ausgeschlossen.  
Eine Zwischenverfügung und Irrtum bleiben vorbehalten.

Bauherr und Verkäufer der Wohnungen „Am Bruchgraben 20“ ist die

**AWAR Immobilien GmbH**

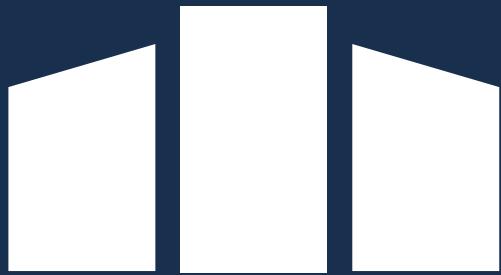
Annostraße 9

40489 Düsseldorf

Eingetragen im Handelsregister Düsseldorf HRB 82656

Geschäftsführerin: Ayse Wiesner

# Für Ihre Notizen...



# ASSVOR

---

## IMMOBILIEN

Ihre Immobilie, Ihr Zuhause, Ihr Makler!