

Wohnen am Naturschutzgebiet

Leben zwischen Bächen und Tälern in Mülheim-Raadt



www.horbeck.assvor.de

Inhalt

Seite 04	<i>Die Lage Mülheim an der Ruhr</i>
06	<i>Der Ortsteil Mülheim-Raadt</i>
10	<i>Das Projekt Horbeckstraße 4</i>
12	<i>Das Haus</i>
14	<i>Kurzbaubeschreibung</i>
13	<i>Visualisierungen der Musterwohnung</i>
18	<i>Grundrisse der Wohnungen</i>
25	<i>Haftungsausschluss</i>
26	<i>Ihr Vertriebspartner ASSVOR Immobilien</i>
27	<i>Kontakt</i>



An der Saarn-Mendener Ruhraue.



Impressionen aus Raadt.

Mülheim an der Ruhr.

Mülheim an der Ruhr hat neun Stadtteile und liegt als Teil des Ruhrgebietes perfekt eingebunden zwischen den Städten Duisburg, Essen und Düsseldorf. Es gehört zum nördlichsten Teil des Bergischen Landes und ist damit von vielen Wiesen, Wäldern und natürlich der Ruhr, die mittig die Stadt durchquert, geprägt. Mit ca. 170.000 Einwohner, die sich auf eine Fläche von über 90 km² verteilen, ist Mülheim an der Ruhr eine eher mittelgroße Stadt mit einer niedrigen Bevölkerungsdichte.

Viele historische Bauten gestalten das Stadtbild und erschaffen damit einen Wohnraum, der wenig mit dem in vielen Köpfen verankerten Ruhrpott-Klischee zu tun hat. Viele verschiedene Kulturrouten, Wander- und Radwege - hier kann man seine Freizeit in aller Ruhe in einer grünen Idylle genießen und die ein oder andere Sehenswürdigkeit entdecken.



Die Ruhrtalbrücke



Der Ortsteil Mülheim-Raadt.

Raadt ist ein Teil des größeren Stadtteils Menden-Holthausen, welcher sich aus den Ortschaften Menden, Holthausen, Ickten und Raadt zusammensetzt. Das ganze Gebiet ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt und verfügt daher über zahlreiche Wiesen und Felder. Sonntagsausflüge, Joggingstrecken und Radtouren können Sie hier direkt von der Haustüre aus starten. Zur weiteren Freizeitgestaltung gibt es im Ort einen Tennisclub, einen Fußballclub und einen Reiterhof.

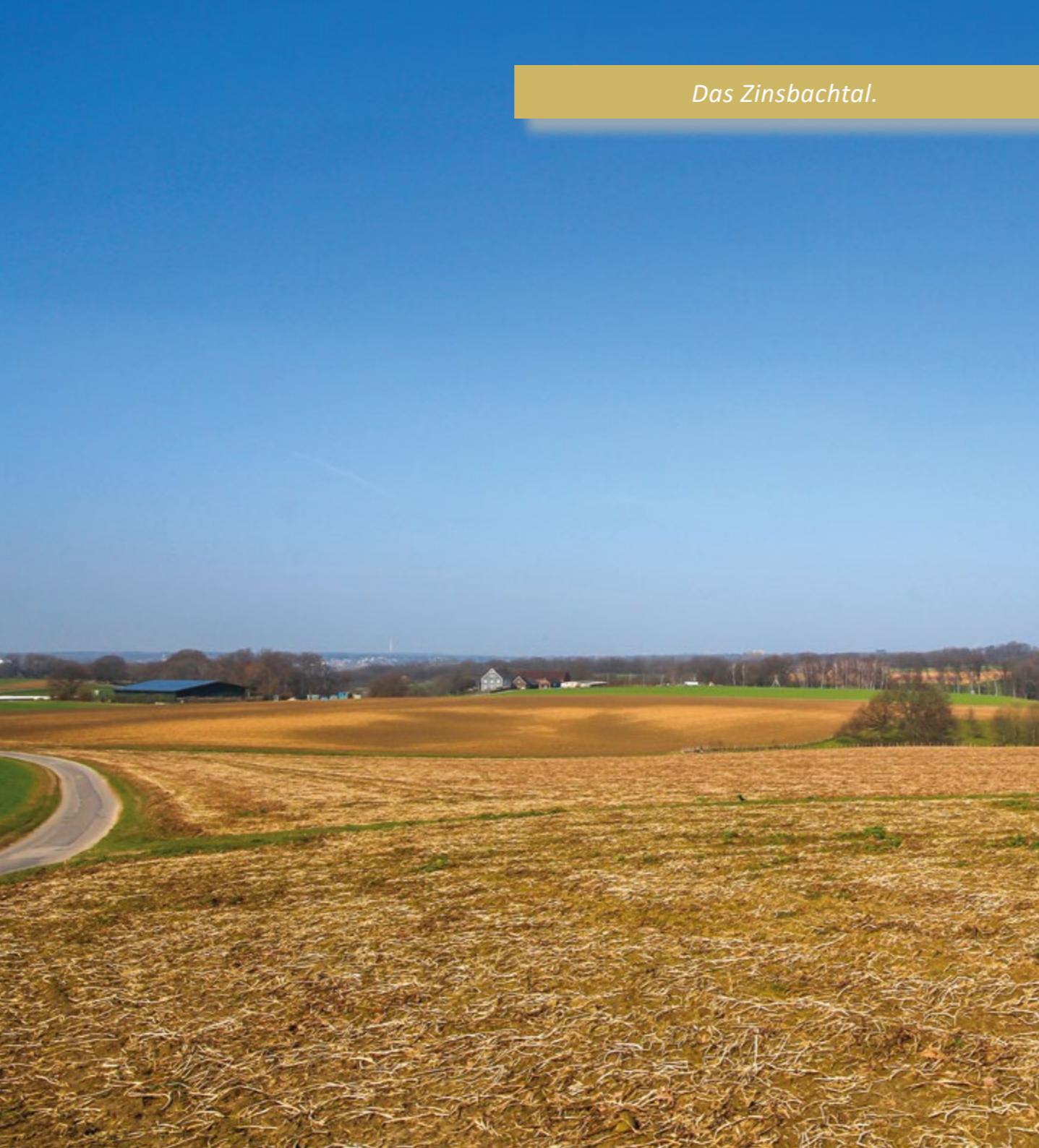
Einkaufsmöglichkeiten finden Sie auf der Zeppelinstraße, die nur wenige Minuten entfernt ist.

Durch den Ort fährt die Buslinie 130, welche die ÖPNV-Anbindung nach Essen-Haarzopf und zum Rhein-Ruhr-Zentrum gewährleistet.

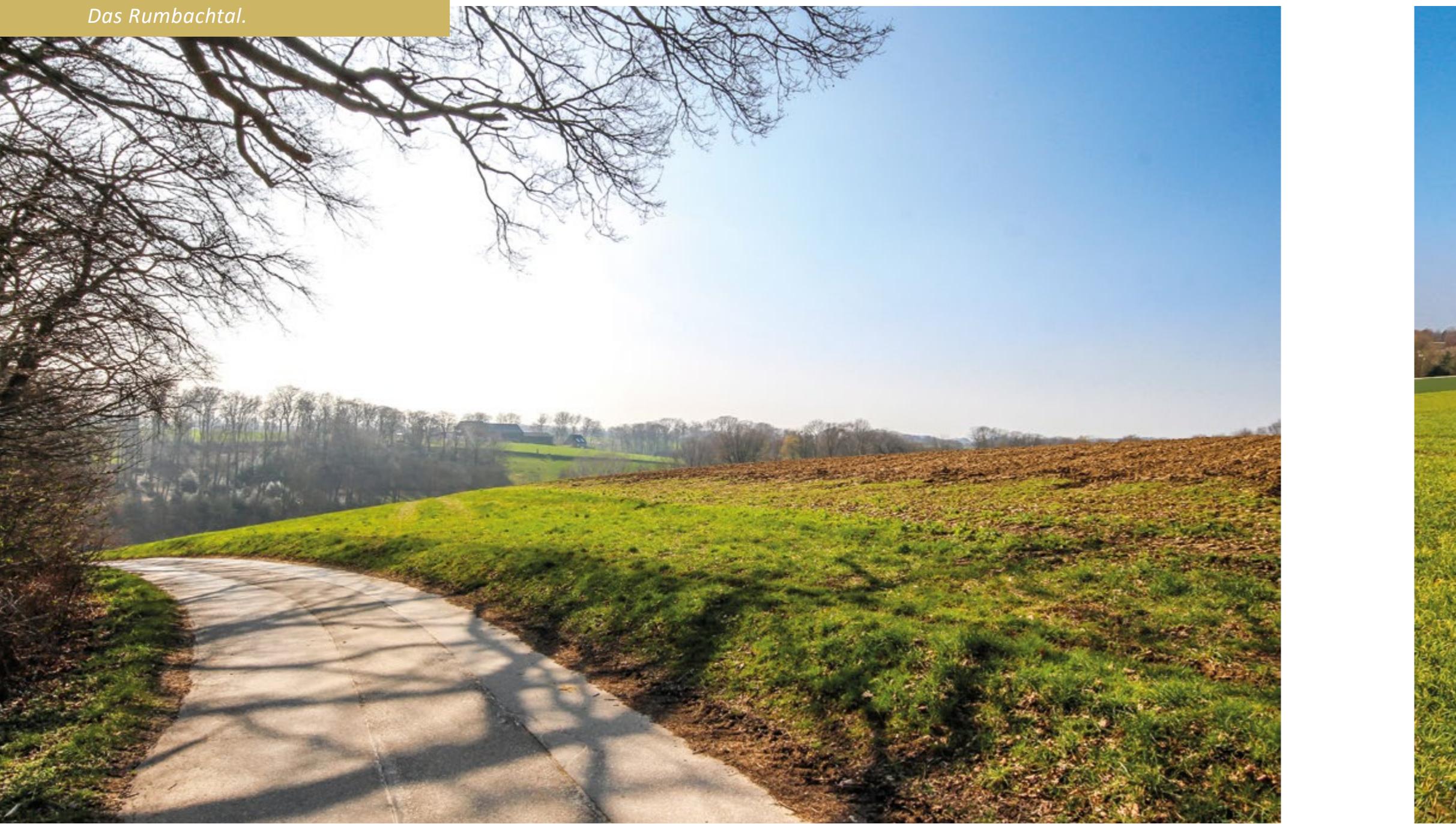
Die Autobahn 52 erreicht man in gerade einmal 4 Minuten mit dem PKW. Von hier sind die umliegenden Städte schnell und unkompliziert zu erreichen. Soll es etwas weiter weggehen, erreichen Sie den Flughafen Düsseldorf in etwa 15 Minuten.

Zudem liegt südlich von Raadt der Flughafen Essen/ Mülheim für Privatmaschinen und für das über die Grenzen von Raadt bekannte Flugschiff. Von hier können Geschäftsleute aus dem Ruhrgebiet zu ihren Buisnessterminen in ganz Europa fliegen oder auch Rundflüge gebucht werden.

Das Zinsbachtal.



Das Rumbachtal.



8

Ausblick auf Mülheim-Raadt.



9

Das Projekt Horbeckstraße 4.

Das hier angebotene 7 Parteien-Mehrfamilienhaus befindet sich bereits im fortgeschrittenen Bauzustand und wird noch in diesem Jahr fertiggestellt. Somit werden Sie keine lange Bauzeit abwarten müssen und auch nicht mit unangenehmen Zwischenfällen während der Bauphase überrascht.

Ihr Auto parken Sie bequem in einer der übergroßen Garagen oder auf einem der Stellplätze vor dem Haus und schon betreten Sie Ihr neues Zuhause in einer ruhigen Randlage des Stadtteils Raadt. Sechs moderne Wohnungen mit teilweise Terrasse oder Balkon warten hier auf Ihre Erstbesitzer. Jede Wohnung ist individuell geschnitten und unterschiedlich groß, so dass für jeden

das Passende dabei ist. Sowohl Familien, als auch Singles werden sich hier wohlfühlen.

Teure Wohnnebenkosten sind durch die moderne, energetische Bauweise und den Verzicht auf einen Aufzug nicht zu erwarten.

Das Haus hat große Fenster (zur Rückseite sind diese raumhoch) und eine ideale Ost-West-Ausrichtung. Somit können Sie viel Tageslicht zu jeder Zeit genießen und den Feierabend in der Abendsonne ausklingen lassen.

Die Küchen sind offen gestaltet, können aber auf Wunsch in den meisten Wohneinheiten

auch geschlossen werden. Die Bäder verfügen über ebenerdige Duschen, im 1. Obergeschoss zusätzlich über eine Badewanne. Anschlüsse für die Waschmaschinen befinden sich in den Wohnungen, somit gehört das Treppenlaufen mit vollen Wäscheboxen der Vergangenheit an.

Das Haus ist nicht unterkellert. Zusätzlichen Abstellraum finden Sie in den übergroßen Garagen bzw. in den dafür vorgesehenen Räumen unter dem Dach.

Wir haben Sie neugierig gemacht? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne beraten wir Sie ausführlich zu diesem Projekt.



Was wird auf dem Grundstück gebaut?
Auf dem Grundstück entsteht ein Neubau mit sieben Wohneinheiten sowie vier PKW-Garagen und drei Stellplätzen. Das Gebäude wird nach den anerkannten Regeln der Technik nach der ENEV 2016 errichtet.

Zu zwei Einheiten gehört ein Sondernutzungsrecht für einen Garten mit Terrasse und vier Einheiten verfügen über einen Balkon.

Außenwände und Decken

Die Außenwände wurden als Wärmedämmverbundsystem mit Oberputz, teilweise zur Straße hin mit Klinkervorsatzschale, errichtet. Alle horizontalen Decken sind aus Stahlbeton ausgeführt. Nach Erfordernis sind sie zur Verkleidung von haustechnischen Installationsleitungen mit einer Abfangdecke aus Gipskarton versehen.

Dach

Das Dach wurde nach den Erfordernissen der Statik sowie des Brand-, Schall- und Wärmeschutznachweises teilweise als Flachdach und teilweise als Satteldach mit Ziegeldeckung erstellt. Die Flachdachflächen wurden nach den Anforderungen des Wärmeschutznachweises als Warmdach mit einer Abdichtung gemäß Flachdachrichtlinie ausgeführt.

Moderne Heiztechnik für ein sauberes Klima
Alle Wohnräume erhalten Fußbodenheizung, die Bäder zusätzlich einen Handtuchheizkörper. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft-/Wärmeppumpe. Die Handtuchheizkörper erhalten zusätzlich eine elektrisch betriebene Heizpatrone. In allen Räumen ist Raumtemperatur individuell über Raumthermostate regelbar.

Zusätzlich werden alle Wohnungen mit einem dezentralen Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung ausgestattet, um den geforderten Mindestluftwechsel sowie den benötigten Feuchteschutz sicherzustellen.

Fenster – weil Licht Leben ist

In allen Wohnungen wurden zweifarbige Aluminiumfenster ALUPROF S.A. (innen weiß, aussen anthrazit) eingebaut. Alle Fenster wurden mit einer 3-fach Verglasung mit 40db Schallschutzdämmung, gemäß den Erfordernissen der Bauphysik, ausgeführt. Die Fenstergriffe sind aus Aluminium, passend zu den Türgriffen der Fa. Hoppe in Silber für ein einheitliches Wohnbild. Nach hinten sind die Fenster raumhoch, zur Straße spenden sie mehr Privatsphäre.

Verdunkelungselemente für Ihre Nachtruhe

Alle Fenster verfügen über Rollläden mit elektrischer Steuerung sowie Insektenschutz. Somit ist auch im Sommer erholsamer Schlaf keine Wunschvorstellung mehr.

Klassische Elektroanlagen

Die Wohnungen werden mit einem weißen Flächenschalterprogramm ausgestattet. Zudem werden batteriebetriebene Deckenrauchmelder zu Ihrer Sicherheit installiert.

Wohnungseingangs- und Innen türen

Es werden Türelemente mit Sicherheitsüberschlag in der Widerstandsklasse RC2 für das Türblatt und die Zarge eingebaut. Alle Wohnungseingangstüren verfügen über einen Spion.

Alle Innen türen werden als beschichtete, weiße Röhrenspantüren, Futter und Bekleidung ebenfalls im Farbton der Türen, ausgeführt. Der

Türbeschlag wird in Aluminium mit Rosetten erstellt. Alle Bäder ohne Fenster erhalten Glastüren.

Pure Innenwände für Ihre persönliche Raumgestaltung

Alle Mauerwerkswände und Ort betondecken werden in den Wohnräumen mit einem Gipsputz (MP75) versehen. Die Wände erhalten zusätzlich einen Malervlies. Bei den abgehängten Decken werden die Stöße gespachtelt. Decken und Wände erhalten am Schluss einen deckenden weißen Anstrich. Somit können Sie sich hier frei entfalten bei der Wandgestaltung.

Innenböden – weil Wohnlichkeit bereits unter den Füßen beginnt

Im Erd- sowie 1. Obergeschoss wird in Diele, Küche, Wohnzimmer und allen sonstigen Zimmern Zweischichtparkett als Schiffsboden in Eiche verlegt. Im 2. Obergeschoss Vinyl-Belag und im Dachgeschoss Fliesenboden.

In den Bädern und WCs werden 60x60 cm grosse Feinsteinzeug Bodenfliesen in matt gemäß Farb- und Materialkonzept verlegt.

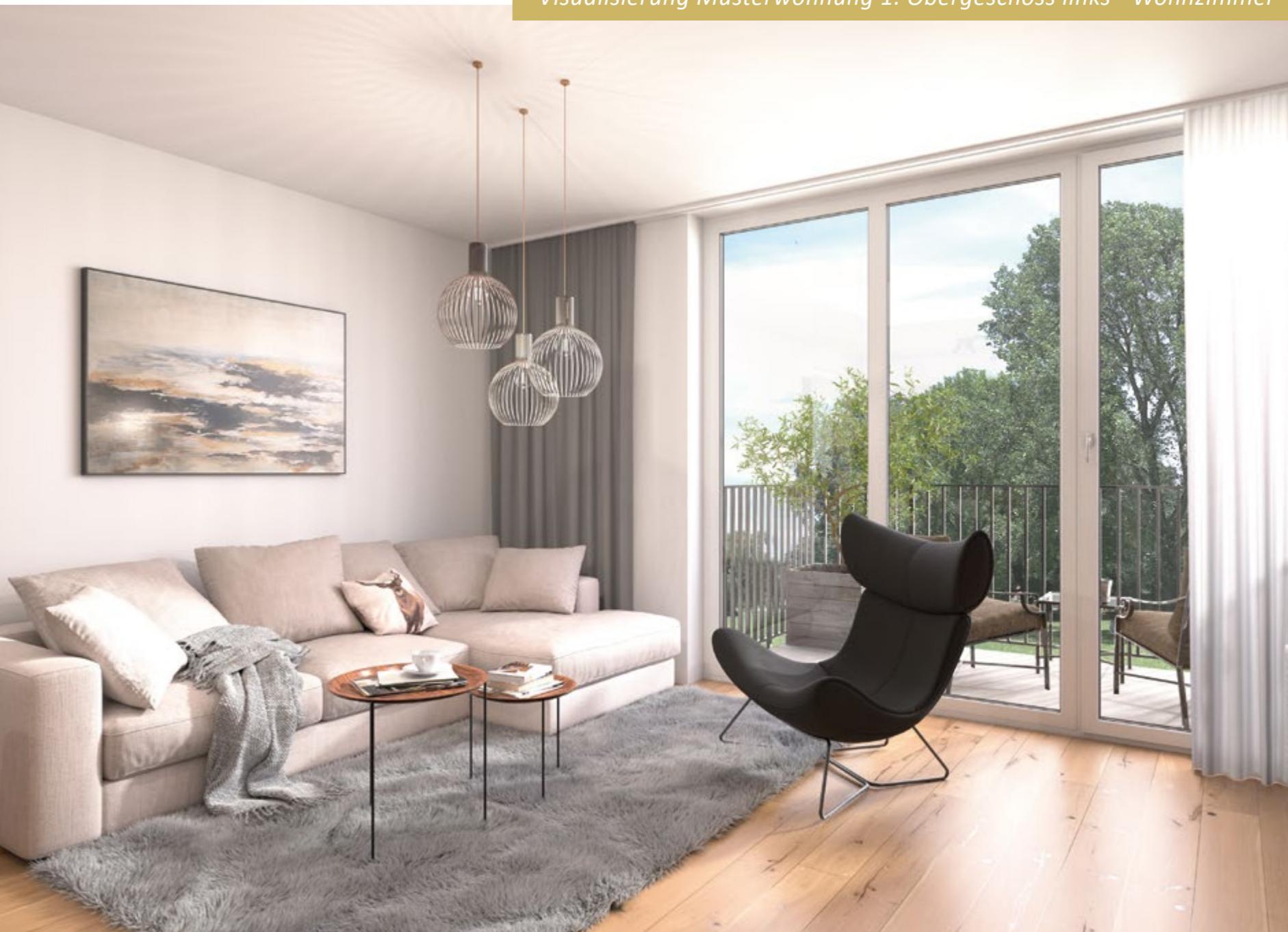
Bäder zum Abschalten und Relaxen

Alle Sanitärobjekte sind Markenfabrikate in der Farbe Weiß. Die Armaturen sind verchromt.

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.



Visualisierung Musterwohnung 1. Obergeschoss links - Schlafzimmer



Visualisierung Musterwohnung 1. Obergeschoss links - Küche



16

Visualisierung Musterwohnung 1. Obergeschoss links - Bad



17

Wohnung Erdgeschoss links

3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

Gesamtfläche ca. **119,36 m²**

Wohnen/Küche	ca. 49,97 m ²
Schlafen 1	ca. 14,38 m ²
Schlafen 2	ca. 21,01 m ²
Diele	ca. 9,58 m ²
Bad	ca. 7,13 m ²
WC	ca. 2,91 m ²
Terrasse (x0,5)	ca. 14,38 m ²



18

19



Anbau EG

Anbau OG

Wohnung Erdgeschoss rechts

3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse+Anbau

Gesamtfläche ca. **167,56 m²**

Wohnen/Küche	ca. 27,88 m ²
Schlaf	ca. 10,02 m ²
Büro	ca. 4,19 m ²
Bad	ca. 7,31 m ²
Diele	ca. 14,88 m ²
Terrasse (x0,5)	ca. 8,38 m ²

Nutzfläche Anbau EG
ca. **16,87 m²**

Abstellraum
Arbeitszimmer
ca. 6,02 m²
ca. 10,85 m²

Nutzfläche Anbau OG
ca. **13,95 m²**

Arbeitszimmer
Archiv
ca. 11,33 m²
ca. 2,72 m²

Wohnung 1. Obergeschoss links

3-Zimmer-Wohnung
mit Balkon

Gesamtfläche ca. **84,65 m²**

Wohnen/Küche	ca. 27,77 m ²
Schlafen 1	ca. 20,95 m ²
Schlafen 2	ca. 12,61 m ²
WC	ca. 4,47 m ²
Bad	ca. 6,98 m ²
Diele	ca. 8,64 m ²
Abstellfläche	ca. 0,87 m ²
Balkon (x0,25)	ca. 2,36 m ²



Wohnung 1. Obergeschoss rechts

3-Zimmer-Wohnung
mit Balkon

Gesamtfläche ca. **84,65 m²**

Wohnen/Küche	ca. 27,77 m ²
Schlaf 1	ca. 20,95 m ²
Schlaf 2	ca. 12,61 m ²
WC	ca. 4,47 m ²
Bad	ca. 6,98 m ²
Diele	ca. 8,64 m ²
Abstellfläche	ca. 0,87 m ²
Balkon (x0,25)	ca. 2,36 m ²

Wohnung 2. Obergeschoss links

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Gesamtfläche ca. **57,09 m²**

Wohnen/Küche	ca. 26,56 m ²
Schlafen	ca. 12,61 m ²
Bad	ca. 6,93 m ²
Diele	ca. 8,63 m ²
Balkon (x0,25)	ca. 2,36 m ²



Wohnung 2. Obergeschoss rechts

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Gesamtfläche ca. **57,09 m²**

Wohnen/Küche	ca. 26,56 m ²
Schlafen	ca. 12,61 m ²
Bad	ca. 6,93 m ²
Diele	ca. 8,63 m ²
Balkon (x0,25)	ca. 2,36 m ²

2-Zimmer-Wohnung

Gesamtfläche ca. **45,72 m²**

Wohnen/Küche	ca. 17,49 m ²
Schlafen	ca. 13,87 m ²
Bad	ca. 6,36 m ²
Diele	ca. 8,00 m ²



Die ASSVOR GmbH ist bei diesem Neubauprojekt lediglich als vermittelnder Immobilienmakler tätig.

Eine Zwischenverfügung des Eigentümers und Irrtum bleiben vorbehalten.

Alle Daten basieren auf Angaben des Verkäufers, eine Haftung unserer Firma für diese Angaben ist ausgeschlossen.



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.

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**.

Kontakt



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

KAISERSWERTHER IMMOBILIENFORUM
Arnheimer Straße 19
40489 Düsseldorf

Tel. 0211 / 5476560
www.assvor.de
service@assvor.de



Mit Sicherheit in guten Händen.