



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

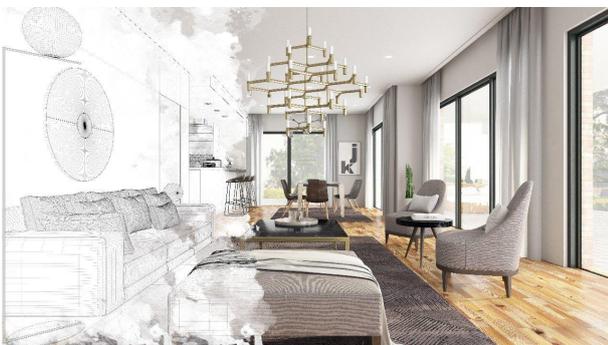
**Terrassenwohnung in der belle Etage!  
KFW 40 in Mülheim Dümpten - bereits 50  
% verkauft!**

**Objekt-Nr.:**

**67284-8009**

# Wohnung zum Kauf

in 45475 Mülheim - Dümpten





## Details

Rolladen

Gäste-WC

Seniorenrecht

Wohnfläche (ca.)

**103 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Kategorie

**Gehoben**

Etage

**1**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl Wohneinheiten

**6**

Baujahr

**2025**

Stellplätze

**1**

Zustand

**Erstbezug**

Fahrradstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Hier kann man leben und sich wohlfühlen! Auf einem sehr schönen Grundstück in einem in sich geschlossenen und gewachsenen Umfeld entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 6 originell entworfenen Wohneinheiten mit Terrassen und Außenstellplätzen.

Die Grundrisse sind überraschend frisch, abwechslungsreich und großzügig gestaltet - ein sehr besonderes Raumprogramm mit viel Liebe zum Detail entsteht hier!

Elegante Architektur und Fassaden, energieeffiziente Bauweise auf Basis KfW 40 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. 79 m<sup>2</sup> bis ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche.



Das Haus wird Stein auf Stein gebaut und verfügt über einen Aufzug. Die Ausstattung sowie der Grundriss Ihrer Wohnung werden Sie begeistern und bei Bedarf können Sie Ihre Sonderwünsche einfließen lassen.

Ob für Familien, Paare oder Kapitalanleger; hier findet jeder sein passendes Refugium und somit eine sichere Investition in die Zukunft.

Der Baubeginn ist erfolgt und die Fertigstellung ist voraussichtlich Frühjahr 2026.

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 die Kaufnebenkosten.

**WICHTIG: KfW 40 - Energieeffizient und nachhaltig bauen!**

Das Mehrfamilienhaus wird in Massivbauweise als KfW 40 Effizienzhaus nach GEG 2023 geplant und errichtet.

Das Wichtigste in Kürze:

- KfW Effizienzhaus 40 ist ein Gebäudestandard, der hohe Anforderungen an die Energieeffizienz stellt
- Der Primärenergiebedarf ist um 60% geringer als bei einem vergleichbaren Neubau
- Dazu ist ein umfassender Wärmeschutz nötig
- Die KfW fördert den Bau oder Kauf einer solchen Immobilie

Weitere Informationen erhalten Sie unter: [www.kfw.de](http://www.kfw.de)

## **Ausstattung**

- KfW 40 nach GEG 2023
- Aufzug
- Drei-Scheiben- Wärmeschutzverglasung
- Elektrische Rollläden
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- ein Carport mit Wallbox-Voreinstellung ist im Kaufpreis enthalten
- Photovoltaik-Anlage
- Garten bzw. Terrassen



## Sonstiges

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 in der 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.

Der Kaufpreis beinhaltet 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.

Neugierig? Wir möchten Sie bitten, uns Ihre kompletten Kontaktdaten inklusive Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben. Nur dann können wir auf Ihre E-Mail-Anfrage angemessen und zügig reagieren!

Das Angebot ist für den Erwerber provisionsfrei.

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 17.11.2023

Endenergiebedarf Wärme: 14 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Luftwärme

Energieeffizienzklasse: A+

Baujahr: 2025

## Lage & Umgebung

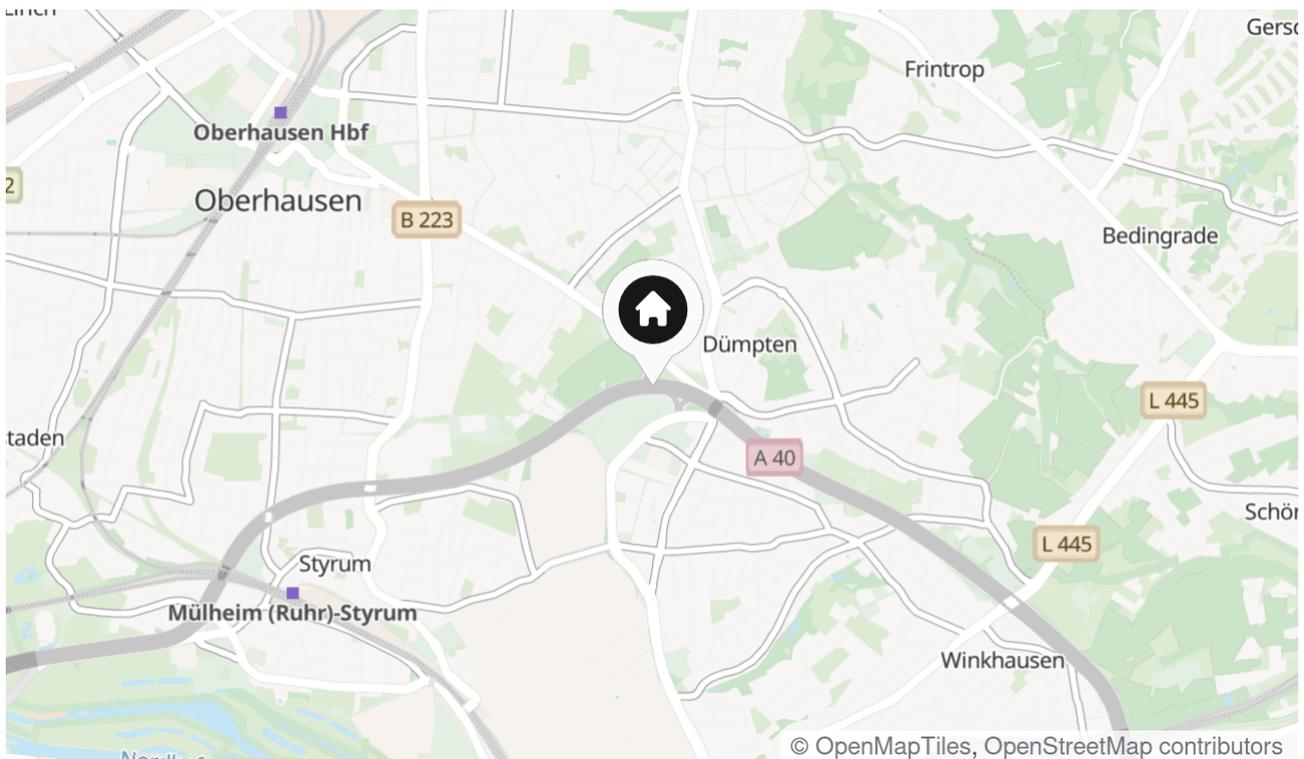
45475 Mülheim - Dümpten

Dümpten ist eine alte bäuerliche Streusiedlung, die in der nördlichsten Spitze des bergischen Landes zwischen den Ruhrhöhen und der Emscherniederung liegt und im Zuge einer Neuordnung des Raumes Dümpten teilweise Mülheim und teilweise Oberhausen zugeordnet wurde.

Die Dümptener pflegen die Erinnerung an ihre Eigenständigkeit und nennen den Ort gerne Königreich Dümpten.

Alte Straßennamen erinnern an die Bergbaugeschichte der Gegend.

Einmalig und repräsentativ; nur so lässt sich dieses Projekt beschreiben!



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergiebedarf

**14 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

**Luft/Wasser-Wärmepumpe**

Wesentlicher Energieträger

**Luftwärmepumpe**

Gültig bis

**17.11.2033**

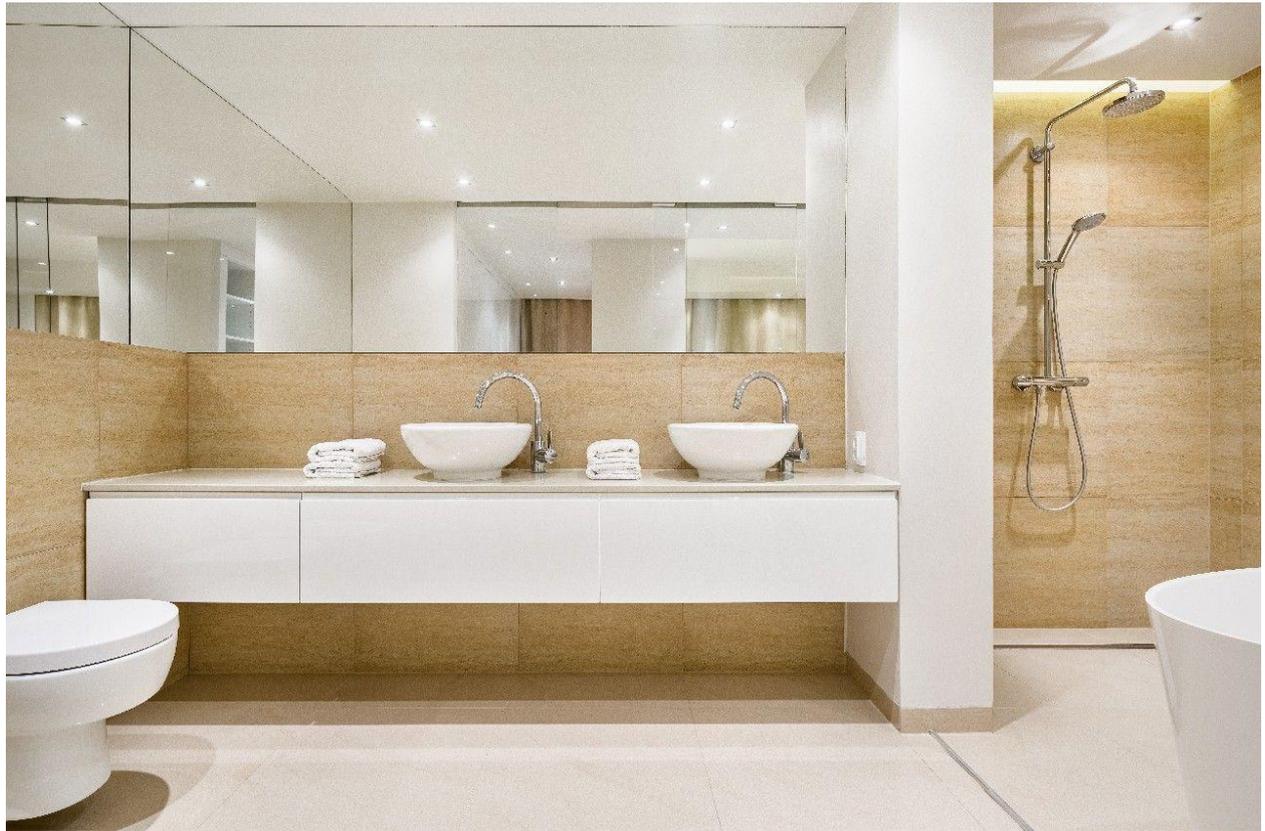




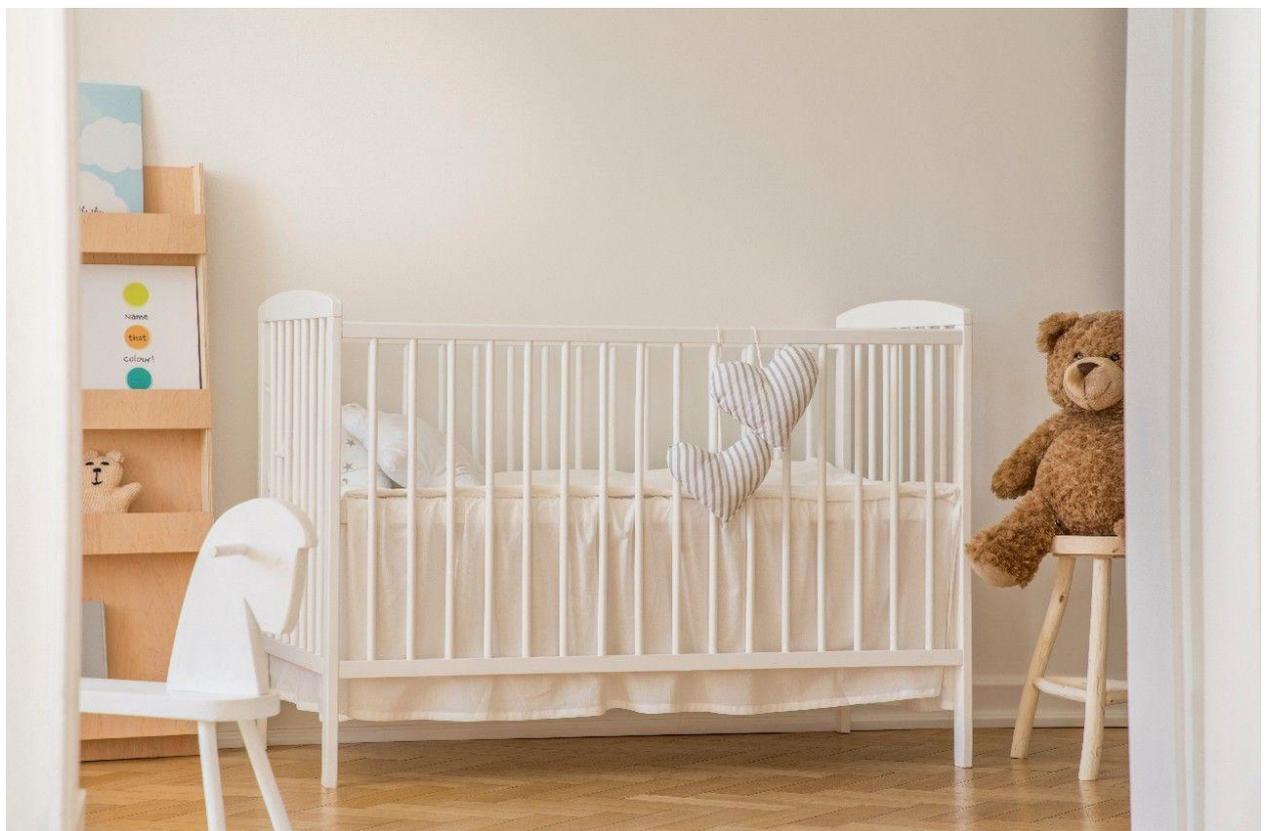
Frontansicht



Wohlfühlen!



Beispiel Badezimmer



Beispiel Innenausstattung



Beispiel Küche



KfW 40



Photovoltaik

Obergeschoss\_Wohnung 9

Obergeschoss	
<b><u>Wohnung 9</u></b>	<b>ca. 103,27 m<sup>2</sup></b>
Entree	ca. 11,23 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 8,49 m <sup>2</sup>
Abstell	ca. 8,01 m <sup>2</sup>
WC	ca. 2,85 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 16,52 m <sup>2</sup>
Gast	ca. 11,49 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	ca. 38,38 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 6,30 m <sup>2</sup>



Grundriss



## Kontakt

### **Schnorrenberger Immobilien GmbH und Co. KG**

Kaiserstraße 25

40479 Düsseldorf

Telefon: 0211-58050559

E-Mail: [aldo.durazzo@schnorrenberger.de](mailto:aldo.durazzo@schnorrenberger.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Aldo Durazzo

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

