

Neubau von 6 großzügigen Reihenhäusern
in attraktiver Lage von Mülheim-Holthausen
Wohnflächen: Rd. 164 m² - 169 m² mit familienfreundlicher Aufteilung
Energieeffizienzklasse A+/Photovoltaik inklusive
Kaufpreise: Von 665.000 € bis 695.000 € zzgl. Garage/Stellplatz
Es fällt keine Käufercourtage an!



GrachtLeben - Familienfreundlich. Nah. Zuhause.



Immobilienvermittlung · Tel. 0208 3005-3050 · spkmh.de/immobilien · Nr. 5849

GrachtLeben

IN MÜLHEIM-HOLTHAUSEN

Leben in schöner, urbaner Lage!

Willkommen in einem Zuhause, in dem sich Familien vom ersten Moment an wohlfühlen.

Die sechs Einfamilienhäuser an der Gracht liegen in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage - einem Ort, der eine angenehme Nachbarschaft, viel Grün und eine entspannte Atmosphäre vereint.

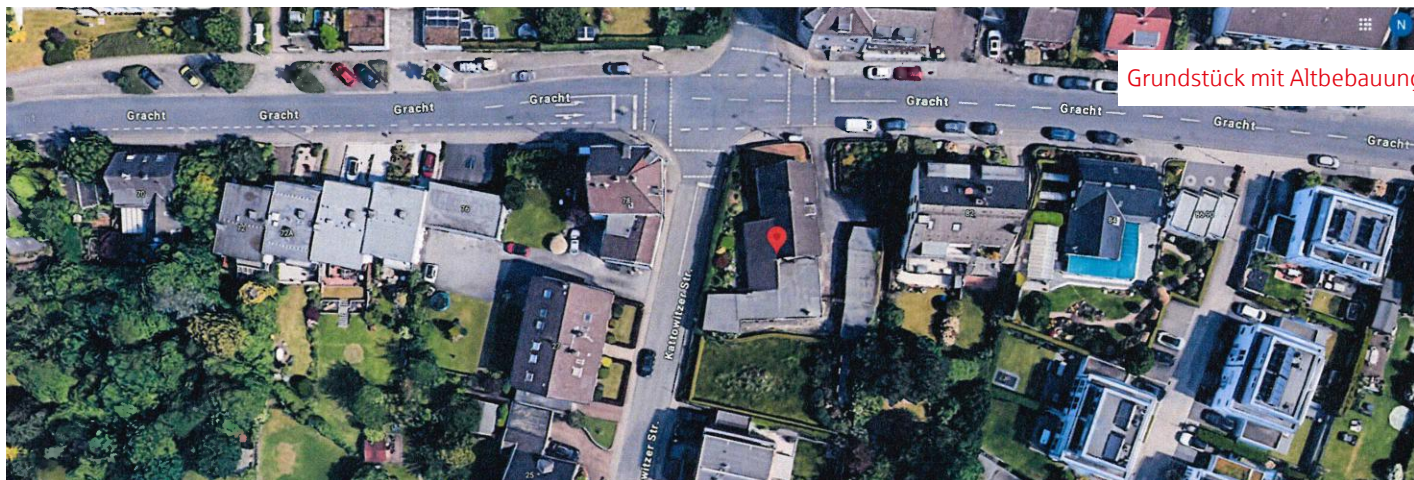
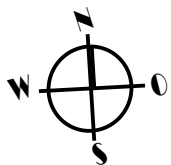
Hier genießen Sie den Komfort eines familienfreundlichen Umfelds: Kindergärten, Schulen, Spielplätze sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem erreichbar.

Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein.

Ob zur Arbeit, zum Einkauf oder für Freizeitaktivitäten - alles ist schnell erreichbar und schafft ideale Voraussetzungen für ein modernes Familienleben.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung an die Mülheimer Innenstadt sowie an die umliegenden Städte des Ruhrgebiets.





Grundstück mit Altbauung



Alle Visualisierungen und Grundrisse sind unverbindlich. Entscheidend sind ausschließlich die notariell beurkundeten Objektunterlagen.



GrachtLeben

IN MÜLHEIM-HOLTHAUSEN

Hier an der Gracht zu leben bedeutet: Großzügig im Ganzen und präzise im Detail.

Hier an der Gracht entstehen sechs moderne Einfamilienhäuser mit großzügigen Grundrissen und hochwertiger, schlüsselfertiger Ausstattung. Die Häuser bieten mit insgesamt rd. 164 m² Wohnfläche viel Platz für Familien und überzeugen durch eine durchdachte Raumaufteilung über drei Wohnebenen sowie einen voll unterkellerten Bereich.

Die Wohnfläche verteilt sich auf rd. 68 m² im Erdgeschoss zzgl. 50 % Terrassenanteil, rd. 56 m² im Obergeschoss und 39 m² im Dachgeschoss. Herzstück des Hauses ist der offene und lichtdurchflutete Wohn-/Ess- und Kochbereich im Erdgeschoss mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein modernes, vollständig ausgestattetes Badezimmer.

Das Dachgeschoss bietet zusätzliche flexible Nutzungsmöglichkeiten - ideal mit weiterem Schlafzimmer und Homeoffice. Optional kann Ihnen hier auf Wunsch ein weiteres Badezimmer geplant werden. Das Kellergeschoss bietet Ihnen viel Abstellfläche.

Alle Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, was den Häusern eine warme und moderne Wohnatmosphäre verleiht. 3-fach verglaste Fenster mit Rollläden sorgen für eine hohe Energieeffizienz sowie angenehmen Wohnkomfort.

Die Häuser werden schlüsselfertig übergeben und verfügen über eine moderne, nachhaltige Wärmepumpen-Heizung sowie eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, die zur Reduzierung der Energiekosten beiträgt.

Zu jedem Haus gehört ein eigener Stellplatz. Zusätzlich verfügen Haus 1 und Haus 6 jeweils über eine Garage, die mit einer Zuleitung für eine Wallbox für Elektrofahrzeuge ausgestattet ist.

Die Grundstücksgrößen sind pflegeleicht und variieren von 162 m² bis 324 m².





DIE GARTENANSICHTEN.

Alle Visualisierungen und Grundrisse sind unverbindlich. Entscheidend sind ausschließlich die notariell beurkundeten Objektunterlagen.

Solide gebaut und schlüsselfertig lässt die Ausstattung keine Wünsche offen, nachfolgend Auszüge aus der Baubeschreibung:

- KfW-55 Standard
- Fenster: Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung, außen Folie VEKA/ Sheffield oak grey, innen weiß
- elektrisch betriebene Aluminium-Rollläden bis auf die Dachflächenfenster
- weiße Innentüren
- Einzelgaragen (Haus 1 und Haus 6) mit Sektionaltor - elektrisch betrieben, Zuleitung für eine E-Ladesäule
- Stellplätze vor den Mittelhäusern
- Maler- und Tapezierarbeiten inklusive
- Heizung über Luftwärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- ausgesuchte Sanitärausstattung namhafter Marken
- Bodenbeläge: Mehrschicht-Fertigparkett, als Einstabparkett, Eiche gemäß Baubeschreibung
- zentrale Warmwasseraufbereitung für Bäder, Dusche, WC und Küche
- Fußbodenheizung in allen Räumen (außer Diele im OG u. UG), im Bad im OG mit zusätzlichem Handtuchheizkörper ausgestattet

Haben Sie Interesse an diesen modernen Reihenhäusern die zeitgemäße Architektur, nachhaltige Technik und großzügige Wohnflächen verbinden?

Gerne sind wir Ihnen dabei behilflich diesen Traum Wirklichkeit werden zu lassen.

Vereinbaren Sie unter der Tel.-Nr.: 0208 3005-3050 Ihren persönlichen Beratungstermin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Eine detaillierte Baubeschreibung finden Sie unter diesem QR-Code:





HAUS NR. 1, ERDGESCHOSS, INNENVISUALISIERUNG.

Alle Visualisierungen und Grundrisse sind unverbindlich. Entscheidend sind ausschließlich die notariell beurkundeten Objektunterlagen.



HAUS NR. 1

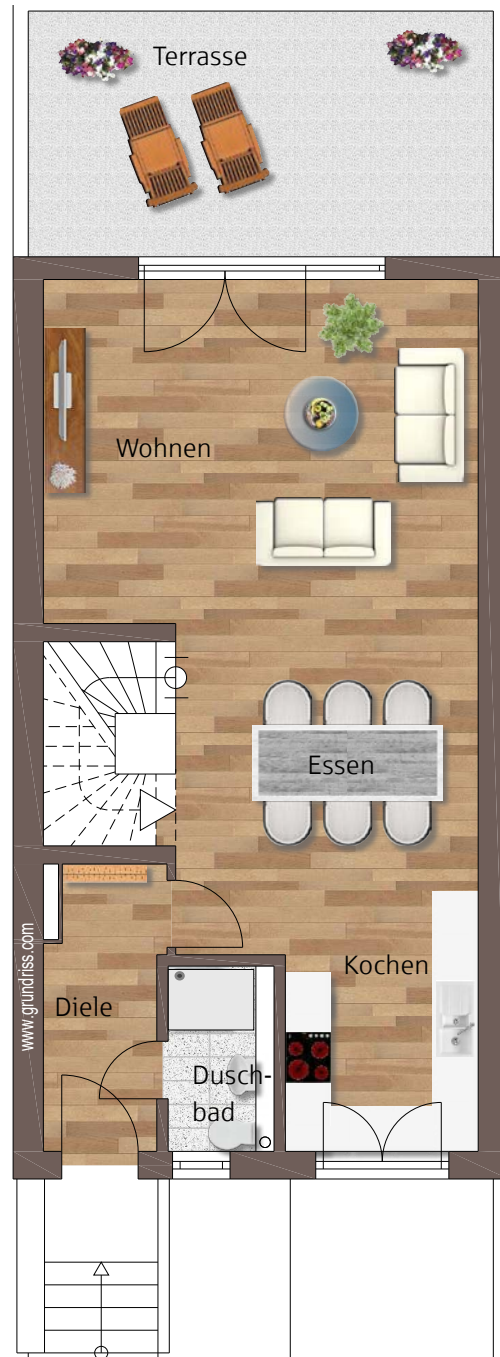
BAUGLEICH MIT HAUS NR. 3 UND NR. 5
(AUSSER TERRASSE 2)

ERDGESCHOSS

→	Diele	5,49 m ²
→	Duschbad	2,82 m ²
→	Kochen	11,10 m ²
→	Essen	12,36 m ²
→	Wohnen	26,78 m ²
→	Terrasse 1	9,60 m ² , (50 %)
→	Terrasse 2	4,80 m ² , (50 %)
→	Gesamt Haus 1	72,95 m²
→	Gesamt Haus 3 u. 5	68,15 m²

HAUS NR. 2

BAUGLEICH MIT HAUS NR. 4 UND NR. 6

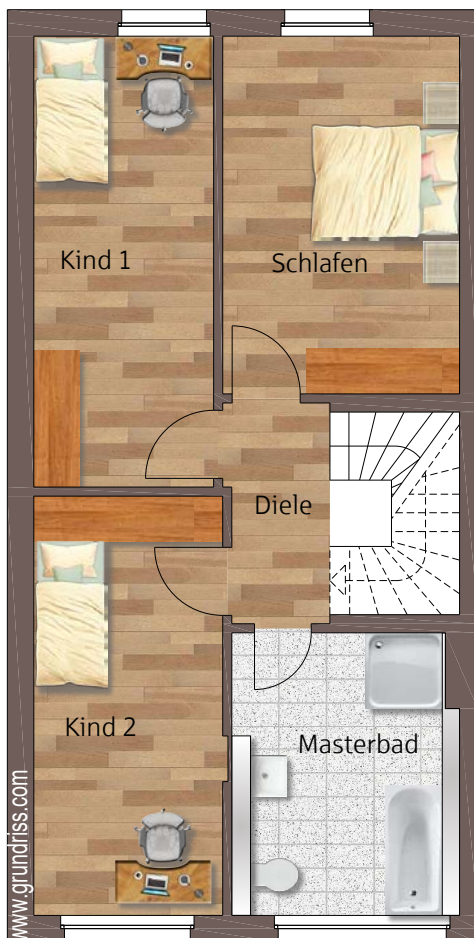


ERDGESCHOSS

→	Diele	5,49 m ²
→	Duschbad	2,82 m ²
→	Kochen	11,10 m ²
→	Essen	12,36 m ²
→	Wohnen	26,78 m ²
→	Terrasse	9,60 m ² , (50 %)
→	Gesamt	68,15 m²

HAUS NR. 1

BAUGLEICH MIT HAUS NR. 3 UND NR. 5

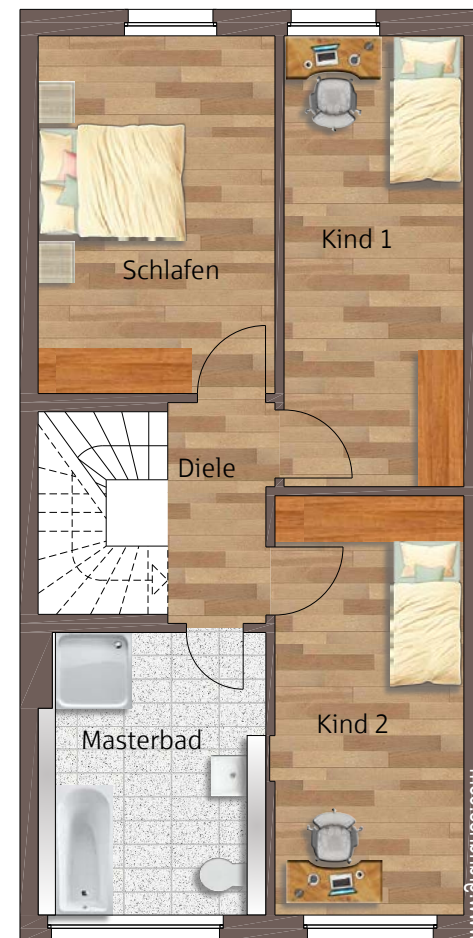


OBERGESCHOSS

→	Diele	3,88 m ²
→	Masterbad	9,78 m ²
→	Kind 1	13,99 m ²
→	Kind 2	14,37 m ²
→	Schlafen	14,72 m ²
→	Gesamt	56,74 m²

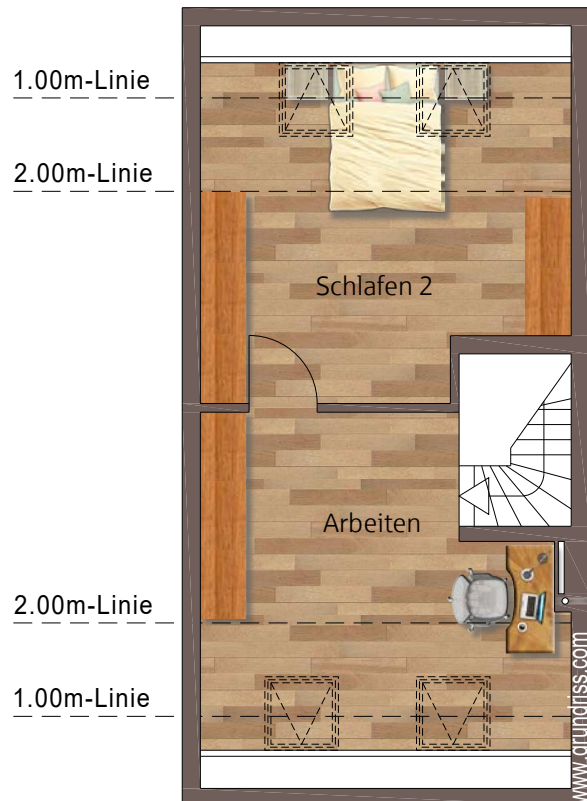
HAUS NR. 2

BAUGLEICH MIT HAUS NR. 4 UND NR. 6



HAUS NR. 1

BAUGLEICH MIT HAUS NR. 3 UND NR. 5



DACHGESCHOSS

- Arbeiten 18,84 m²
- Schlafen 2 20,40 m²

→ Gesamt 39,24 m²

★ IM DACHGESCHOSS KANN ALS SONDERWUNSCH EIN ZUSÄTZLICHES BADEZIMMER REALISIERT WERDEN.

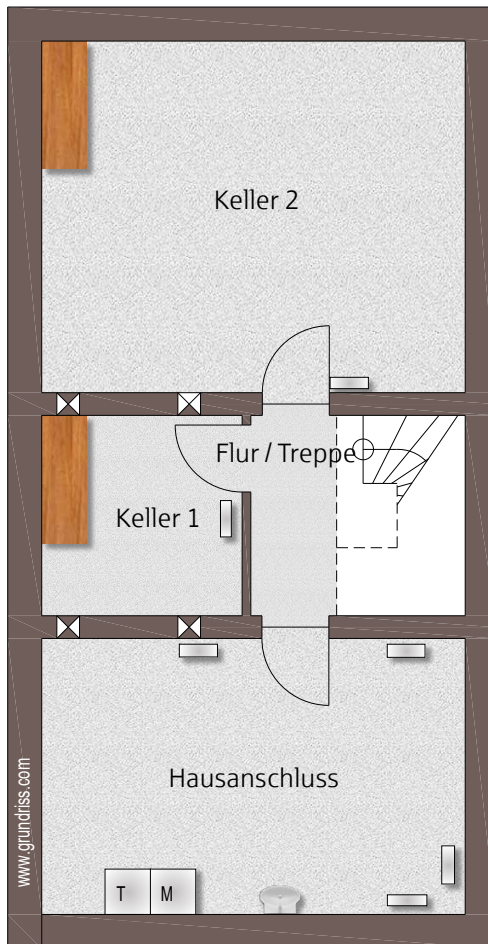
HAUS NR. 2

BAUGLEICH MIT HAUS NR. 4 UND NR. 6



HAUS NR. 1

BAUGLEICH MIT HAUS NR. 3 UND NR. 5



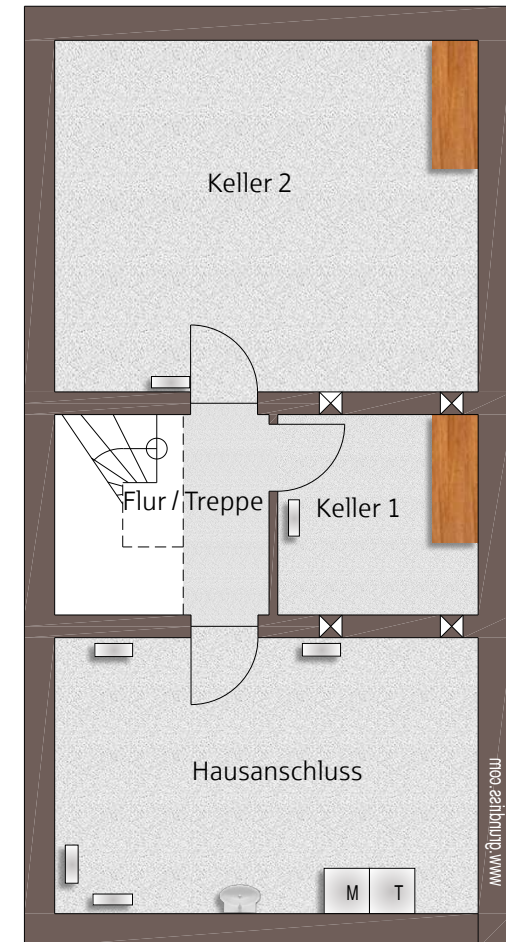
UNTERGESCHOSS

→	Hausanschluss	20,32 m ²
→	Keller 1	7,01 m ²
→	Keller 2	26,01 m ²
→	Flur / Treppe	7,57 m ²
→	Gesamt -Nutzfläche	40,59 m²

Hinweis: Bei den einzelnen Kellerräumen gibt es zwischen den Häusern 1 + 6 aufgrund der Außenmauern geringfügige Quadratmeterabweichungen (max. 1/2 Quadratmeter) zu den übrigen Häusern .

HAUS NR. 2

BAUGLEICH MIT HAUS NR. 4 UND NR. 6



DER BAUTRÄGER

Die DMR Wohnprojekte GmbH ist ein Zusammenschluss der D & M Bau GmbH und der MC Development GmbH. Aus freundschaftlicher Verbundenheit heraus bündeln die Partner gemeinsam ihre langjährige Erfahrung in der Entwicklung und Realisierung hochwertiger Wohnimmobilien.

Die D & M Bau GmbH hat sich als etablierter, lokaler Bauträger mit der schlüsselfertigen Erstellung von Häusern und Wohnungen einen Namen geschaffen. Sie fungiert als zentrale Instanz in der operativen Umsetzung der Bauvorhaben und ist für Planung, Koordination und Ausführung verantwortlich.

Der Fokus liegt dabei auf einer strukturierten Abwicklung und hoher Ausführungsqualität. Zu den Referenzen zählen unter anderem die Projekte Steinmannshofstraße 32 und Hausdykerfeld 10-12 in Essen-Schonnebeck und die Lahnstraße 13 in Essen-Kettwig.

Die MC Development GmbH ergänzt das Leistungsspektrum als spezialisierter Projektentwickler und begleitet Immobilienprojekte kaufmännisch von der ersten Idee bis zur erfolgreichen Vermarktung. Als Teil der MEDICON CONSULT Gruppe blickt die MC Development GmbH auf über 50 Jahre Erfahrung zurück. In dieser Zeit wurden zahlreiche anspruchsvolle Projekte erfolgreich realisiert. Als Referenzprojekte sind unter anderem die Projekte Sonnenscheinweg 66-70 in Essen-Haarzopf sowie die Objekte Living Spree & Living Spree 2.0 in Berlin, An der Wuhlheide, hervorzuheben.

Durch die Kombination aus Entwicklungskompetenz und Bauausführung entstehen effiziente, nachhaltige und zukunftsorientierte Wohnkonzepte.

Die DMR Wohnprojekte GmbH steht somit für Kompetenz, Verlässlichkeit und innovative Immobilienlösungen.



Stephan Davidheimann
Geschäftsführender Gesellschafter



Christoph Miarka
Geschäftsführender Gesellschafter



Patrick Reichel
Geschäftsführender Gesellschafter

DMR Wohnprojekte GmbH



Fulerumer Straße 221
45149 Essen



Tel.: 0211 86 52 20



Beratung & Verkauf:

Für Fragen rund um das Bauvorhaben stehen wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung. Ihren individuellen Beratungstermin vereinbaren Sie bitte unter Tel. 0208 / 3005-3050. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Mit der Immobilienvermittlung haben Sie einen starken regionalen Partner an Ihrer Seite. Für uns sind Sie nicht einer von vielen Kunden, sondern wir nehmen Ihre Wünsche ernst und respektieren Ihre Vorstellungen. Dabei handeln wir stets in Ihrem Interesse und fokussieren uns auf Ihren Nutzen – und das seit mittlerweile über 30 Jahren.

Die Kaufpreiszahlungen erfolgen nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Sie zahlen nach Baufortschritt: 30 % nach Baubeginn, 28 % nach Rohbaufertigstellung, 38,5 % nach Fertigstellung einzelner Gewerke bis zur Übergabe und die restlichen 3,5 % mit vollständiger Fertigstellung des Hauses.

In den einzelnen Kaufpreisen sind die Kaufnebenkosten wie die Grunderwerbsteuer und die Notar- und Gerichtskosten sowie die Kaufpreisfinanzierungskosten mit den jeweiligen Zinsen nicht enthalten.

Allgemeine Geschäftsbedingungen:

Hinsichtlich des Objektes ist die Sparkasse Mülheim an der Ruhr auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden.

Alle Visualisierungen und Grundrisse sind unverbindlich. Entscheidend sind ausschließlich die notariell beurkundeten Objektunterlagen.

Darüber hinaus kann die Sparkasse Mülheim an der Ruhr für die Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften. Die Sparkasse Mülheim an der Ruhr nimmt keine Vermögenswerte entgegen, die der Erfüllung vertraglicher Vereinbarungen zwischen Veräußerer und Interessenten dienen.



Beratung & Verkauf:

Die Immobilienvermittlung Ihrer
Sparkasse Mülheim an der Ruhr



immobilien@spkmh.de



0208 3005-3050



spkmh.de/immobilien



Immobilienvermittlung · Tel. 0208 3005-3050 · spkmh.de/immobilien



Sparkasse
Mülheim an der Ruhr

GrachtLeben



Sparkasse
Mülheim an der Ruhr



GrachtLeben - Familienfreundlich.Nah.Zuhause.

IN MÜLHEIM-HOLTHAUSEN