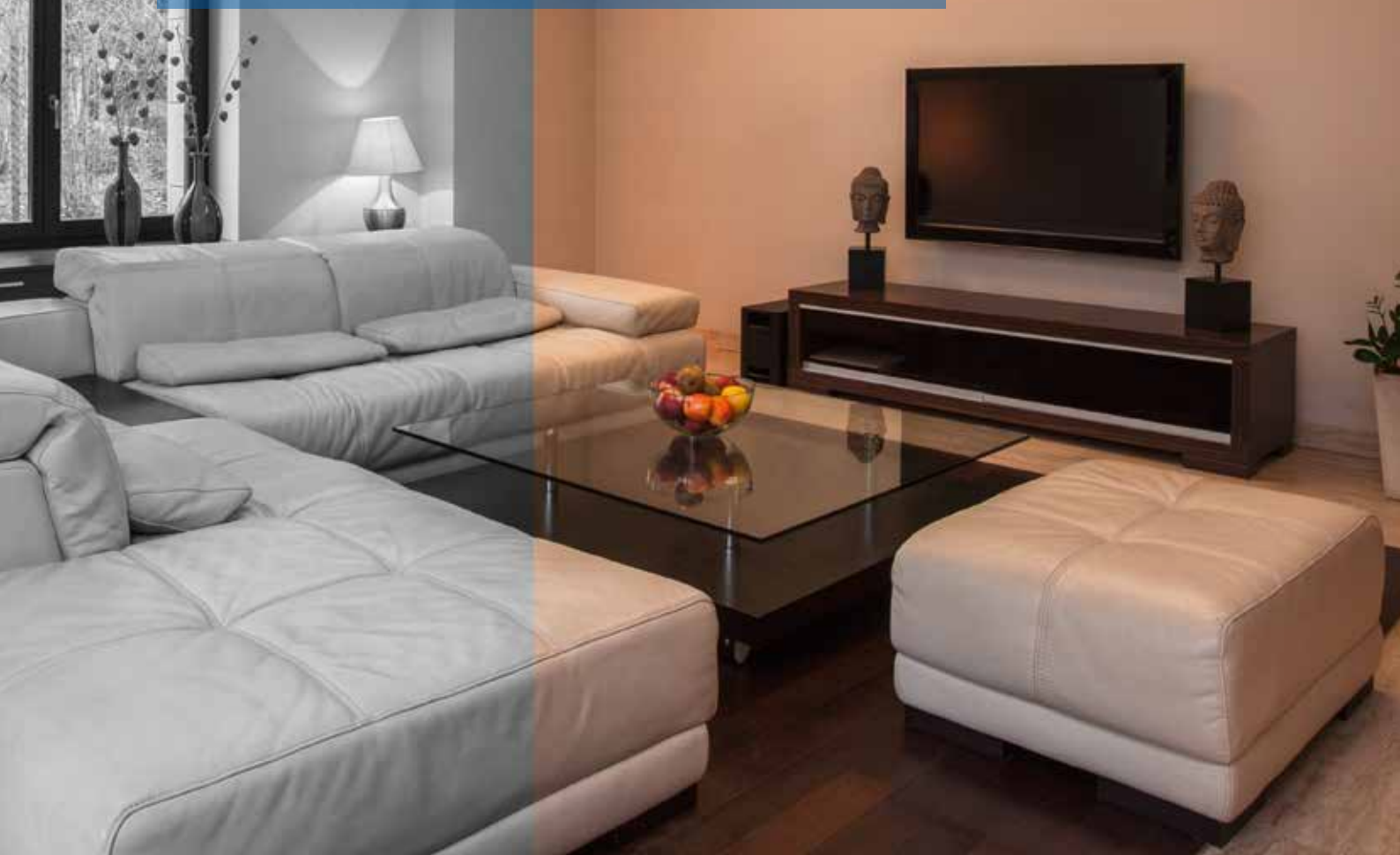


ZWEI DESIGNHÄUSER MIT JE VIER MODERNEN WOHNUNGEN IN DINSLAKEN-EPPINGHOVEN



WOHN
KULTUR²


Immo GmbH
Die Immobiliengesellschaft
der Volksbanken in Ihrer Nähe

Dinslaken – lebendige Stadt zwischen Metropole Ruhr und Niederrhein

Der Stadtteil Eppinghoven liegt im Westen von Dinslaken direkt am Rhein. Die weitläufigen Rheinauen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Baugelände.

Innerhalb Dinslakens gehören die Wohnlagen in Eppinghoven ausnahmslos zu den besten Grundstücken. Die hohe Beliebtheit des Stadtteils hängt vor allem mit der guten Erreichbarkeit, der urbanen Infrastruktur und der gleichzeitig ruhigen, ländlichen Lage zusammen. Eppinghoven stellt durch die unmittelbare Nähe zur Natur einen starken Kontrast zum quirligen Stadtleben dar. Besonders der ausgedehnte Wohnungswald an der Grenze zu Voerde im Nordwesten Eppinghovens lädt zu ausgedehnten Ausflügen ein und ist darüber hinaus als Laufstrecke für Hobbysportler beliebt. Der südliche Ortsteil Stapp wird vor allem im Sommer von Ausflüglern gut besucht.

Die Bezirkssportanlage und die Tennisanlage befinden sich nur wenige hundert Meter Luftlinie vom Baugelände entfernt am Rotbachwanderweg.

Der Bahnhof ist mit dem Auto schnell erreicht und ermöglicht eine sehr gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. Zwei Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Nähe.

Im nur zwei Kilometer entfernten Stadtkern befinden sich Restaurants, Cafés und Bars. Zahlreiche Fachgeschäfte laden zum Shoppen ein.

Dinslaken bietet darüber hinaus viele weitere Unterhaltungsangebote. Besonders das Burgtheater, das beliebte Kino „Lichtburg“, die Trabrennbahn und der Tenderingssee sind auch über die Grenzen Dinslakens hinaus bekannt.

Damit bietet Eppinghoven trotz ruhiger Lage eine sehr gute Anbindung an die urbane Infrastruktur. Die Wege im Stadtteil selbst sowie ins Zentrum Dinslakens sind kurz und die Einkäufe des Alltags bequem zu erledigen. Das Freizeitangebot beginnt direkt vor der Haustür in unmittelbarer Nähe zur Natur.

WOHN KULTUR ²







Lebensqualität und Wohnkultur

In dem bevorzugten Stadtteil Dinslaken-Eppinghoven in der Raiffeisenstraße erstellen wir zwei Designhäuser mit jeweils vier großzügigen Wohnungen. Die moderne Architektur folgt klaren Linien und Formen. Menschen, die das Außergewöhnliche lieben und einen hohen Anspruch an Lebensqualität und Wohnambiente haben fühlen sich hier wohl.

Auf den großen nach Süd-West ausgerichteten Terrassen und Balkonen entspannen Sie vom Alltag oder verbringen gemütliche Abende mit Freunden. Auf den spektakulären Dachterrassen genießen Sie schöne Sommerabende mit Blick ins Grüne.

Die Wohnungsgrundrisse lassen viel Raum für individuelles Wohndesign. Große offene Küchen, ungewöhnlich große Bäder en Suite mit exklusiver Ausstattung und Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank sind nur einige Vorzüge dieses außergewöhnlichen Neubauprojektes.

Lageplan



Highlights

Attraktive Wohnungen von ca. 119 m² bis 220 m²

Zwei Premium-Penthousewohnungen mit großen Dachterrassen

Verglaste Aufzüge mit direktem Zugang zu den Penthousewohnungen

Hohe, lichte Raumhöhe von ca. 2,80–2,85 m

Fenster teilweise mit 3-fach Verglasung

Große, bodentiefe Fenster auf der Gartenseite

Große Hebeschiebetüren inkl. Insektenschutz zu den Terrassen/Balkonen

Bäder en Suite mit exklusiver Ausstattung

Video-Gegensprechanlage

Garagen mit direktem Zugang zum modernen Treppenhaus

Fußbodenheizung und Parkettböden

Errichtet nach Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014)

Haus 1

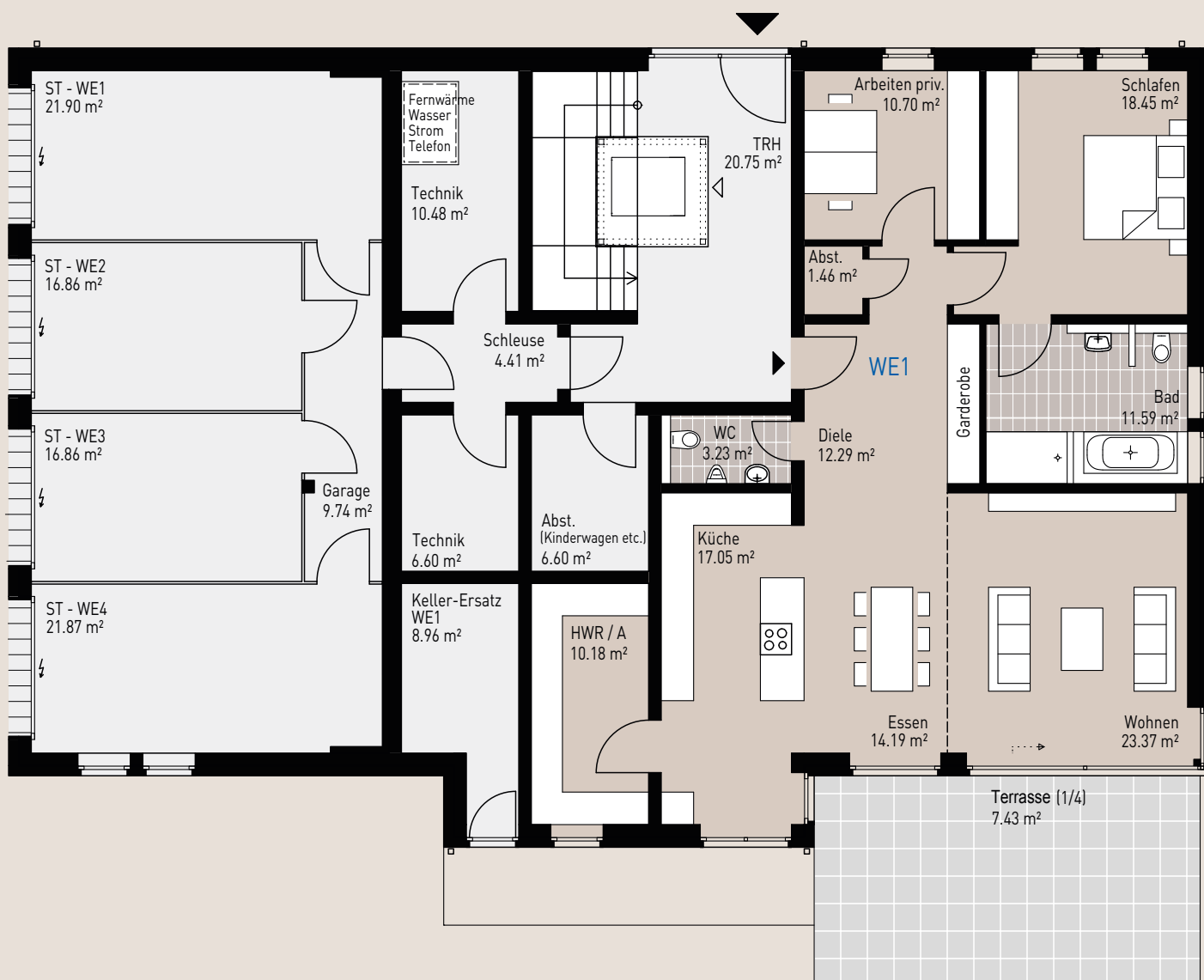


Unverbindliche Visualisierungen





Maßstab 1:125



Wohnung 1

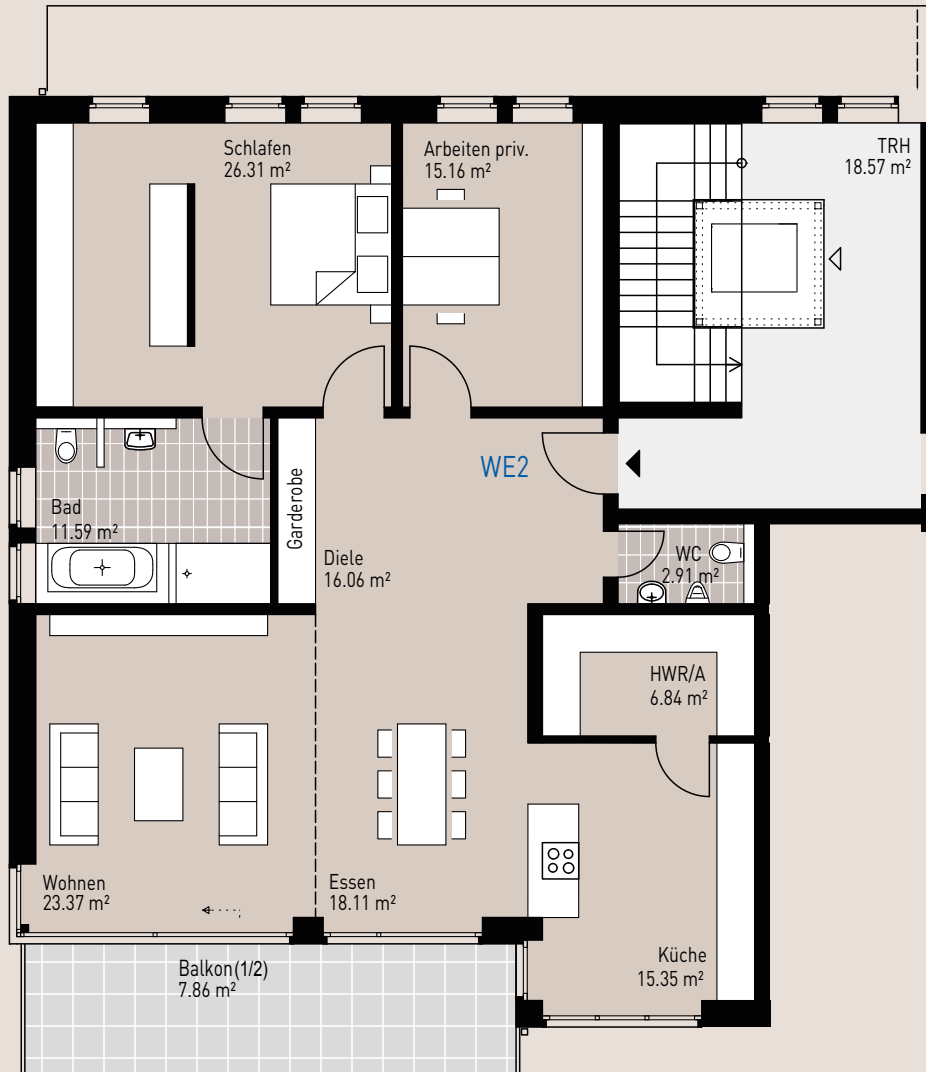
Erdgeschoss

Wohnen	23,37 m ²
Essen	14,19 m ²
Küche	17,05 m ²
Schlafen	18,45 m ²
Arbeiten	10,70 m ²
Diele	12,29 m ²
Hauswirtschaftsraum	10,18 m ²
Abstellraum	1,46 m ²
Bad	11,59 m ²
WC	3,23 m ²
Terrasse (1/4 zur WF)	29,72 m ²

Wohnfläche gesamt 129,95 m²



Maßstab 1:125



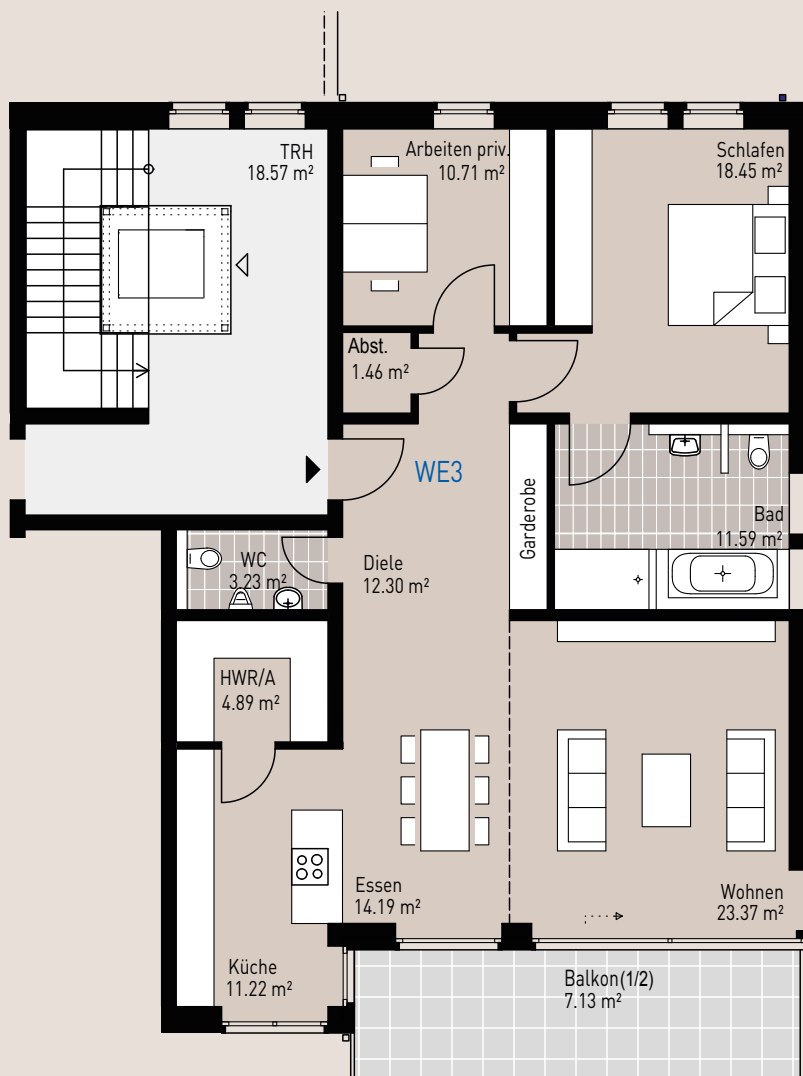
Wohnung 2

Obergeschoss links

Wohnen	23,37 m ²
Essen	18,11 m ²
Küche	15,35 m ²
Schlafen	26,31 m ²
Arbeiten	15,16 m ²
Diele	16,06 m ²
Hauswirtschaftsraum	6,84 m ²
Bad	11,59 m ²
WC	2,91 m ²
Balkon (1/2 zur WF)	15,72 m ²
Wohnfläche gesamt	143,57 m²



Maßstab 1:125



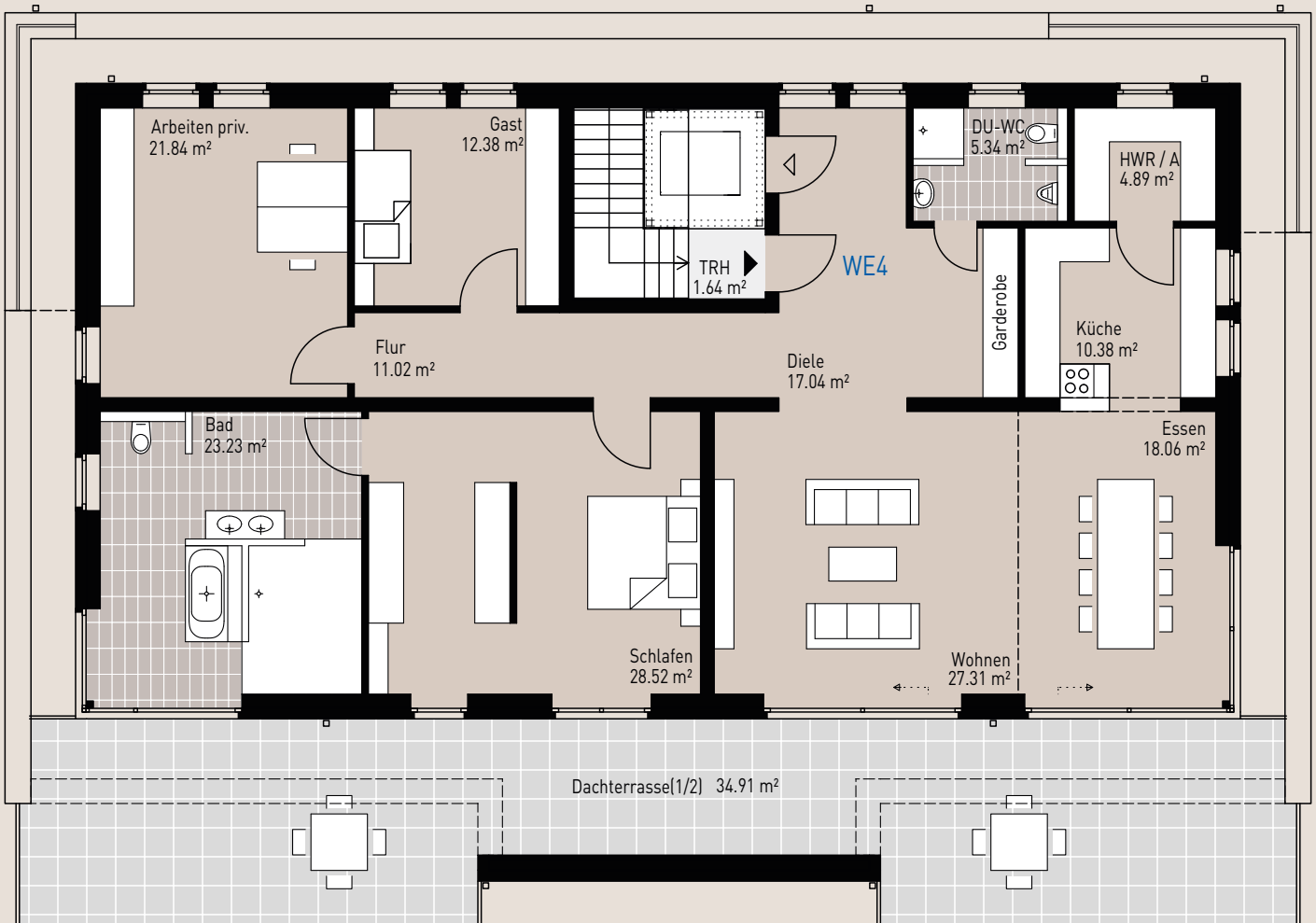
Wohnung 3

Obergeschoss rechts

Wohnen	23,37 m ²
Essen	14,19 m ²
Küche	11,22 m ²
Schlafen	18,45 m ²
Arbeiten	10,71 m ²
Diele	12,30 m ²
Hauswirtschaftsraum	4,89 m ²
Abstellraum	1,46 m ²
Bad	11,59 m ²
WC	3,23 m ²
Balkon (1/2 zur WF)	14,26 m ²
Wohnfläche gesamt	118,55 m²



Maßstab 1:125



Wohnung 4

Penthouse

Wohnen	27,31 m ²
Essen	18,06 m ²
Küche	10,38 m ²
Schlafen	28,52 m ²
Arbeiten	21,84 m ²
Gast	12,38 m ²
Diele	17,04 m ²
Flur	11,02 m ²
Hauswirtschaftsraum	4,89 m ²
Bad	23,23 m ²
DU-WC	5,34 m ²
Dachterrasse (1/2 zur WF)	69,82 m ²

Wohnfläche gesamt 214,92 m²

Haus 2

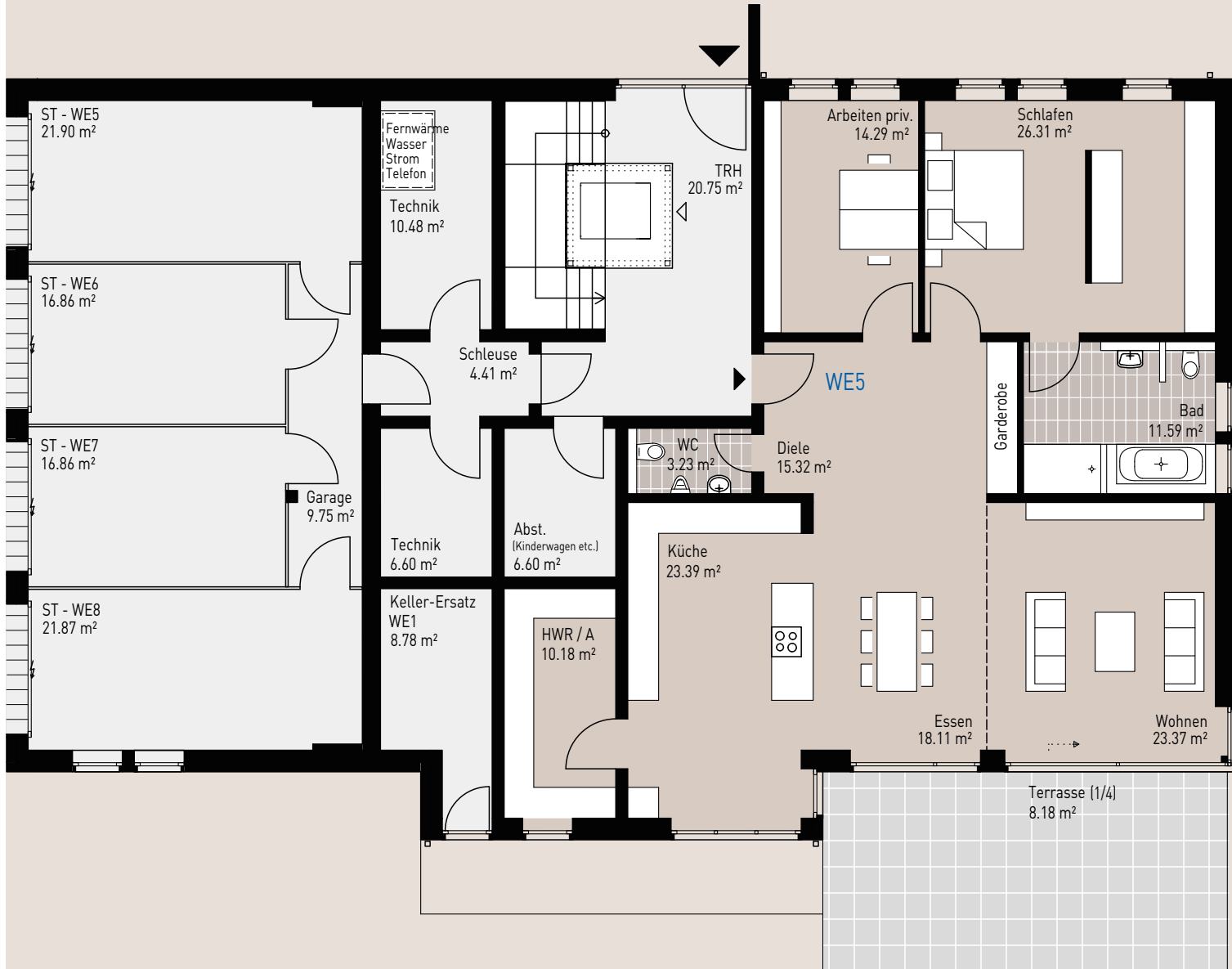


Unverbindliche Visualisierungen





Maßstab 1:125



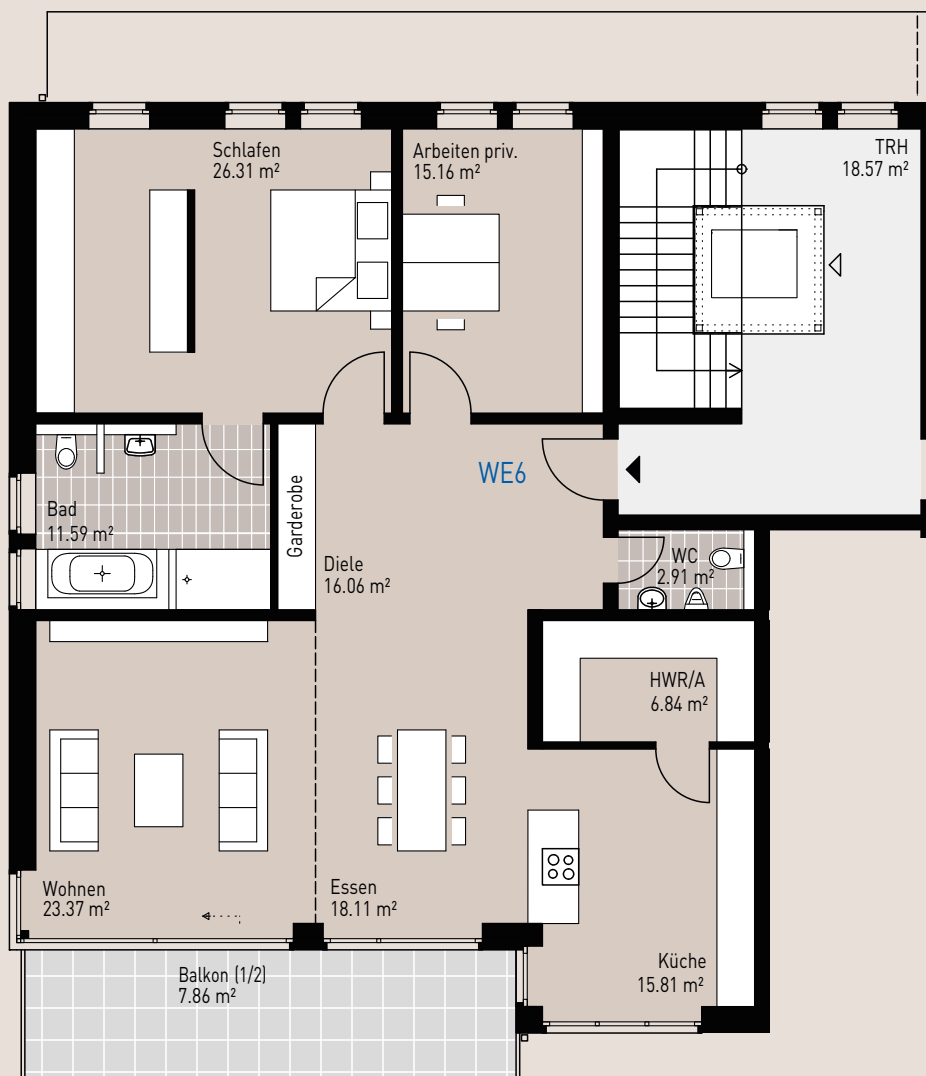
Wohnung 5

Erdgeschoss

Wohnen	23,37 m ²
Essen	18,11 m ²
Küche	23,39 m ²
Schlafen	26,31 m ²
Arbeiten	14,29 m ²
Diele	15,32 m ²
Hauswirtschaftsraum	10,18 m ²
Bad	11,59 m ²
WC	3,23 m ²
Terrasse (1/4 zur WF)	32,72 m ²
Wohnfläche gesamt	153,96 m²



Maßstab 1:125



Wohnung 6

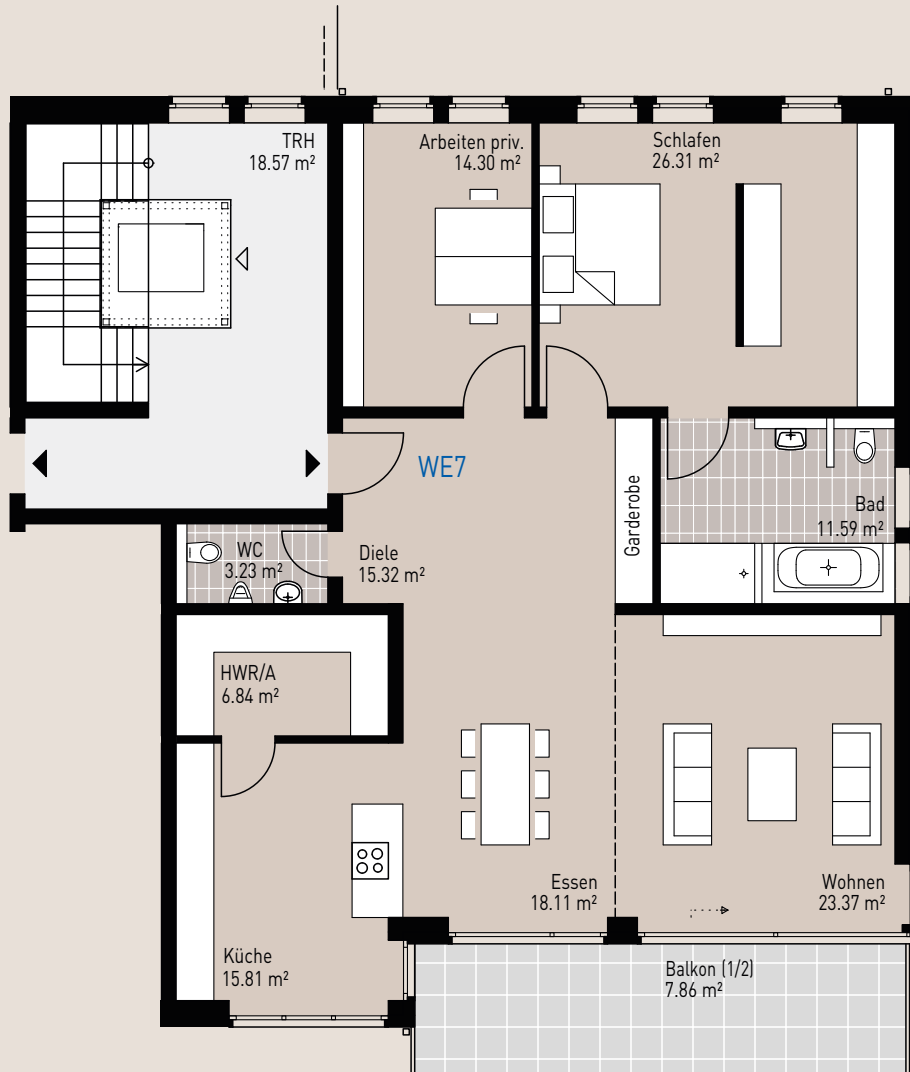
Obergeschoss links

Wohnen	23,37 m ²
Essen	18,11 m ²
Küche	15,81 m ²
Schlafen	26,31 m ²
Arbeiten	15,16 m ²
Diele	16,06 m ²
Hauswirtschaftsraum	6,84 m ²
Bad	11,59 m ²
WC	2,91 m ²
Balkon (1/2 zur WF)	15,72 m ²

Wohnfläche gesamt 144,03 m²



Maßstab 1:125



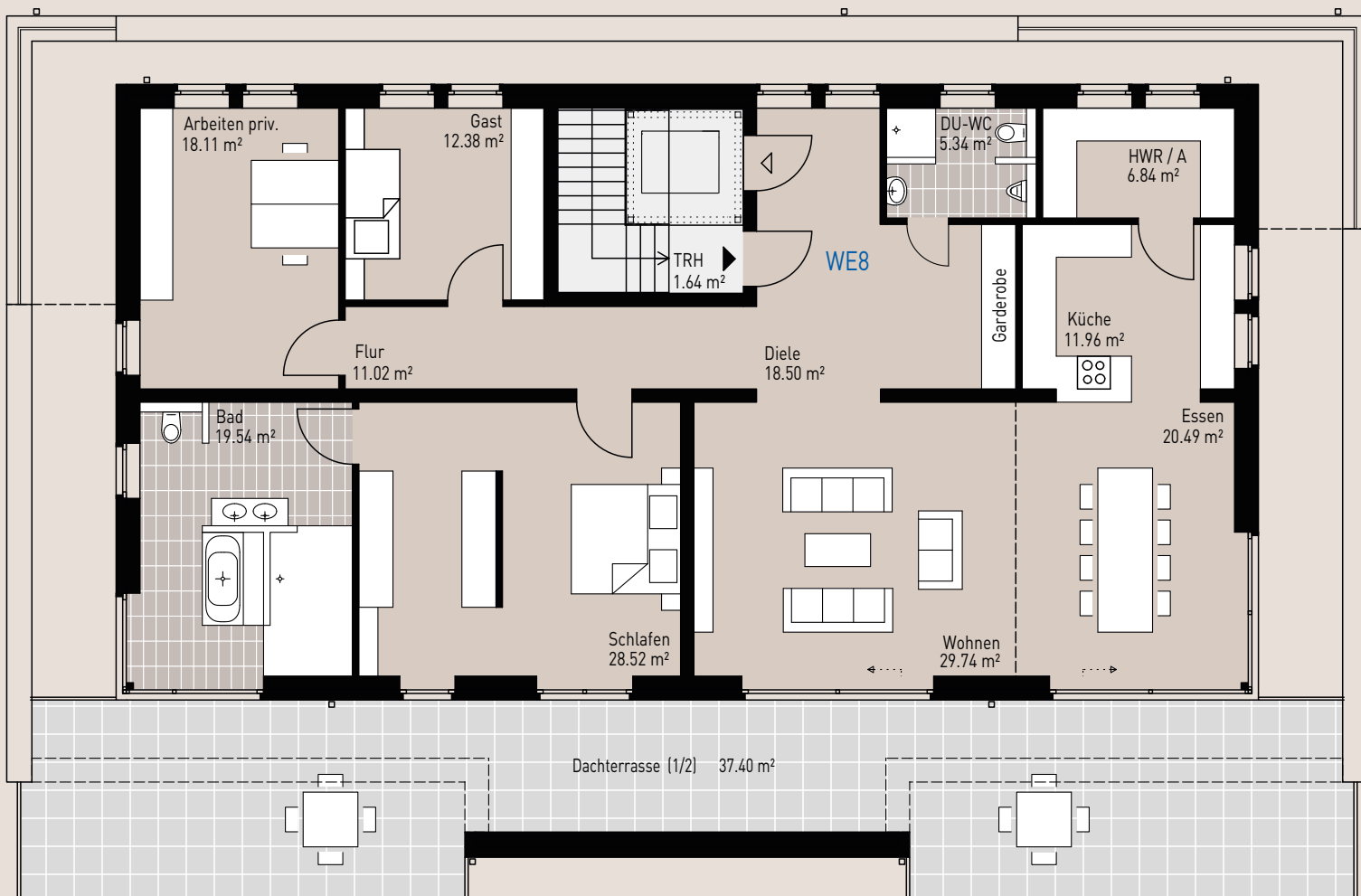
Wohnung 7

Obergeschoss rechts

Wohnen	23,37 m ²
Essen	18,11 m ²
Küche	15,81 m ²
Schlafen	26,31 m ²
Arbeiten	14,30 m ²
Diele	15,32 m ²
Hauswirtschaftsraum	6,84 m ²
Bad	11,59 m ²
WC	3,23 m ²
Balkon (1/2 zur WF)	15,72 m ²
Wohnfläche gesamt	142,75 m²



Maßstab 1:125



Wohnung 8

Penthouse

Wohnen	29,74 m ²
Essen	20,49 m ²
Küche	11,96 m ²
Schlafen	28,52 m ²
Gast	12,38 m ²
Arbeiten	18,11 m ²
Diele	18,50 m ²
Flur	11,02 m ²
Hauswirtschaftsraum	6,84 m ²
Bad	19,54 m ²
DU-WC	5,34 m ²
Dachterrasse (1/2 zur WF)	74,80 m ²

Wohnfläche gesamt 219,84 m²

Baubeschreibung

Auszug

Eine ausführliche Baubeschreibung erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Allgemeines

Bei der Vergabe unserer Gewerke an regional bekannte und erfahrene Firmen legen wir größten Wert auf Qualität und langfristige Zusammenarbeit, um eine qualitativ hochwertige Ausführung zu erreichen. Die Bauleitung und Überwachung wird während der gesamten Bauzeit durch uns übernommen. Regelmäßige Prüfungen der einzelnen Gewerke gewährleisten, dass Qualität und Ausführung den Ansprüchen unserer Kunden gerecht werden.

Das Gebäude wird nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) Stand 2014 errichtet.

Außenwände

Die Außenfassade wird mittels eines Wärmedämmverbundsystemes, unter Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung, verkleidet. Die Farbgestaltung unterstreicht die klare Architektur der beiden Designhäuser. Ca. 2,80–2,85 m hohe Räume sorgen für eine hohe Lebensqualität und ermöglichen individuelles Raumdesign.

Garage

Die ebenerdig anzufahrenden Stellplätze mit elektrisch betriebenen Garagentoren sind im Gebäude integriert. Über den direkten Zugang ins Treppenhaus gelangen Sie komfortabel in Ihre Wohnung.

Fliesenarbeiten/Fensterbänke

Wir verwenden Fliesen (Feinsteinzeug, Fabrikat Villeroy & Boch o. ä.) in den Abmessungen 30 x 60 cm zu einem Materialpreis von 50,- €/m² inkl. MwSt. Suchen Sie sich Ihre Wunschfliesen aus. Gefliest werden Vorwandinstallationen im Bereich Waschbecken und WC. Im Bereich der Duschen erfolgt eine Verfliesung ca. türhoch, im Bereich der Wannen bis ca. 1,20 m Höhe. Die Bodenflächen der Bäder und WCs werden ebenfalls mittels Fliesen, Qualität analog der Wandfliesen, ausgestattet. Die Innenfensterbänke werden aus schönem Kunststein (z.B. Agglo Carrara Micro) oder gleichwertig hergestellt.

Oberboden / Parkett

Holzböden geben Ihren Wohnräumen einen hochwertigen Charakter. Alle nichtgefliesten Bodenflächen in den Wohnungen erhalten einen für Fußbodenheizung geeigneten Eichenparkett-Dielenboden (wahlweise Buche, Kambala oder Merbau).

Aufzug

Das Gebäude erhält eine energiesparende, triebwerksraumlose Seilaufzugsanlage in einem verglasten Stahlschachtgerüst. Die Premium-Penthousewohnungen sind direkt über den Aufzug begehbar. Die Kabinenrückwand ist verglast.



Foto: Keramag

Treppen

Die Geschosstreppen im hellen und freundlichen Treppenhaus erhalten einen Bodenbelag aus hochwertigem Naturstein.

Fenster / Rolläden

Die weißen Kunststofffenster mit Isolierverglasung (nach den gültigen Richtlinien der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)) unterstreichen die attraktive Architektur der Designhäuser. Die Fenster in den Wohnungen erhalten graue Kunststoffrollläden mit Elektroantrieb. Die Aufsatzrollläden werden auf das Fenster montiert und mit diesem als eine Einheit montiert. Diese Bauweise hat sich insbesondere bei der Wärmedämmung bewährt. Die großen Fensterflächen der Gebäuderückfront erhalten 3-fach Verglasungen.

Ein gutes Raumklima ist für ein behagliches Wohlgefühl unerlässlich. Aus diesem Grund werden die Fenster mit Fensterfalzlüftern ausgestattet. Das hat viele Vorteile: automatische, energiesparende Grundlüftung, Verhinderung von zu hohen Luftströmen bei Winddruck, Verhinderung von zu hoher Luftfeuchtigkeit und damit die Gefahr von Schimmelpilzbildung. Die Fensterfalzlüfter werden verdeckt montiert und beeinträchtigen die Optik der Häuser nicht.

Die, im Erdgeschoss zusätzlich gesicherten, Hebeschiebetüren erhalten flache Bodenschwellen aus Aluminium, barrierefrei nach DIN 18025.



Foto: Ringo



Foto: Duravit



Foto: Duravit

Eingangsportal

Die aus pulverbeschichtetem Aluminium bestehende moderne Haustüranlage erfüllt höchste Ansprüche an die Wärmedämmung. Das Haustürblatt erhält eine Dreifachverriegelung sowie drei starke verstellbare Haustürbänder. Die Tür ist über einen elektrischen Türöffner aus jeder Wohnung über die Sprechanlage bedienbar. Im isolierverglasten Seitenteil sind Video-Gegensprechanlage sowie Klingel- und Briefkastenanlage integriert.

Wohnungseingangstüren

Das Wohnungseingangstürelement besteht aus einer Holzumfassungszarge. Die Höhe der Innentüren beträgt im lichten Maß ca. 2.09 m. Türelement Fabrikat Ringo, Oberfläche Weißlack, Model Kontur 10.

Schließanlage

Das Objekt wird mit einer Schließanlage ausgestattet. Die Hauseingangstür, die Wohnungseingangstüren sowie die Garagentüren werden in die Schließanlage einbezogen.

Heizungsanlage und Warmwasserversorgung

Für wohlige Wohngefühl zu allen Jahreszeiten in allen Wohnräumen sorgt die Fußbodenheizung. Die Wärmezeugung sowie die Warmwasserversorgung erfolgt über Fernwärme. In den Bädern wird zusätzlich ein weiss lackierter Handtuchheizkörper montiert.

Sanitär

Für die Ausstattungen der Bäder und WCs verwenden wir modernste Sanitärprojekte der Firma Duravit, Philippe Starck, Serie 3 in der Farbe weiss. Ergänzt mit Armaturen der Firma Grohe, Serie Essence und der Badewanne aus der Serie Conoduo der Firma Kaldewei entstehen attraktive und entspannende Wellnessoasen.

Auf Zubehör wie Papierhalter, WC-Bürste etc. verzichten wir bewusst. So können Sie ganz persönliche Akzente setzen.

Elektroinstallationen

Für ein schönes Wohnambiente ist eine gut durchdachte Beleuchtung von großer Wichtigkeit. Daher können Sie die von uns vorgegebenen Schalter, Steckdosen und Lampenauslässe an die Stellen Ihrer Wahl montieren lassen. Der Telefonanschluss wird durch die Erwerber bei der Telekom beantragt, die notwendige Verkabelung von der

Wohnung bis zur Übergabestelle erfolgt durch den Bau-träger.

Die Räume Schlafen, Wohnen und Gast werden mit EDV/ LAN Verkabelung ausgestattet. Die Zentrale (Standort Router) ist im Arbeitszimmer vorgesehen.

Auf dem Dach des Gebäudes stellen wir die digitale Satelliten-Anlage (Ausrichtung Astra) mit UKW-Antenne auf. Die notwendigen Receiver sind nicht im Kaufpreis enthalten. Die Verkabelung für die Satelliten-Anlage erfolgt sternförmig von der jeweiligen Verbrauchsstelle bis zum Übergabepunkt.

Terrassen / Balkone

Die Terrassen bzw. Balkone erhalten einen Fußboden aus granit-grauen Betonsteinplatten der Firma EHL, Serie Deco-Flair in den Abmessungen 40x40x5 cm. Die Deco-Flair Platte ist eine 2-Schichtplatte mit Natursteinvorsatz und überzeugt durch ihre edle Optik. Durch die Oberflächenbehandlung mit dem Kugelstrahlverfahren wird die Platte rutschsicher.

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden vollständig vom Bau-träger angelegt. Die den Erdgeschosswohnungen zugeordneten Freiflächen erhalten eine Raseneinsaat. Um das optische Bild abzurunden werden vereinzelt Sträucher bzw. Bäume angepflanzt.

Anschlusskosten

Sämtliche anfallenden Anschlusskosten für die Herstellung der Fernwärme-, Wasser-, Strom- und Telekomanschlüsse sowie für die Herstellung des Abwasserkanals, die bis zum Bezug des Gebäudes anfallen, sind im Kaufpreis enthalten.

Allgemeine Informationen

Das Haus wird nach den geltenden Vorschriften des Baugesetzbuches, der Landesbauordnung NRW sowie nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (=VOB) errichtet.

Die in den Entwurfszeichnungen im Maßstab 1:50 eingetragenen Einrichtungsgegenstände sind, sofern nicht in der Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt, lediglich Gestaltungsvorschläge und nicht Bestandteil des Leistungsumfanges.

Änderungen gegenüber dieser Leistungsbeschreibung sowie Änderungen der Zeichnungen bleiben aus technischen und/oder gestalterischen Gründen oder wegen behördlicher Auflagen dem Bau-träger vorbehalten,

sofern die Ausführung nicht gemindert oder der Wert der baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Sofern sich aus der Leistungsbeschreibung und aus den Bauzeichnungen Unterschiede ergeben, ist die Leistungsbeschreibung maßgebend für die Ausführung des Hauses und der Nebenanlagen.

Die Ausführungszeichnungen im Maßstab 1:50 können gegenüber den im Prospekt wiedergegebenen Zeichnungen und Abmessungen geringfügige Abweichungen enthalten, da diese den Entwurfszeichnungen des Architekten im Maßstab 1:100 entnommen sind. Die Wohnfläche wurde nach der DIN 283 ermittelt. Flächenabweichungen von +/- 1 % bleiben hierbei unberücksichtigt.

Die Gewährleistung für die Planung und die Bauausführung beträgt fünf Jahre. Dauerelastische Fugen dichten Bewegungsfugen ab, die aufgrund unterschiedlicher Baustoffausdehnung angelegt werden müssen. Die elastischen Eigenschaften der Verfugung lassen materialbedingt nach einigen Jahren nach, so dass Versiegelungen der gelegentlichen Wartung, Kontrolle und Erneuerung durch den Nutzer bedürfen. Die Silikon/Versiegelungsfugen sind daher von der Gewährleistung ausgeschlossen. Sonderwünsche sowie Änderungswünsche können berücksichtigt werden, soweit sie nicht in die Statik, den Schallschutz bzw. in das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes eingreifen und noch im Bauablauf möglich sind.

Hierüber erfolgen detaillierte Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag.

Das Objekt wird gereinigt übergeben.

Stand: 05.05.2014



Immobilienkauf ist Vertrauenssache

Und worauf begründet sich Vertrauen?

Zum einen auf ein großes Leistungsspektrum, zum anderen auf jahrzehntelange Erfahrung, vom Erfolg bestätigte Erfahrung, wie Sie als Kompetenz in unserem Hause vorliegt.

Vertrauen erwächst aber auch jenseits des Geschäfts durch unsere freundliche Betreuung, unsere individuelle Beratung oder die kleinen Aufmerksamkeiten drumherum.

Wir möchten Sie herzlich einladen, all das persönlich kennenzulernen – sprechen Sie uns einfach unverbindlich an.



Kontakt

Peter Niehues, Immobilienberater
Berliner-Tor-Platz 8
46483 Wesel
Tel. 0281 922-8001
peter.niehues@vobaimmobilien.de



Striebing & Kramp Bauträgersgesellschaft mbH

Die Striebing & Kramp Bauträgersgesellschaft mbH ist seit 2009 in ganz Nordrhein-Westfalen tätig. In unserer langjährigen Erfahrung als Bauträger hat sich stets aufs Neue gezeigt, dass Innovationsfreude in Kombination mit hochwertiger Arbeit mit modernem Material und neuesten Techniken der Grundstein für nachhaltige Bauqualität ist. Die große Zahl der erfolgreich umgesetzten Projekte ist der beste Beweis dafür.

Den vielfältigen Wünschen unserer Kunden werden wir mit einem umfassenden Angebot gerecht. Zu unserem Portfolio gehören daher Wohngebäude für einzelne und mehrere Haushalte.

Bei der Umsetzung unserer Bauprojekte arbeiten wir ausschließlich mit erfahrenen Architekten, Statikern und Spezialisten aus dem Handwerk zusammen. Das ermöglicht uns die Bereitstellung qualitativ hochwertiger Wohnräume und topmoderner Gewerbeeinheiten.

Kontakt

Striebing & Kramp Bauträgersgesellschaft mbH
Boris Striebing
Weseler Straße 102
46562 Voerde
Tel.: 0281 4607085
striebing.kramp@online.de
www.striebing-kramp.de



Bildquellen

©Kzenon/Fotolia.com, ©micromonkey/Fotolia.com, ©CandyBox Images/Fotolia.com,
©Photographee.eu/Shutterstock.com, ©Vladitto/Shutterstock.com, ©Suzanne Tucker/Shutterstock.com

Kontakt

Peter Niehues, Immobilienberater
Berliner-Tor-Platz 8
46483 Wesel
Tel. 0281 922-8001
peter.niehues@vobaimmobilien.de

WOHN²
KULTUR



Immo GmbH
Die Immobiliengesellschaft
der Volksbanken in Ihrer Nähe