# EXKLUSIVES NEUBAUPROJEKT

AM BIESTENKAMP 12-16
45481 MÜLHEIM AN DER RUHR / MINTARD



GENO IMMOBILIEN GmbH
Ein Unternehmen der GENO BANK ESSEN.



WILLKOMMEN IN IHRER TRAUMHAUS

## IMMOBILIENBESCHREIBUNG

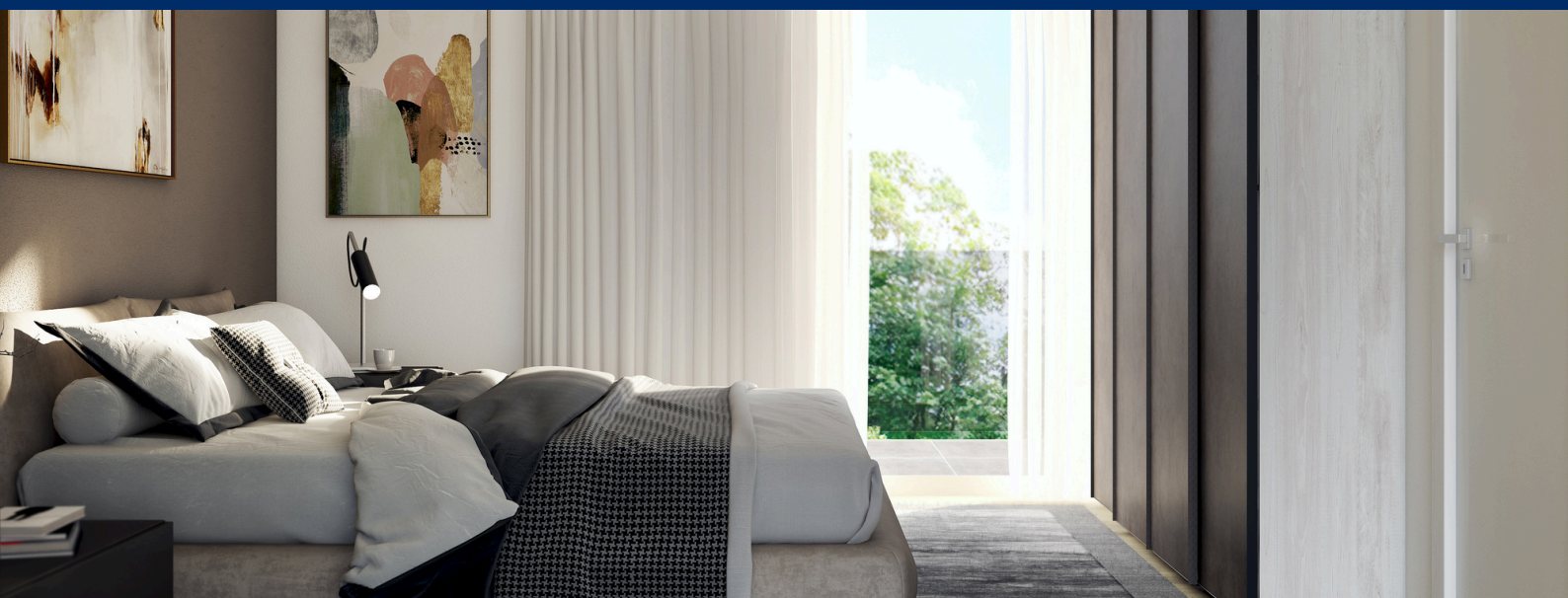
Willkommen in Mülheim an der Ruhr, im charmanten Stadtteil Mintard, wo Sie die Möglichkeit haben, ein modernes Einfamilienhaus zu erwerben. Dieses exklusive Neubauprojekt umfasst insgesamt 12 Doppelhäushälften auf einem großzügigen Grundstück von ca. 3.373m² in Westausrichtung. Jedes Haus bietet Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz und moderne Annehmlichkeiten in einer begehrten Lage.

Die Häuser überzeugen durch 6 Meter Breite und 14 Meter Tiefe. Sie werden konventionell, d.h. massiv in 1,5 geschossiger Bauweise mit Satteldach und großer Dachgaube zur Gartenseite, errichtet. Alle Häuser zeichnen sich durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 4 Zimmern zzgl. Arbeitszimmer aus und bieten maximale Flexibilität bei der Gestaltung Ihres neuen Zuhauses.

Die Baumaßnahme wird über eine Privatstrasse erschlossen, woran jedes Haus einen 1/12 Anteil (= rd. 40m²) erhält.

Dieses Projekt eignet sich ideal für Familien und Investoren, die auf der Suche nach einem hochwertigen Zuhause oder einer attraktiven Kapitalanlage in einer schönen und ruhigen Region sind.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in ein Projekt zu investieren, das Komfort und Lebensqualität bietet.





## OBJEKTINFORMATIONEN

- Anzahl der Zimmer: 4
- Wohnfläche: 134 m²
- Grundstücksgröße: 319 m²
- Es fällt keine Käuferprovision an
- Kaufpreis: 619.000,00 €
- Carport: 10.000,00€
- Baubeginn: ca. Frühjahr 2026
- Fertigstellung: ca. Herbst 2027

## DHH 11 – Am Biestenkamp 14b, 45481 Mülheim an der Ruhr / Mintard -

Dieses schöne 1-Familienhaus bietet Ihnen und Ihrer Familie mit einer Grundstücksgröße von 319 m² und einer Wohnfläche von 134 m² ausreichend Platz und moderne Annehmlichkeiten in einer begehrten Lage.

Das Herzstück im Erdgeschoss ist der großzügige Wohn-/Essbereich sowie die offene Küche. Von der Eingangsdiele gelangt man direkt zum Dusch / WC oder auf der anderen Seite zum kompakten Arbeitszimmer sowie den 2 Abstellräumen. 1 Abstellraum fungiert als Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss. Genießen Sie die sonnigen Tage auf der Terrasse in Ihrem privaten Garten, der ihnen eine Oase der Ruhe bietet und ideale Bedingungen für Freizeitaktivitäten und gesellige Stunden bereithält. Ein zum Haus gehörender Stellplatz bzw. die Option auf einen Carport rundet das Angebot ab.

Das Obergeschoss verfügt über 3 Schlafräume, ein geräumiges Tageslichtbad und einen Flur. Der Spitzboden ist als Technikraum über eine Klappleiter zugänglich und bietet weiteren Stauraum.

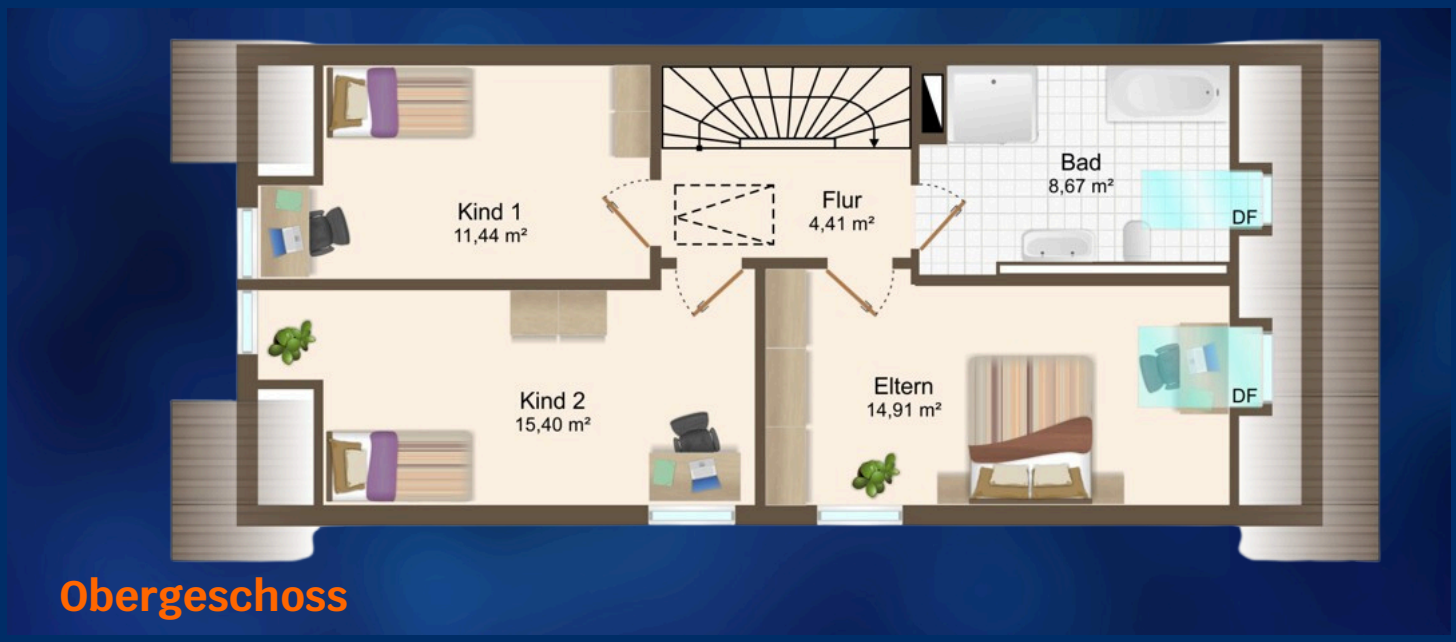
Machen Sie diese schöne Doppelhaushälfte zu Ihrem neuen Zuhause!

ÄNDERUNGEN BLEIBEN VORBEHALTEN. NICHT IM KAUFPREIS ENTHALTEN SIND: GRUNDERWERBSTEUER, NOTARKOSTEN SOWIE IHRE PERSÖNLICHEN FINANZIERUNGSKOSTEN.

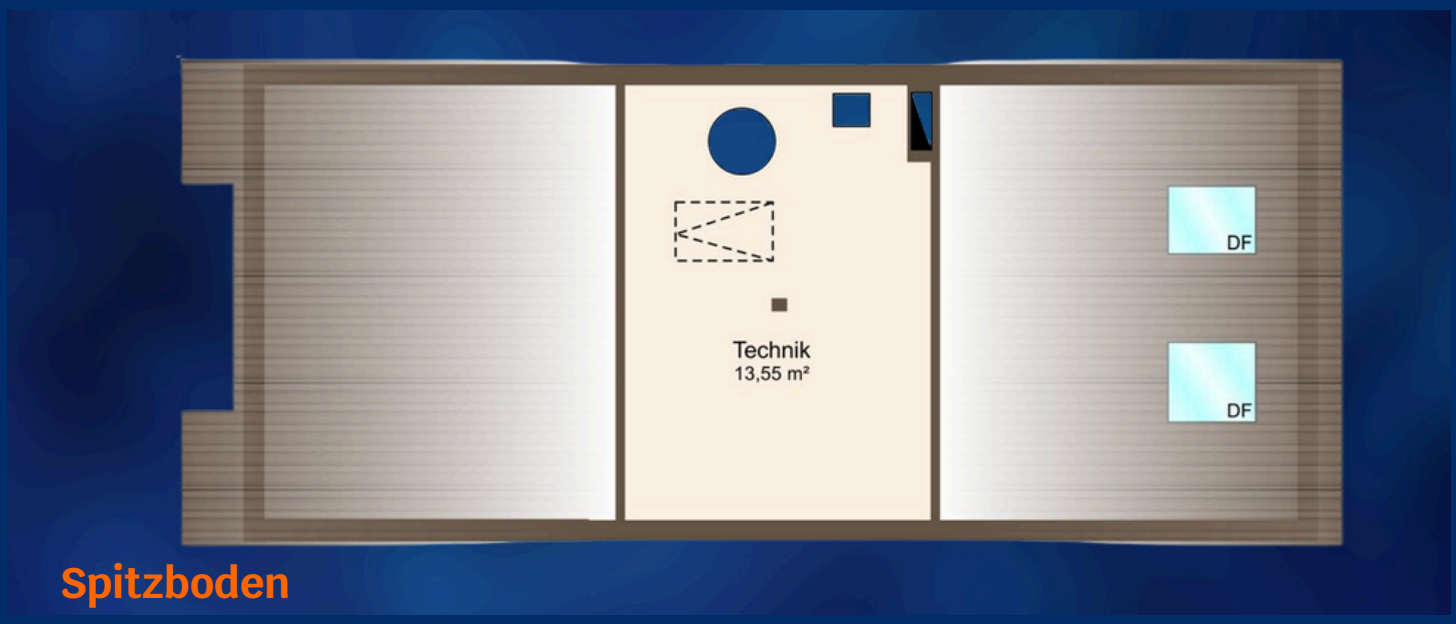
# GRUNDRISSE




## Erdgeschoss




## Obergeschoss

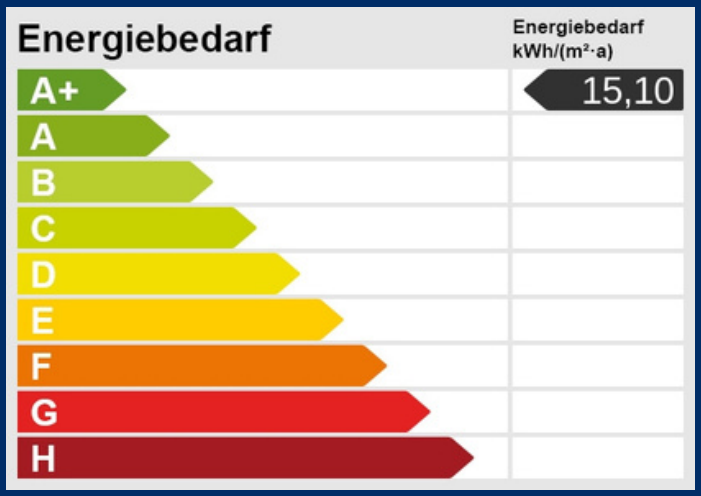



## Spitzboden



## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- KfW-40 Energieeffizienshaus
- KfwG-Q förderfähig
- Qualitätssiegel nachhaltiges Gebäude (QNG)
- Luft-Wasser Wärmepumpe mit Innen- und Aussenstation
- zusätzliche Photovoltaikanlage (PV) mit Batteriespeicher
- Fussbodenheizung mit Einzelraumregelung
- gehobene Ausstattung
- massiver Eiche-Parkettboden oder großformatige Fliesen nach Wahl
- hochwertige Malerarbeiten
- wertige Bäder mit Tageslicht sowie hochwertigen Sanitäranlagen
- bodengleich geflieste Duschen mit Echtglasduschabtrennung oder Badewanne
- zusätzliches Duschbad im Erdgeschoss
- Carport möglich




**MASSGEBLICH IST DIE BAUBESCHREIBUNG ZUM PROJEKT UND DIE DORT ENTHALTENEN DETAILS.**



## LAGEBESCHREIBUNG

Willkommen in der charmanten, ruhigen Umgebung von Mülheim an der Ruhr, im malerischen Stadtteil Mintard. Diese Lage bietet die perfekte Balance zwischen einem idyllischen Wohngefühl und der bequemen Erreichbarkeit urbaner Annehmlichkeiten. Mintard ist bekannt für seine grüne Landschaft und die Nähe zur Ruhr, was es zu einem idealen Ort für Naturliebhaber und Ruhesuchende macht.

Familien werden die kurze Entfernung zu Bildungseinrichtungen zu schätzen wissen. Ein Kindergarten ist nur 750 Meter entfernt, während eine Grundschule in etwa 2,8 Kilometern entfernt ist. Auch für Besorgungen sind Essen-Kettwig und Ratingen gleichermaßen schnell erreicht. Diese Nähe sorgt für einen stressfreien Alltag und kurze Wege für die täglichen Besorgungen

Strategisch günstig gelegen, ermöglicht diese Immobilie eine hervorragende Anbindung an das überregionale Straßennetz. Die nahegelegene A52 bietet schnellen Zugang zur A3, was eine komfortable Verbindung zu umliegenden Städten gewährleistet. Die pulsierende Metropole Düsseldorf ist in nur wenigen Autominuten erreichbar, während der internationale Flughafen Düsseldorf lediglich eine 14-minütige Autofahrt entfernt liegt.

Erleben Sie die perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe und urbaner Erreichbarkeit in Ihrem neuen Zuhause in Mülheim an der Ruhr, Mintard.







GENO IMMOBILIEN GmbH
Ein Unternehmen der GENO BANK ESSEN.

Dieses Neubauprojekt vereint modernes Wohnen mit höchster Lebensqualität. Gerne informieren wir Sie persönlich zu den noch verfügbaren Einheiten und begleiten Sie auf dem Weg in Ihr neues Zuhause.




**BERT BRÜHN**

IMMOBILIENMAKLER
BERT.BRUEHN@GENOIMMOESSEN.DE
0201-5603-6003


**www.am-biestenkamp.de**


**DANIEL KÜRTEN**

IMMOBILIENMAKLER
DANIEL.KUERTEN@GENOIMMOESSEN.DE
0201-5603-6002



**Unsere Angebotsangaben basieren auf uns erteilten Informationen; eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen. Die Zwischenverwertung behalten wir uns vor. Unser Angebot ist nur für Sie bestimmt und entsprechend vertraulich zu behandeln.**