

Wohlfühlen am Toeppersee

Leben in Rumeln-Kaldenhausen



Ideen Raum geben ... Gedanken schweifen lassen ... und damit seine Wohn(t)räume verwirklichen! Wer offen ist für neue Möglichkeiten, wer sich selbst entfalten und der eigenen Kreativität freien Lauf lassen will, der braucht dafür sein eigenes Ideen-Reich: beim Arbeiten, in der Freizeit und beim Wohnen.

Und Wohnen, das ist viel mehr als nur eine Adresse und mehr als die Frage nach reinen Quadratmeter- oder Zimmerzahlen.

Wohnen bedeutet in erster Linie: ein Zuhause zu haben. Einen Ort, an den man sich zurückziehen und regenerieren kann; es ist eine Zufluchtsstätte aus dem oftmals hektischen Alltag.

Zuhause bedeutet auch Schutz, Ruhe und Geborgenheit. Es ist der Ort, an dem wir Platz für unsere Träume und Raum für unsere Ideen haben.

This aerial photograph captures a scenic landscape featuring a large, vibrant blue lake with several small, green-island clusters. The lake is nestled among lush green fields and pastures, with a dense residential area visible in the background. In the foreground, there's a mix of urban development with modern buildings and green spaces, including a tennis court and a parking lot. A prominent feature is a large industrial or institutional building complex with multiple wings and parking lots. A circular callout in the upper right corner contains the German text "Bau-
projekt", indicating a construction project in the area.

Bau-
projekt

Freiräume schaffen und dabei die Zukunft sichern!

... für kleine und große Wohn(t)räume ...

In einem gewachsenen Wohngebiet, auf einem ca. 1.666 m² großen Grundstück, entstehen, verteilt auf 3 zusammenhängenden Häusern, 19 Wohneinheiten inklusive hauseigener Tiefgarage. Das durchdachte Konzept der Liegenschaft bietet, neben den energetischen Gesichtspunkten bzw. Anforderungen des Gebäude-energiegesetzes (GEG), großzügigen Wohnkomfort in zentraler und ruhiger Lage.

Individuell geschnittene Traumwohnungen erfüllen die Bedürfnisse von Jung und Alt in den unterschiedlichsten Lebenssituationen. Ob Single, junge Familien oder Senioren – hier genießen sie ihre Freiräume und profitieren vom Konzept des barrierearmen Bauens. Die Wohneinheiten sind aufgeteilt in 2, 3 und 4 Räume mit Wohnflächen von 59 m² bis 101 m².

Im Erdgeschoss laden die Terrassen-/Gartenflächen und in den Obergeschossen die großzügigen Balkone zum Verweilen ein.

Zurückhaltung und Wertigkeit - sind die Attribute, die das Neubauprojekt am besten beschreiben. Architektonisch finden sie ihren Ausdruck in der aufgelockerten Fassade und der harmonischen Farbgestaltung.

Das Innere des Gebäudes überzeugt durch ausgewählte Materialien, barrierefreie Zugänge und Aufzüge in Edelstahlausführung.



Bewusst genießen - nach eigenen Vorstellungen!

Die Wohnungen werden unter modernen Gesichtspunkten gebaut und ausgestattet. Hierzu zählen u.a. die 3- und 4-Raumwohnungen (ab ca. 80 m² Wohnfläche), deren Grundausstattung jeweils 2 separate Bäder beinhalten. Elektrische Rollläden, 3-fach-verglaste Fenster sowie ein bedarfsgeführtes Lüftungssystem, die ein ruhiges Wohnen mit einem ausgewogenen Raumklima vermitteln, gehören ebenfalls zur Ausstattung. Die Beheizung der einzelnen Wohnungen mittels Fußbodenheizung und die zentrale Warmwasserversorgung erfolgen durch Luft-Wasser-Wärmepumpen.

Schlaf-, Kinder- und Arbeitsbereiche werden mit Holzparkett ausgestattet. Die Oberböden der Räume: Diele, Wohnen/Essen/Kochen, Abstellraum, Bäder und WCs erhalten großformatige Fliesen. Das Sanitärprogramm entspricht gehobenen Ansprüchen. Wand- und Deckenflächen werden tapzierfähig fertiggestellt.

Für die anspruchsvolle Optik sorgen 2,11 m hohe Innentüren. Die Wohnungseingangstüren bieten einen erhöhten Sicherheitsstandard. Sämtliche Wohnungen werden mit einer Video-Gegensprechanlage ausgestattet.

Individuelle Wünsche können gerne mit uns erörtert, vereinbart und realisiert werden.





Lohfelder Weg

Lohfelder Weg

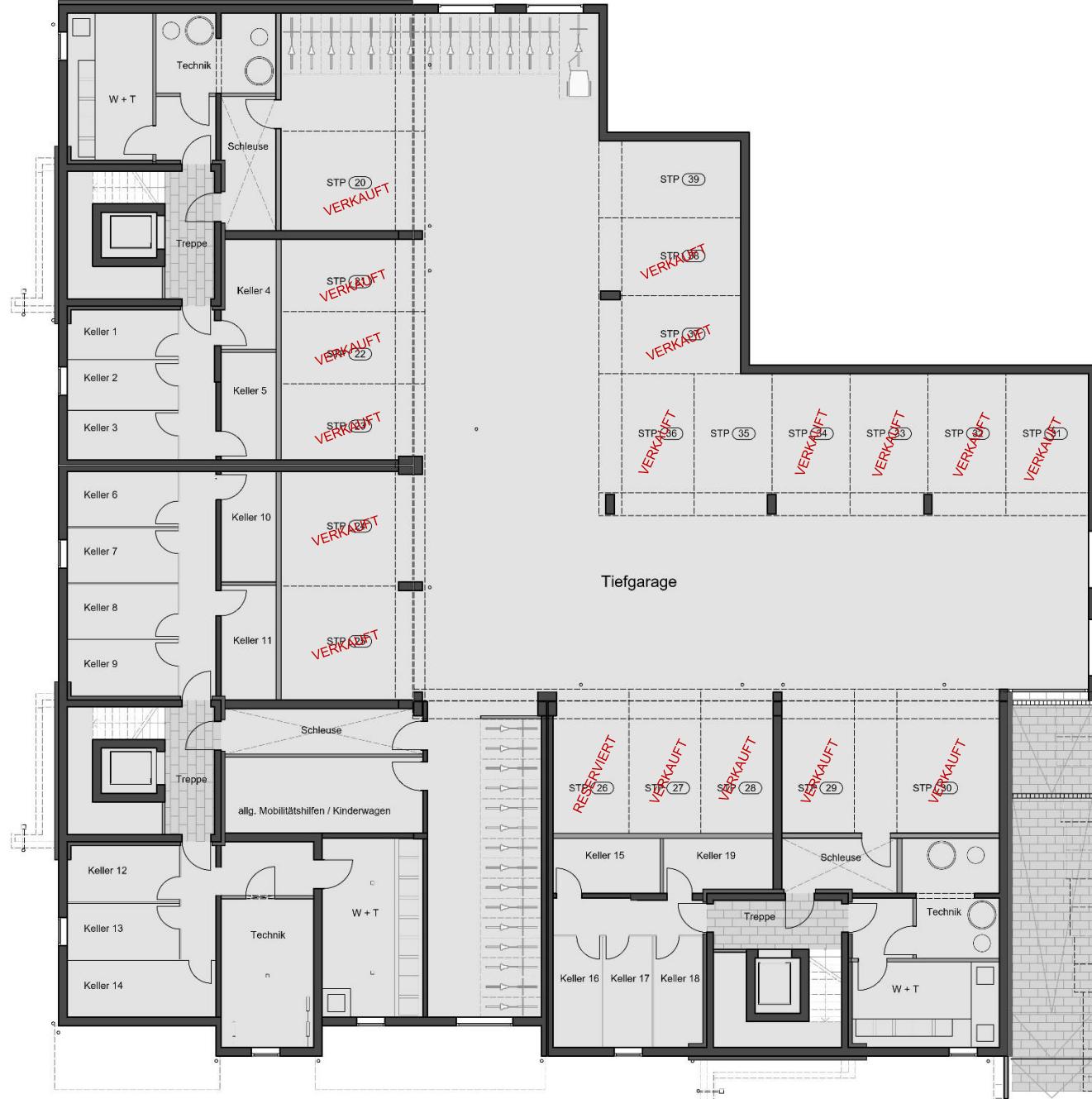
STILO
Bauträger GmbH

Alles Vertraut!

Die barriearame Bauweise ermöglicht allen Generationen ein sicheres und sorgenfreies Leben in den eigenen vier Wänden. Mit dem Aufzug gelangen Sie bequem vom Kellergeschoss bis vor die eigene Wohnungstür. Terrassen und Balkone erreichen Sie ebenfalls schwellenfrei. Die bodengleichen Duschen erhalten einen rutschhemmenden Fliesenbelag.

Highlights

- barriearame Bauweise
- Effizienzhaus nach GEG
- Versickerung des Regenwassers (Rigole)
- Aufzug
- bedarfsgeführtes Lüftungskonzept
- Beheizung und zentrale Warmwasser-versorgung mittels Luft-Wasser-Wärme-pumpen
- 3-fach-Verglasung
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- Holzparkett
- große Balkone und Terrassen
- Tiefgarage, Fahrradstellplätze



Stellplätze für 2 und 4 Räder!

Auf dem Grundstück selbst werden 20 PKW- sowie 30 Fahrradstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage realisiert. Diese wird trockenen Fußes durch die Kellerflure der einzelnen Häuser erreicht.

Zur Schaffung einer Lademöglichkeit für E-Fahrzeuge sowie E-Bikes werden je 19 Vorrichtungen für E-Mobilität installiert.



Rumeln-Kaldenhausen – ist der westlichste Stadtteil von Duisburg. Er gehört zum linksrheinischen Stadtbezirk Rheinhausen und grenzt an die Nachbarstädte Moers und Krefeld.

- um die Ecke zum Bäcker
- Supermärkte, Ärzte, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe
- fußläufig zur Haltestelle (Rumeln Markt) – Ankunft bzw. Abfahrt der Linien SB80, NE2 und 920
- vielseitiges Freizeitangebot
- Spaziergänge und/oder Fahrradtouren in die Natur beginnen direkt vor der Haustür
- nur wenige Minuten bis zu den Autobahnen A40 (Moers) und A57 (Krefeld)
- mit dem Auto, über die A57/A44, in ca. 25 Minuten, zum Flughafen Düsseldorf

Wohneinheiten und Größen!

HAUS_A [Lohfelder Weg 2a]			
Wohnung	EG	3-Raum	83,78 m ²
1	links		
2	rechts	3-Raum	85,12 m ²
3	OG_1 links	3-Raum	79,64 m ²
4	OG_1 rechts	3-Raum	80,61 m ²
5	OG_2 rechts	3-Raum	95,60 m ²

HAUS_B [Lohfelder Weg 2]			
Wohnung	EG	4-Raum	96,96 m ²
6	links		
7	rechts	2-Raum	59,28 m ²
8	mitte	3-Raum	101,07 m ²
9	OG_1 links	4-Raum	95,55 m ²
10	OG_1 rechts	2-Raum	59,28 m ²
11	OG_1 mitte	3-Raum	101,07 m ²
12	OG_2 links	3-Raum	95,10 m ²
13	OG_2 rechts	2-Raum	59,28 m ²
14	OG_2 mitte	3-Raum	101,07 m ²

HAUS_C [Dorfstraße 33]			
Wohnung	EG	3-Raum	83,88 m ²
15	links		
16	rechts	3-Raum	83,42 m ²
17	OG_1 links	3-Raum	80,88 m ²
18	OG_1 rechts	3-Raum	79,64 m ²
19	OG_2 links	3-Raum	95,87 m ²

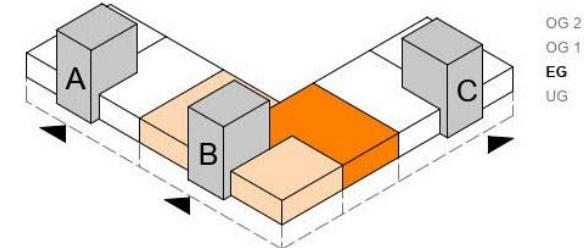


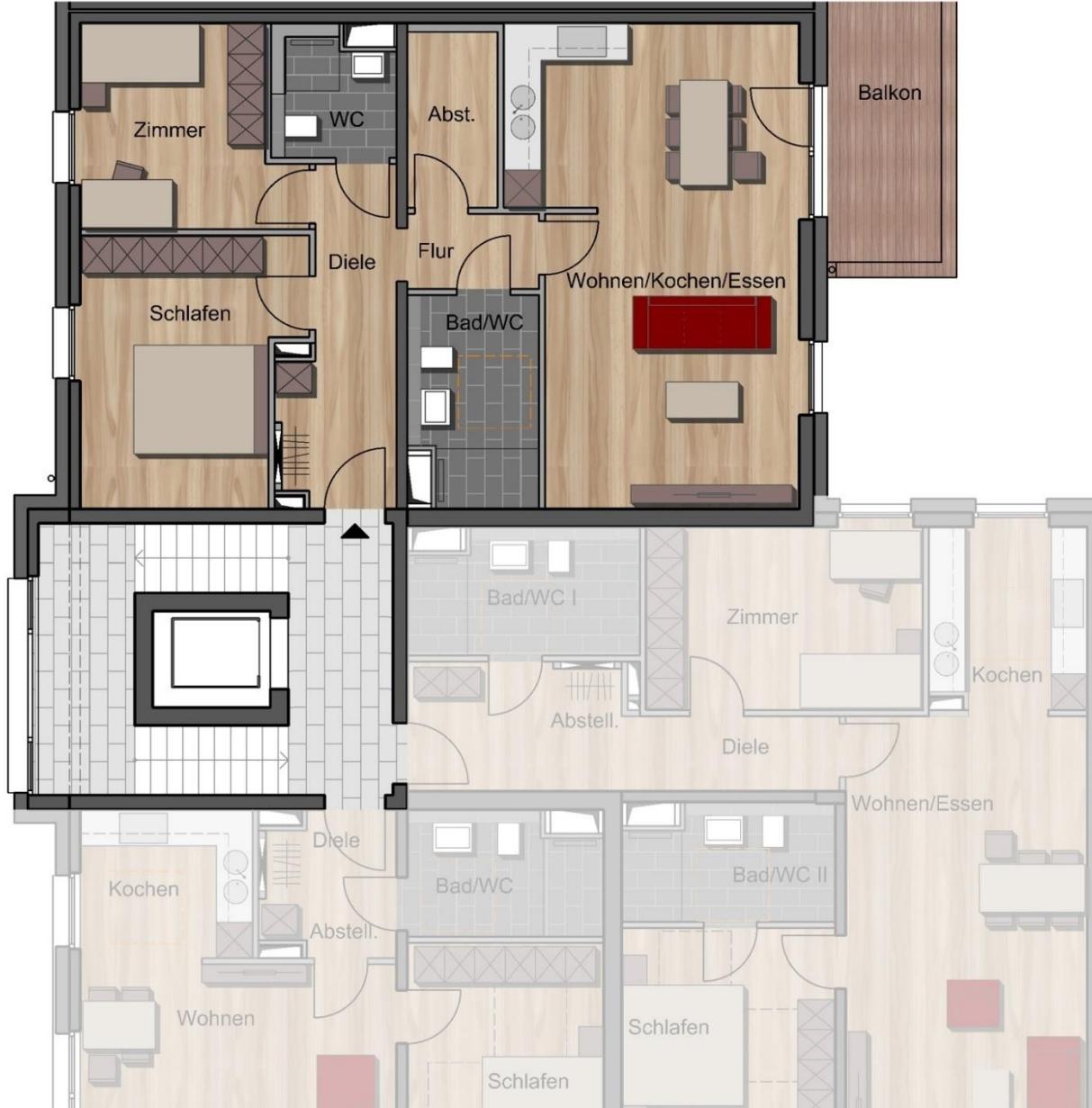
STILO
Bauträger GmbH



Lohfelder Weg 2
[Haus B _ Wohnung 8]

Wohnen / Essen / Kochen	38,47 m ²
Schlafen	14,92 m ²
Zimmer	13,92 m ²
Diele	11,98 m ²
Bad / WC II	6,35 m ²
Bad / WC I	5,84 m ²
Abstellbereich	1,57 m ²
Balkon [16,04 m ²]	8,02 m ²
Summe Wohnfläche	101,07 m²

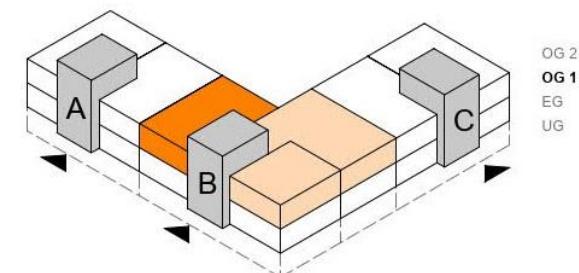


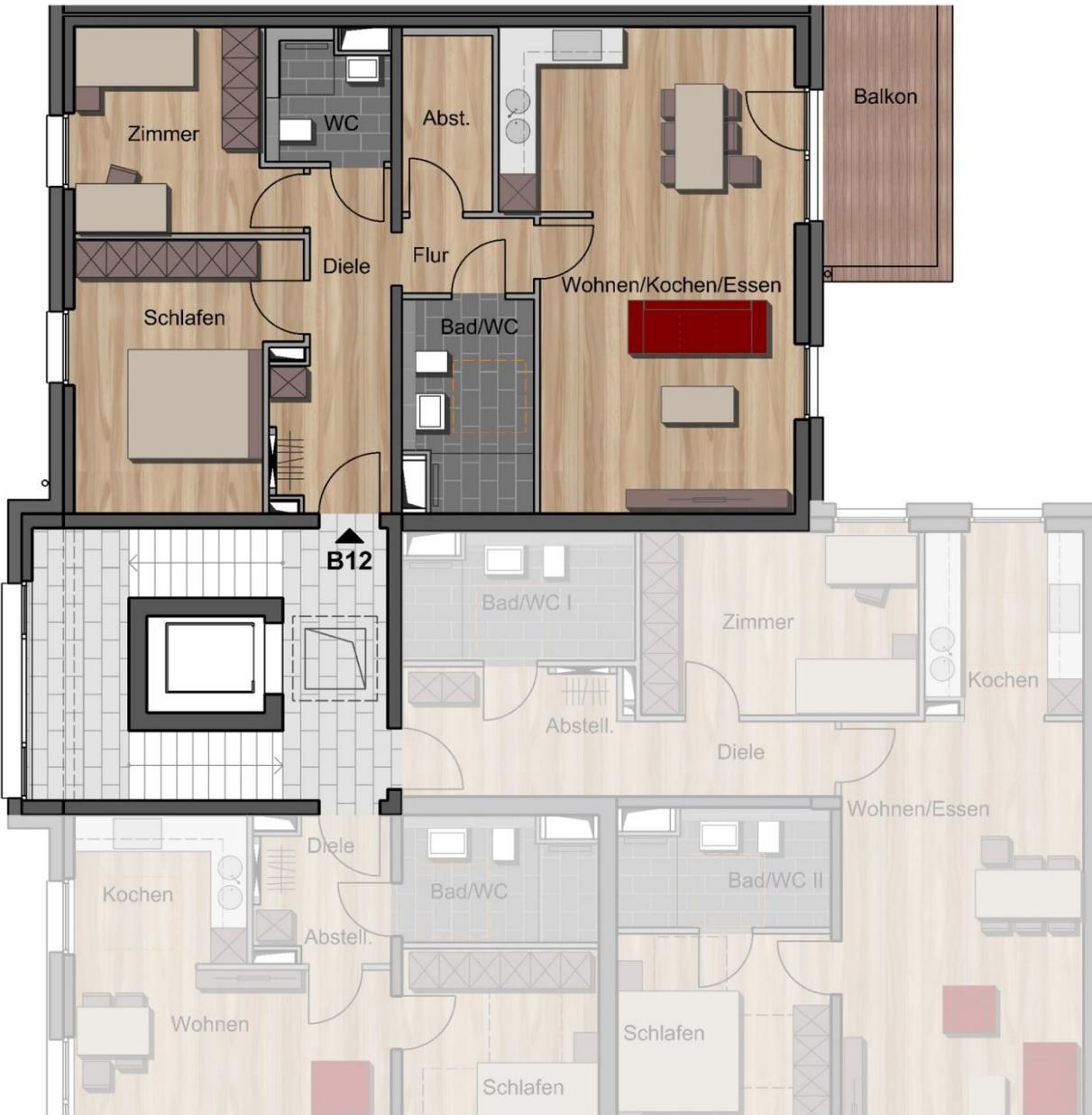


Lohfelder Weg 2
[Haus B _ Wohnung 9]

Wohnen / Essen / Kochen	35,83 m ²
Schlafen	15,24 m ²
Zimmer	11,23 m ²
Diele	8,98 m ²
Bad / WC	7,09 m ²
Abstellbereich	4,33 m ²
WC	3,60 m ²
Flur	2,71 m ²
Balkon [12,18 m ²]	6,09 m ²
Summe Wohnfläche	95,10 m²

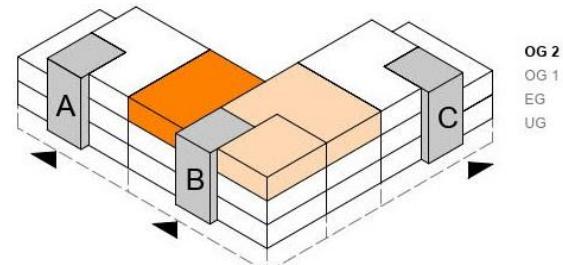
RESERVIERT!





Lohfelder Weg 2
[Haus B _ Wohnung 12]

Wohnen / Essen / Kochen	35,83 m ²
Schlafen	15,24 m ²
Zimmer	11,23 m ²
Diele	8,98 m ²
Bad / WC	7,09 m ²
Abstellbereich	4,33 m ²
WC	3,60 m ²
Flur	2,71 m ²
Balkon [12,18 m ²]	6,09 m ²
Summe Wohnfläche	95,10 m²





STILO
Bauträger GmbH

Preisliste [Wohnungen]

Wohnung	Haus	Eingang	Lage	Zimmer	Fläche	Kaufpreis	Status
WE_1	_A	Lohfelder Weg 2a	EG links	3-Raum	83,78 m ²	347.687,00 €	VERKAUFT
WE_2	_A	Lohfelder Weg 2a	EG rechts	3-Raum	85,12 m ²	353.248,00 €	VERKAUFT
WE_3	_A	Lohfelder Weg 2a	OG_1 links	3-Raum	79,64 m ²	334.488,00 €	VERKAUFT
WE_4	_A	Lohfelder Weg 2a	OG_1 rechts	3-Raum	80,61 m ²	338.562,00 €	VERKAUFT
WE_5	_A	Lohfelder Weg 2a	OG_2 rechts	3-Raum	95,60 m ²	406.300,00 €	VERKAUFT
WE_6	_B	Lohfelder Weg 2	EG links	4-Raum	96,96 m ²	399.475,00 €	VERKAUFT
WE_7	_B	Lohfelder Weg 2	EG rechts	2-Raum	59,28 m ²	232.970,00 €	VERKAUFT
WE_8	_B	Lohfelder Weg 2	EG mitte	3-Raum	101,07 m ²	397.205,00 €	AKTIV
WE_9	_B	Lohfelder Weg 2	OG_1 links	3-Raum	95,10 m ²	398.444,00 €	RESERVIERT
WE_10	_B	Lohfelder Weg 2	OG_1 rechts	2-Raum	59,28 m ²	234.452,00 €	VERKAUFT
WE_11	_B	Lohfelder Weg 2	OG_1 mitte	3-Raum	101,07 m ²	399.732,00 €	VERKAUFT
WE_12	_B	Lohfelder Weg 2	OG_2 links	3-Raum	95,10 m ²	403.221,00 €	AKTIV
WE_13	_B	Lohfelder Weg 2	OG_2 rechts	2-Raum	59,28 m ²	235.934,00 €	VERKAUFT
WE_14	_B	Lohfelder Weg 2	OG_2 mitte	3-Raum	101,07 m ²	402.259,00 €	VERKAUFT
WE_15	_C	Dorfstraße 33	EG links	3-Raum	83,88 m ²	340.553,00 €	VERKAUFT
WE_16	_C	Dorfstraße 33	EG rechts	3-Raum	83,42 m ²	338.685,00 €	VERKAUFT
WE_17	_C	Dorfstraße 33	OG_1 links	3-Raum	80,88 m ²	332.417,00 €	VERKAUFT
WE_18	_C	Dorfstraße 33	OG_1 rechts	3-Raum	79,64 m ²	327.320,00 €	VERKAUFT
WE_19	_C	Dorfstraße 33	OG_2 links	3-Raum	95,87 m ²	398.819,00 €	VERKAUFT



Stellplatz	Größe	Kaufpreis	Status
STP_20	ca. 3,50 m x ca. 5,08 m	24.950,00 €	VERKAUFT
STP_21	ca. 2,55 m x ca. 5,08 m	23.550,00 €	VERKAUFT
STP_22	ca. 2,55 m x ca. 5,08 m	23.550,00 €	VERKAUFT
STP_23	ca. 2,55 m x ca. 5,08 m	23.550,00 €	VERKAUFT
STP_24	ca. 3,57 m x ca. 5,08m	24.950,00 €	VERKAUFT
STP_25	ca. 3,78 m x ca. 5,08 m	24.950,00 €	VERKAUFT
STP_26	ca. 2,55 m x ca. 5,08 m	23.550,00 €	RESERVIERT
STP_27	ca. 2,55 m x ca. 5,08 m	23.550,00 €	VERKAUFT
STP_28	ca. 2,55 m x ca. 5,08 m	23.550,00 €	VERKAUFT
STP_29	ca. 2,55 m x ca. 5,08 m	23.550,00 €	VERKAUFT
STP_30	ca. 2,55 m x ca. 5,08 m	23.550,00 €	VERKAUFT
STP_31	ca. 2,45 m x ca. 5,00 m	22.950,00 €	VERKAUFT
STP_32	ca. 2,45 m x ca. 5,00 m	22.950,00 €	VERKAUFT
STP_33	ca. 2,45 m x ca. 5,00 m	22.950,00 €	VERKAUFT
STP_34	ca. 2,45 m x ca. 5,00 m	22.950,00 €	VERKAUFT
STP_35	ca. 2,45 m x ca. 5,00 m	22.950,00 €	AKTIV
STP_36	ca. 2,45 m x ca. 5,00 m	22.950,00 €	VERKAUFT
STP_37	ca. 2,45 m x ca. 5,00 m	22.950,00 €	VERKAUFT
STP_38	ca. 2,45 m x ca. 5,00 m	22.950,00 €	VERKAUFT
STP_39	ca. 2,45 m x ca. 5,00 m	22.950,00 €	AKTIV

Preisliste [Tiefgarageneinstellplätze]

Zukunft braucht Sicherheit ... Sie dürfen uns vertrauen!

STILO Bauträger GmbH wurde im Jahr 1995 gegründet und hat seit dieser Zeit eine Anzahl von Eigentumswohnungen an verschiedenen Standorten im Ruhrgebiet geplant und erfolgreich realisiert.

An besonderen stadtbildprägenden Baumaßnahmen sind, neben den auf unserer Referenzenliste (Homepage) präsentierten Objekten, insbesondere die Bauten der Wohnanlage „Zum Steinhof 7-19 in Duisburg-Huckingen“ und die im Jahre 2016 fertig gestellten vier Sechsfamilienhäuser „Herzogstraße 107-109a in Oberhausen-Klosterhardt“ zu nennen. Die Neubauten der letzten Jahre an der „Schmalbeekstraße 20/20a in Mülheim an der Ruhr“ und das Ende 2022 fertiggestellte Zwölffamilienhaus „Dorfstraße 128 / Zur Goldackershöh 2 im Duisburger-Süden“, zählen u.a. auch dazu.

Die vorgenannten Referenzobjekte werden Ihnen ebenfalls den Eindruck einer hervorragenden Bauausführung und der gärtnerischen Gestaltung der Außenanlagen verschaffen.

In den fertig gestellten Objekten haben eine Vielzahl von Käufern und Mietern ein neues Zuhause in Topqualität gefunden. Die Eigennutzer und Kapitalanleger erhielten eine hohe Bauqualität zu adäquaten Preisen an exzellenten Standorten unserer Region.

Und dazu die Sicherheit, die von einem erfahrenen Unternehmen wie der STILO Bauträger GmbH geboten wird.



Individualität

Die detaillierte Baubeschreibung bildet den Rahmen – Standard war gestern, heute entscheiden Sie individuell, soweit dieses technisch und baurechtlich möglich ist. Sprechen Sie uns gerne an. Wir freuen uns, mit Ihnen gemeinsam Ihren Traum vom Wohnen zu planen und umzusetzen.

Sicherheit im Hinblick auf juristische Anforderungen

Der Kaufvertragsabschluss erfolgt durch notarielle Beurkundung. Die gesamte Zahlungsabwicklung wird auf der Basis der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) abgeschlossen.

Das heißt, dass die Kaufpreisraten erst nach dem jeweils erreichten Baufortschritt fällig werden. 1. Kaufpreisrate nach Beginn der Erdarbeiten in Höhe von 25% und die 2. Kaufpreisrate bei Rohbaufertigstellung in Höhe von 28%. Die restlichen 47% des Kaufpreises in maximal 5 bzw. 6 weiteren Kaufpreisraten bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme.



STILO
Bauträger GmbH

Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass die 3D-Visualisierungen des Gebäudes den aktuellen Planungsstand darstellen und die eingezeichneten Nachbarbebauungen lediglich andeuten sollen.

Das in Prospekt- und Werbebroschüren dargestellte Mobiliar sowie Ausstattungsdetails in perspektivischen Darstellungen auf Bauschildern und in Exposés sind in der Leistung nur enthalten, soweit sie in der Baubeschreibung aufgeführt sind. Sämtliche Zeichnungen in diesem Exposé sind ohne Maßstab. Gestrichelte Linien und/oder gepunktete Flächen stellen abgehängte Decken, Abkastungen oder Überstandslinien dar.

Die Erstellung dieses Prospektes erfolgte mit großer Sorgfalt. Dennoch bleiben Fehler und Irrtümer vorbehalten.

Bildnachweise: Daniel Britsch (3dpixel), Goldstein und Tratnik Architekten PartGmbB, Dietmar Hoffjann, alamy.com, iStockphoto.com, Shutterstock.com

STILO

Bauträger GmbH

Böningerstraße 36, 47051 Duisburg
Tel. 0203-330435

E-Mail. buero@stilo-bautraeger.de
www.stilo-bautraeger.de