

# exposé.



VIERLINDEN-HÖFE - II. BAUABSCHNITT







## LAGE IN DUISBURG

Der an der Stadtgrenze zu Dinslaken gelegene Stadtteil Walsum zeichnet sich durch seinen dörflichen und naturnahen Charakter aus – dennoch sind alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs nicht weit entfernt. Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen sind im Stadtteil bzw. in direkter Nachbarschaft vorhanden. Zweimal wöchentlich findet ein Wochenmarkt auf dem Franz-Lenze-Platz statt; zudem finden Sie in Walsum auch alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte oder Apotheken.

Und auch der Freizeitwert ist hoch: Naturfreunde kommen in den nah gelegenen Rheinauen voll auf ihre Kosten, Sportbegeisterte haben die Wahl zwischen zahlreichen Fußball- und Sportplätzen, Tennisanlagen sowie einem Allwetterbad im Stadtteil. Der Shoppinglust kann man ganz ausgiebig im CentrO in Oberhausen frönen.

Durch die gute Verkehrsanbindung an die A59 und die B8 sind sowohl die Innenstädte von Duisburg und Dinslaken als auch das gesamte Ruhrgebiet, der Niederrhein und Düsseldorf gut erreichbar. Durch die Straßenbahn, die auch in die innerstädtischen und südlichen Stadtbezirke fährt, ist auch die Anbindung über den ÖPNV gegeben.

# KLIMASCHUTZ IM ALLTAG

## **Vierlinden-Höfe in Duisburg-Walsum**

Bis Frühjahr 2022 entsteht am ehemaligen Schulstandort der Realschule in der Goerdelerstraße/Beckstraße in zwei Bauabschnitten unser grünes Wohnquartier „Vierlinden-Höfe“ mit insgesamt 98 öffentlich geförderten sowie freifinanzierten Wohnungen ganz im Zeichen des Klimaschutzes.

## **Was ist eine „Klimaschutzsiedlung“?**

Der Schwerpunkt liegt auf der Vermeidung von Emissionen. Auch auf eine besondere städtebauliche und soziale Qualität wird Wert gelegt. Ziel ist es, umweltverträgliches Bauen bei der nachhaltigen Quartiersentwicklung zu fördern.

Klimaschutzsiedlungen benötigen weniger Energie, verglichen mit Gebäuden, die nach aktuellen Anforderungen erbaut werden, und entsprechen somit heute schon zukünftigen energetischen Standards.

Unsere Neubauten entsprechen dem 3-Liter-Haus-Standard, erhalten begrünte Flachdächer und werden mit klimafreundlicher Fernwärme versorgt. Ladesäulen für Elektroautos werden installiert und die Themen Carsharing und Mietfahrräder werden aktuell geprüft.

Der vor Ort mit Photovoltaikanlagen erzeugte Strom wird durch unseren Kooperationspartner, die Naturstrom vor Ort GmbH, wiederum den Bewohnern angeboten. Der Strom vom Dach fließt direkt in die Steckdose, ohne Umweg durch das öffentliche Netz. Das spart Netzgebühren und macht diesen Strom noch attraktiver, da unsere Mieter so direkt von den Kostenvorteilen profitieren. Reicht der hausgemachte Strom einmal nicht aus, wird er automatisch durch Ökostrom aus deutschen Wasserkraftwerken aus dem Netz ergänzt.

Unser Anliegen ist es, mit der Investition in die Klimaschutzsiedlung Goerdelerstraße einen aktiven Beitrag zu einer klimafreundlichen Stadtteilentwicklung zu leisten.

Doch es geht beim Bau dieser besonderen Siedlung nicht nur um ökologische Aspekte – auch auf ein nachhaltiges Miteinander wird Wert gelegt. Große Grün- und Spielflächen schaffen Räume für Begegnungen und bringen die Mieter im Quartier zusammen.

Die Häuser überzeugen durch eine sowohl optisch als auch technisch gehobene Ausstattung. Alle Wohnungen sind mit dem Aufzug zu erreichen und verfügen über eine moderne Fußbodenheizung. Die Badezimmer zeichnen sich durch eine gehobene Sanitärausstattung und eine geschmackvolle Raumgestaltung aus. Die Wände werden mit Malervlies in edler Putzoptik übergeben und die Böden mit einem hochwertigen Designbodenbelag in authentisch wirkender Holzoptik ausgestattet.

## Generationenübergreifendes Leben ohne Barrieren

Die Kombination von familienfreundlichen Wohnungsgrößen und größtenteils barrierefreien Grundrissen ermöglicht die Erfüllung verschiedener Bedürfnisse und somit ein generationsübergreifendes Wohnen.

Insgesamt entstehen in zwei Bauabschnitten 98 Wohnungen. Das Angebot des hier vorgestellten II. Bauabschnittes umfasst 37 freifinanzierte Wohnungen in der Größe von 60 bis 108 Quadratmetern. Die Wohnungen im Erdgeschoss bieten mit eigenen abgetrennten Gartenbereichen noch ein besonderes Highlight für naturverbundene Mieter. Die Penthouse-Wohnungen überzeugen mit großzügig gestalteten Dachterrassen.

In diesem zweiten bereits begonnenen Bauabschnitt werden die Häuser Goerdelerstraße 22b, 22c und 24 errichtet. Sämtliche Wohnungen finden sich in der Wohnungsübersicht auf Seite 8 dieses Exposés.

**Kaltniete:** 8,00 Euro pro Quadratmeter  
**Nebenkosten:** ca. 3,00 Euro pro Quadratmeter

Die Fertigstellung des in diesem Exposé vorgestellten zweiten Bauabschnittes ist für Frühling 2022 geplant.

Ein Energieausweis der Häuser liegt noch nicht vor und wird zu einem späteren Zeitpunkt einsehbar sein.

Alle Angaben in diesem Exposé ohne Gewähr – zwischenzeitliche Vermietung sowie Änderungen vorbehalten.



Beratung:  
Marian Wittek  
Telefon 0203 60 04-177  
[marian.wittek@gebag.de](mailto:marian.wittek@gebag.de)

**Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gern!**

# ÜBERSICHT WOHNUNGEN II. BAUABSCHNITT

## Bauteil 1, Goerdelerstraße 22c

Whg.	Lage	Räume	qm ca.	Grundmiete	Nebenkosten	Gesamtmiete
1	EG	4	95 qm	760,72 €	286,00 €	1.046,72 €
2	EG	2	61 qm	484,00 €	182,00 €	666,00 €
3	EG	2	61 qm	484,08 €	182,00 €	666,08 €
4	EG	4	95 qm	760,80 €	286,00 €	1.046,80 €
1	1. OG	4	95 qm	759,76 €	285,00 €	1.044,76 €
2	1. OG	2	60 qm	483,20 €	182,00 €	665,20 €
3	1. OG	2	60 qm	483,28 €	182,00 €	665,28 €
4	1. OG	4	95 qm	760,00 €	285,00 €	1.045,00 €
1	2. OG	4	95 qm	759,76 €	285,00 €	1.044,76 €
2	2. OG	2	60 qm	483,20 €	182,00 €	665,20 €
3	2. OG	2	60 qm	481,36 €	181,00 €	662,36 €
4	2. OG	4	95 qm	760,00 €	285,00 €	1.045,00 €
1	3. OG	4	109 qm	870,48 €	327,00 €	1.197,48 €

## Bauteil 5, Goerdelerstraße 24

Whg.	Lage	Räume	qm ca.	Grundmiete	Nebenkosten	Gesamtmiete
1	EG	4	95 qm	761,60 €	286,00 €	1.047,60 €
2	EG	2	60 qm	481,44 €	181,00 €	662,44 €
3	EG	3	80 qm	642,56 €	241,00 €	883,56 €
4	EG	3	78 qm	622,24 €	234,00 €	856,24 €
1	1. OG	4	95 qm	760,96 €	286,00 €	1.046,96 €
2	1. OG	2	60 qm	481,04 €	181,00 €	662,04 €
3	1. OG	3	80 qm	642,08 €	241,00 €	883,08 €
4	1. OG	3	78 qm	621,52 €	234,00 €	855,52 €
1	2. OG	4	95 qm	760,40 €	286,00 €	1.046,40 €
2	2./3. OG	4	109 qm	871,28 €	327,00 €	1.198,28 €
3	2. OG	3	80 qm	642,24 €	241,00 €	883,24 €
4	2. OG	3	78 qm	621,52 €	234,00 €	855,52 €

## Bauteil 6, Goerdelerstraße 22b

Whg.	Lage	Räume	qm ca.	Grundmiete	Nebenkosten	Gesamtmiete
1	EG	4	95 qm	760,56 €	286,00 €	1.046,56 €
2	EG	2	61 qm	484,08 €	182,00 €	666,08 €
3	EG	2	61 qm	484,32 €	182,00 €	666,32 €
4	EG	4	95 qm	760,72 €	286,00 €	1.046,72 €
1	1. OG	4	95 qm	759,84 €	285,00 €	1.044,84 €
2	1. OG	2	61 qm	483,28 €	182,00 €	665,28 €
3	1. OG	2	61 qm	483,36 €	182,00 €	665,36 €
4	1. OG	4	95 qm	759,92 €	285,00 €	1.044,92 €
1	2. OG	4	95 qm	759,12 €	285,00 €	1.044,12 €
2	2./3. OG	4	108 qm	862,48 €	324,00 €	1.186,48 €
3	2. OG	2	61 qm	483,36 €	182,00 €	665,36 €
4	2. OG	4	95 qm	759,92 €	285,00 €	1.044,92 €



# ANSICHTEN



# GRUNDRISS

Beispiel  
2-Raum-Wohnung (EG mit Gartenanteil-2.OG)  
ca. 61 Quadratmeter



360° Tour 2-Zimmer-Wohnung Vierlinden-Höfe



# GRUNDRISS

Beispiel  
4-Raum-Wohnung (EG mit Gartenanteil-2.OG)  
ca. 95 Quadratmeter



360° Tour 4-Raum-Wohnung



# GRUNDRISS

Beispiel  
3-Raum-Wohnung (EG mit Gartenanteil-2.OG)  
ca. 80 Quadratmeter



360° Tour 3-Zimmer-Wohnung Vierlinden-Höfe



# GRUNDRISS

Beispiel  
3-Raum-Wohnung (EG mit Gartenanteil-2.OG)  
ca. 78 Quadratmeter



# GRUNDRISS

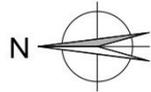
Beispiel  
4-Raum-Penthouse (3.OG)  
ca. 109 Quadratmeter



# GRUNDRISS

Beispiel  
4-Raum-Maisonette-Wohnung (2./3. OG)  
ca. 109 Quadratmeter

2. OG



# GRUNDRISS

Beispiel  
4-Raum-Maisonette-Wohnung (2./3. OG)  
ca. 109 Quadratmeter

3. OG





**WWW.GEBAG.DE**