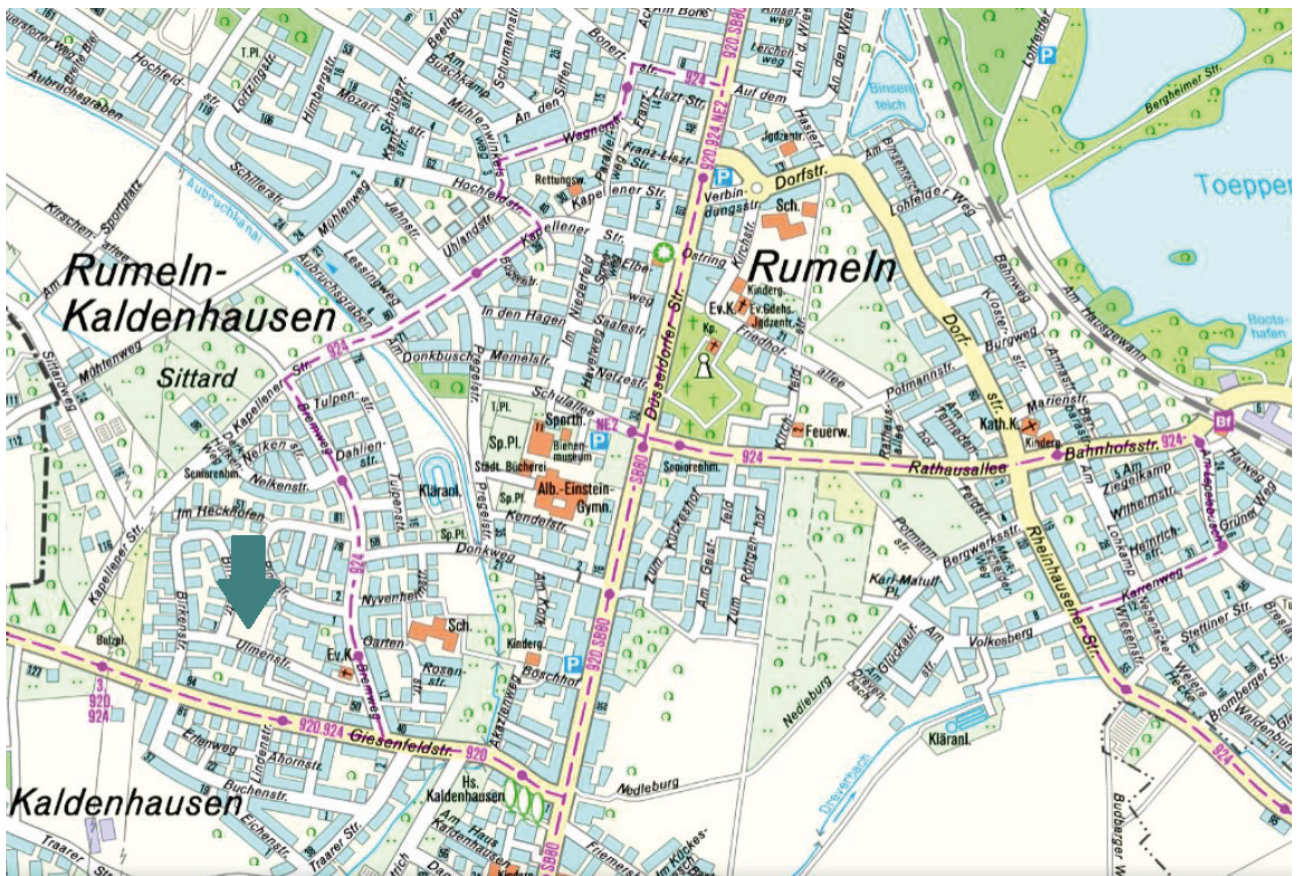


exposé.



ULMENSTRASSE





LAGE IN DUISBURG

Rumeln-Kaldenhausen: Der westlichste Stadtteil Duisburgs mit eher ländlichem Charakter und dörflichem Charme grenzt im Norden an Moers und südlich direkt an Krefeld. Rumeln-Kaldenhausen punktet mit einer gut ausgebauten eigenen Infrastruktur mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und einem Wochenmarkt. Die haus- und fachärztliche Versorgung ist ebenfalls ausgezeichnet. Vier Kindergärten, drei Grundschulen sowie ein Gymnasium stehen im Stadtteil zur Verfügung; in den Nachbarstädten findet sich ein zusätzliches breites Spektrum an Bildungseinrichtungen und Nahversorgungsangeboten.

Insbesondere Familien schätzen den über 17.000 Einwohner zählenden Stadtteil, der von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, meist mit direktem Blick ins Grüne, geprägt ist. Und auch für die entsprechende abwechslungsreiche Freizeit ist gesorgt: Viele Naherholungsgebiete in der Nachbarschaft wie der Toeppersee mit Wasserskianlage, der Elfrather See, der Aubruchgraben oder der Lauersforter Wald laden zum Verweilen ein.

Die Verkehrsanbindungen sind sowohl mit dem PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut: Die Anbindungen an die Autobahnen A 57 (Ausfahrt Rumeln-Kaldenhausen) und A 40 (Ausfahrt Moers-Zentrum) bieten ein schnelles Erreichen überregionaler Städte und weiterer Autobahnen. Der Stadtteil hat einen eigenen kleinen Bahnhof, von dem aus Ziele in Duisburg, aber auch in Moers und sogar Xanten erreichbar sind. Zur Stadtmitte sowie nach Krefeld-Uerdingen, Meerbusch oder Moers verkehren ebenfalls Buslinien.

Unser Neubau auf der Ulmenstraße befindet sich in ruhiger und gepflegter Wohnlage im Ortsteil Kaldenhausen.

ZUHAUSE IM GRÜNEN

Ulmenstraße in Duisburg-Rumeln-Kaldenhausen

Unser Bauvorhaben an der Ulmenstraße 15,17 und 25 in ausgezeichnetener Lage von Kaldenhausen besticht durch seine moderne und geradlinige Architektur. Die 33 öffentlich geförderten, hochwertig ausgestatteten 2- bis 4-Zimmer großen Wohneinheiten bieten auf einer Wohnfläche von 38 bis 91 Quadratmetern eine sowohl optisch als auch technisch gehobene Ausstattung.

Alle Wohnungen sind barrierefrei gestaltet oder werden auf Wunsch mit einer Badewanne ausgestattet. Jede Wohnung ist mit dem Aufzug zu erreichen und verfügt über eine moderne Fußbodenheizung. Die Badezimmer zeichnen sich durch eine gehobene Sanitärausstattung und eine geschmackvolle Raumgestaltung aus. Die Wände und Decken sind mit Raufasertapeten belegt und die Böden mit einem hochwertigen Designbodenbelag in authentisch wirkender Holzoptik ausgestattet. Die Wohnungen im Erdgeschoss bieten mit eigenen abgetrennten Gartenbereichen noch ein besonderes Highlight für naturverbundene Mieter.

Die Kombination von familienfreundlichen Wohnungsgrößen und Barrierefreiheit ermöglicht die Erfüllung verschiedener Bedürfnisse und ein generationsübergreifendes Wohnen.

PKW-Stellplätze in ausreichender Anzahl, zwei großzügige Fahrradgaragen und ein kleiner Spielplatz runden das Angebot ab.

Zum Bezug der Wohnungen ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Zur Beantragung wenden Sie sich bitte an das

Amt für Soziales und Wohnen, Gutenbergstraße 24, 47051 Duisburg
Stefanie Weuste, Telefon 0203 283-8794

✉ amt-fuer-soziales-und-wohnen@stadt-duisburg.de

Kaltniete: 5,80 Euro pro Quadratmeter
Nebenkosten: ca. 3,00 Euro pro Quadratmeter

Die Fertigstellung ist für März 2023 geplant.

Ein Energieausweis des Hauses liegt noch nicht vor und wird zu einem späteren Zeitpunkt einsehbar sein.

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

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gern!



Beratung:
Ricarda Zunk
Telefon 0203 60 04-423
ricarda.zunk@gebag.de

ANSICHTEN



ÜBERSICHT WOHNUNGEN

Haus 1 A - Ulmenstraße XX

Whg.	Lage	Räume	qm ca.	Grundmiete	Nebenkosten	Gesamtmiete
A 00 01	EG	3	77	444 EURO	230 EURO	674 EURO
A 00 02	EG	4	91	528 EURO	273 EURO	801 EURO
A 00 03	EG	4	90	522 EURO	270 EURO	792 EURO
A 01 01	1. OG	3	77	445 EURO	230 EURO	675 EURO
A 01 02	1. OG	4	91	528 EURO	274 EURO	802 EURO
A 01 03	1. OG	4	90	522 EURO	270 EURO	792 EURO
A 02 01	2. OG	3	77	445 EURO	230 EURO	675 EURO
A 02 02	2. OG	4	91	528 EURO	274 EURO	802 EURO
A 02 03	2. OG	4	90	522 EURO	270 EURO	792 EURO

Haus 1 B - Ulmenstraße XX

Whg.	Lage	Räume	qm ca.	Grundmiete	Nebenkosten	Gesamtmiete
B 00 01	EG	3	77	444 EURO	230 EURO	674 EURO
B 00 02	EG	2	41	236 EURO	122 EURO	358 EURO
B 00 03	EG	2	58	335 EURO	174 EURO	509 EURO
B 00 04	EG	3	76	442 EURO	229 EURO	671 EURO
B 01 01	1. OG	3	77	445 EURO	230 EURO	675 EURO
B 01 02	1. OG	2	41	236 EURO	122 EURO	358 EURO
B 01 03	1. OG	2	58	335 EURO	174 EURO	509 EURO
B 01 04	1. OG	3	76	443 EURO	229 EURO	672 EURO
B 02 01	2. OG	3	77	445 EURO	230 EURO	675 EURO
B 02 02	2. OG	2	41	236 EURO	122 EURO	358 EURO
B 02 03	2. OG	2	58	335 EURO	174 EURO	509 EURO
B 02 04	2. OG	3	76	443 EURO	229 EURO	672 EURO

ÜBERSICHT WOHNUNGEN

Haus 2 - Ulmenstraße 22

Whg.	Lage	Räume	qm ca.	Grundmiete	Nebenkosten	Gesamtmiete
C 00 01	EG	2	42	242 EURO	125 EURO	364 EURO
C 00 02	EG	4	89	517 EURO	268 EURO	785 EURO
C 00 03	EG	4	89	515 EURO	267 EURO	782 EURO
C 00 04	EG	2	38	220 EURO	114 EURO	334 EURO
C 01 01	1. OG	2	58	337 EURO	174 EURO	511 EURO
C 01 02	1. OG	4	89	518 EURO	268 EURO	786 EURO
C 01 03	1. OG	4	89	516 EURO	267 EURO	783 EURO
C 01 04	1. OG	2	38	221 EURO	115 EURO	336 EURO
C 02 01	2. OG	2	58	337 EURO	174 EURO	511 EURO
C 02 02	2. OG	4	89	518 EURO	268 EURO	786 EURO
C 02 03	2. OG	4	89	516 EURO	267 EURO	783 EURO
C 02 04	2. OG	2	38	221 EURO	115 EURO	336 EURO

LAGEPLAN



GRUNDRISS

Beispiel Haus A
3-Raum-Wohnung mit Gartenanteil
ca. 77 Quadratmeter



GRUNDRISS

Beispiel Haus A
4-Raum-Wohnung mit Gartenanteil
ca. 91 Quadratmeter



GRUNDRISS

Beispiel Haus A
4-Raum-Wohnung mit Gartenanteil
ca. 90 Quadratmeter



GRUNDRISS

Beispiel Haus A
4-Raum-Wohnung 1.- 2. OG
ca. 91 Quadratmeter



GRUNDRISS

Beispiel Haus B
3-Raum-Wohnung mit Gartenanteil und 1.-2. OG
ca. 77 Quadratmeter



GRUNDRISS

Beispiel Haus B
2-Raum-Wohnung mit Gartenanteil und 1.-2. OG
ca. 41 Quadratmeter



GRUNDRISS

Beispiel Haus B
2-Raum-Wohnung mit Gartenanteil und 1.-2. OG
ca. 58 Quadratmeter



GRUNDRISS

Beispiel Haus B
3-Raum-Wohnung mit Gartenanteil und 1.-2. OG
ca. 76 Quadratmeter



GRUNDRISS

Beispiel Haus C
2-Raum-Wohnung mit Gartenanteil und 1.-2. OG
ca. 42 Quadratmeter



GRUNDRISS

Beispiel Haus C
4-Raum-Wohnung mit Gartenanteil
ca. 89 Quadratmeter



GRUNDRISS

Beispiel Haus C
4-Raum-Wohnung 1.-2. OG
ca. 89 Quadratmeter





WWW.GEBAG.DE