

# Mietwohnungen der Extraklasse

„Wohnen auf der Insel“  
 Top-Lage: Am Hebewerk, Waltrop



Traumhaus mit Tiefgarage  
 Großzügiges altengerechtes Mehrfamilienhaus mit Aufzug als Energiesparwunder

## DATEN IM ÜBERBLICK

Objektart:	Haus	Objekttyp:	Mehrfamilienhaus
Außenmaße:	46,3 m x 11,1 m	Dachneigung:	43°
Etagenzahl:	3,5	Anzahl Wohnungen:	16
Wohnfläche:	59,0 - 122,3 m <sup>2</sup>	Anzahl Zimmer/WE:	2,5 bis 5,5
Grundstücksgröße:	1.123 m <sup>2</sup>	Anzahl Badezimmer/WE:	1 + Gäste WC
Heizungsart:	Holzpellettheizung + Fußbodenheizung	Stellplätze:	Tiefgaragenstellplätze



## Wohnen, so wie andere Urlaub machen

Das schön gelegene und nach Süden ausgerichtete Grundstück liegt quasi auf einer Insel: Umgeben von den drei Kanälen Rhein-Herne-Kanal, Wesel-Datteln-Kanal und Datteln-Hamm-Kanal.

Diese naturnahe Bestlage bietet eine hohe Lebens- und Freizeitqualität und erhält nachhaltig den Wert der Immobilie.

In direkter Nachbarschaft befindet sich ein kleiner Yachthafen, das historische Schiffsbauwerk Henrichenburg mit Freilichtmuseum sowie einem großen Erlebnisspielplatz für Jung und Alt. Zahlreiche Restaurants in der Nähe bieten eine große kulinarische Vielfalt. Unzählige Wander- und Fahrradwege entlang der Wasserstraßen bieten hervorragende Möglichkeiten für ausgiebige Spaziergänge und Fahrradausflüge. Kindergärten, Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten aller Art befinden sich in naher Umgebung.

Eine gute Busanbindung nach Waltrop und in die benachbarten Städte Datteln, Recklinghausen und Castrop-Rauxel besteht in unmittelbarer Nähe des architektonisch anspruchsvollen Mehrfamilienhauses.

Die Autobahnzufahrt der A2 liegt keine fünf Minuten vom Grundstück entfernt, so dass man in wenigen Minuten über das gut ausgebaute Autobahnnetz des Ruhrgebiets in Dortmund und Bochum sowie alle großen Städte des Ruhrgebiets erreichen kann.



## Objektbeschreibung

Endlich ins eigene Zuhause - und dabei noch in ein Besonderes: Durchdachtes Design mit Funktionalität statt ein Haus wie tausend andere. Lebensqualität ohne Einschränkungen macht das altengerechte Wohnen in diesem großzügigen Mehrfamilienhaus zum besonderen Vergnügen. Ein perfekter Grundriss macht jede Wohnung für sich zu dem Ort, an dem man leben möchte. Gemeinsam unter einem Dach, aber jede Wohneinheit ganz für sich. Mit seiner seniorengerechten, großzügigen Grundrissgestaltung und den umfangreichen Verglasungen wird das Wohnen zum besonderen Vergnügen. Die altengerechte Eigentumswohnung kann von ihren Bewohnern durch alle Lebensabschnitte hindurch genutzt werden. Großzügige bodengleiche Dusche, breite Türen, Bewegungsflächen für Rollstühle, ... an alles ist gedacht: Ein Konzept, das überzeugt! Eine modernste Holzpellettheizung und Fußbodenheizung in allen Wohnungen sorgen für angenehmstes Raumklima sowie für ökologische und ökonomische Effizienz. Architektur und modernste Technik verbinden sich hier zu einem ausgesprochen exklusiven Einzelstück.

### Die stärksten IproTon-Pluspunkte auf einen Blick:

- + Individuelle Architektenplanung
- + Natürlicher umweltfreundlicher Baustoff: Ton
- + Persönliche Bauherrenbetreuung
- + Modernste Technik: Wärmepumpe in Kombination mit Fussbodenheizung
- + Trockener Rohbau
- + Regionale Fachfirmen bieten beste Qualität und Sicherheit
- + TOP Preis-Leistungs-Verhältnis
- + 1a-Lage: Ruhig und dennoch zentral
- + Seniorengerecht und barrierefrei
- + Aufzugsanlage inklusive
- + Garagen und Stellplätze



## Der Ton macht die Musik

Sie erwarten ein gesundes, angenehmes Wohnklima? Dann setzen Sie auf IproTon-Wände, die mit den natürlichen Rohstoffen Sand, Kies und geblähtem Ton zu IproTon-Wandelementen verarbeitet werden: eine Massivwand-Innovation, die Ihren Anforderungen auf natürliche Art und Weise gerecht wird und die Vorzüge elementierten Bauens um besondere ökologisch-gesundheitliche Pluspunkte erweitert. Zu jeder Jahreszeit sorgt IproTon für das richtige Innenraumklima. Der Baustoff ist wärmedämmend, aber gleichzeitig gut wärmespeichernd. Er gleicht so Temperaturschwankungen aus. Im Sommer wirkt der offenporige Ton fast wie eine Klimaanlage, im Winter hält er behaglich warm. Trotz seiner hohen Festigkeit lassen sich die IproTon-Massivwände leicht bearbeiten: der Heimwerker kann problemlos nach Herzenslust bohren, fräsen, dübeln, sägen und sogar nageln.



Es gibt nur gute Gründe für IproTon ...

## Modernste Wärmetechnik

Wärme aus der Nähe: Die Wärmeversorgung in dem Mehrfamilienhaus wird durch eine benachbarte modernste Holzpellet-Anlage sichergestellt.

## Die Wärme der Zukunft

Nutzer einer Holzpelletheizung tun langfristig nicht nur etwas für ihren Geldbeutel, sondern schonen zugleich die Umwelt. Denn anders als fossile Brennstoffe verbrennen Holzpellets klimaneutral, da beim Verbrennen nur so viel CO<sub>2</sub> frei wird, wie der Baum während seines Wachstums gebunden hat. Und auch die Herstellung ist umweltfreundlich: Die zylindrischen Presslinge werden aus getrocknetem, naturbelassenen Restholz (Sägemehl, Hobelspäne, Waldrestholz) und ohne Zugabe von chemischen Bindemitteln unter hohem Druck gepresst.



**LAGEPLAN**



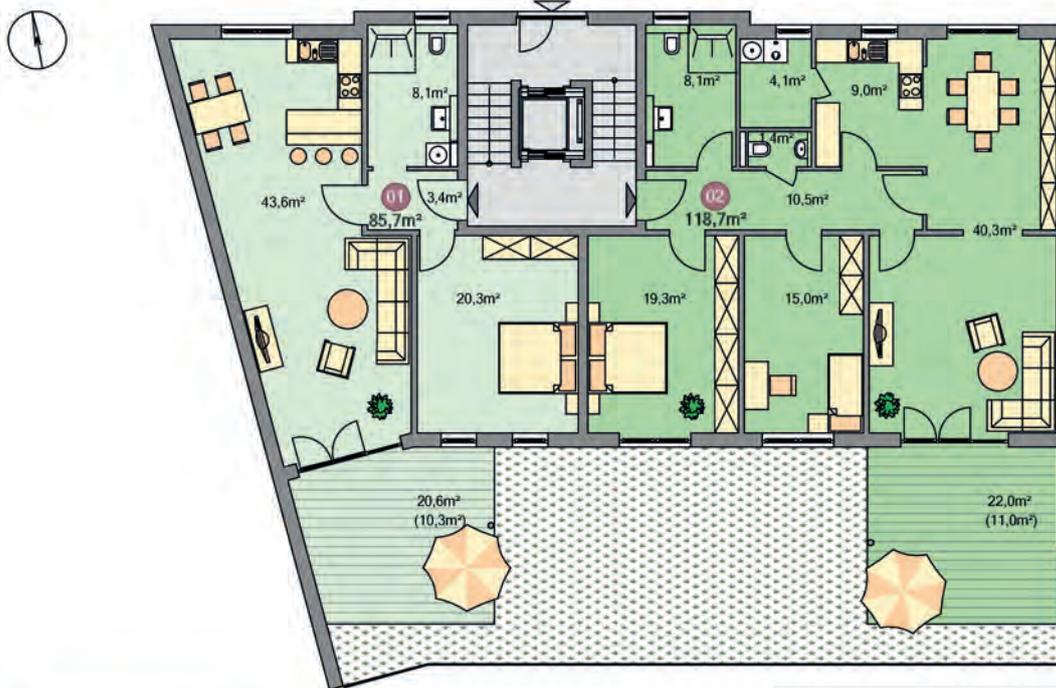
PERSPEKTIVE  
VON SÜDEN



PERSPEKTIVE  
EINGANGSSEITE





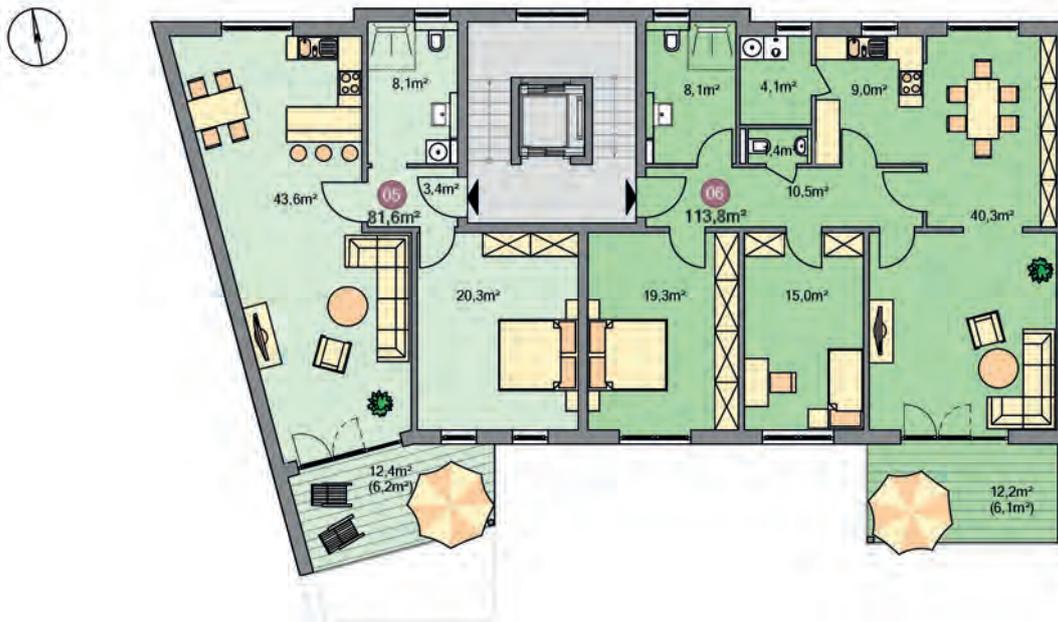


**ERDGESCHOSS**  
 85,7 M<sup>2</sup> WOHNUNG 1  
 118,7 M<sup>2</sup> WOHNUNG 2



**ERDGESCHOSS**  
 118,7 M<sup>2</sup> WOHNUNG 3  
 120,3 M<sup>2</sup> WOHNUNG 4





**1. OBERGESCHOSS**  
 WOHNUNG 05 81,6 M<sup>2</sup>  
 WOHNUNG 06 113,8 M<sup>2</sup>



**1. OBERGESCHOSS**  
 WOHNUNG 07 113,8 M<sup>2</sup>  
 WOHNUNG 08 122,3 M<sup>2</sup>



**2. OBERGESCHOSS**

**81,6 M<sup>2</sup> WOHNUNG 09**

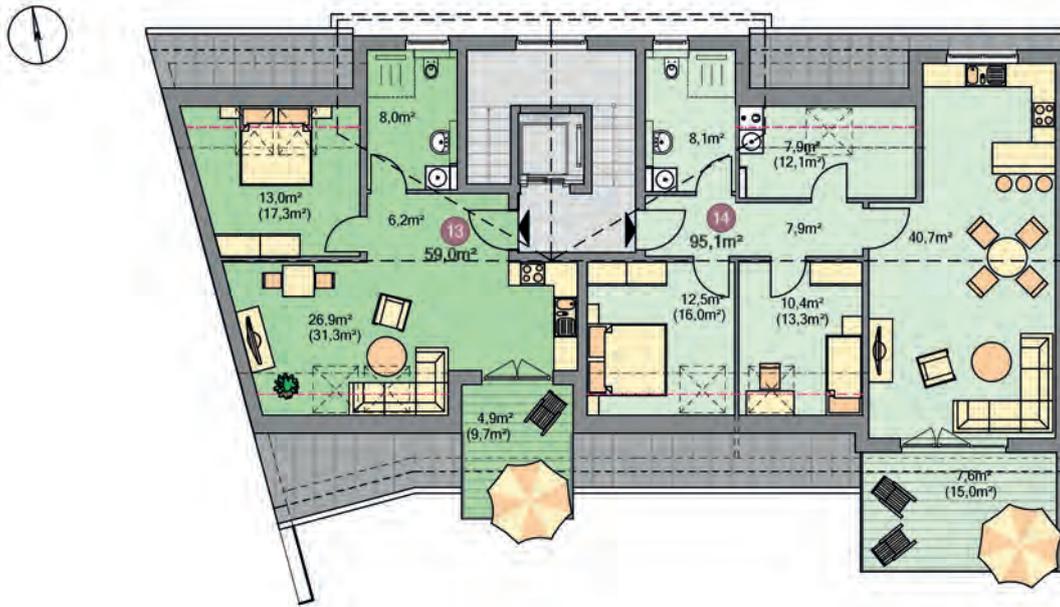
**113,9 M<sup>2</sup> WOHNUNG 10**



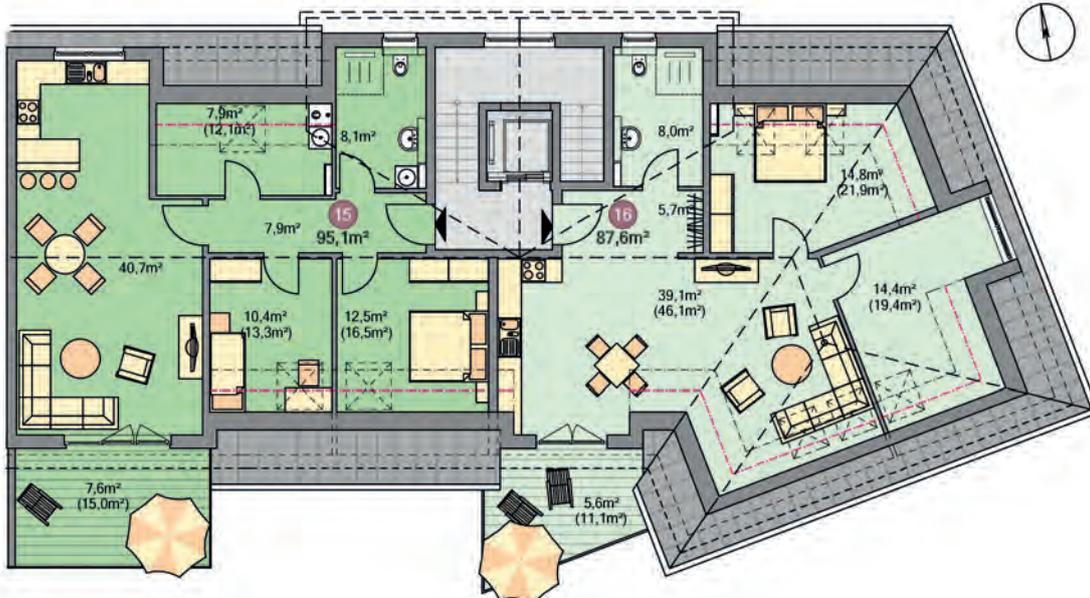
**2. OBERGESCHOSS**

**113,8 M<sup>2</sup> WOHNUNG 11**

**122,3 M<sup>2</sup> WOHNUNG 12**



**DACHGESCHOSS**  
 59,0 M<sup>2</sup> WOHNUNG 13  
 95,1 M<sup>2</sup> WOHNUNG 14



**DACHGESCHOSS**  
 95,1 M<sup>2</sup> WOHNUNG 15  
 87,6 M<sup>2</sup> WOHNUNG 16



## Auszug aus der Baubeschreibung

- **Massiv** erstelltes Haus
- **Zimmermannsmäßig** erstellter Dachstuhl
- **Schüco BE Markenfenster** in Weiß mit **3fach-Wärmeschutzverglasung** Außen-  
seite im **Farbton anthrazit**
- **Bodentiefe Fenster** mit französischem Balkon aus **Edelstahl**
- **Balkonanlagen** mit Geländer aus **Edelstahl**
- **Elektrische Rollläden**
- Haustür mit Mehrfachverriegelung
- Alle Innenwände fertig tapeziert und gestrichen
- Badezimmer mit **großformatigen Wandfliesen**
- **Schwimmender Estrich** mit Wärmedämmung und Randstreifen
- **Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung**
- **bodengleiche Dusche** mit **Edelstahl-Duschrinne**
- kontrollierte **Wohnraum-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung**
- Waschmaschinenanschluss
- **Bodenbeläge Wohnräume** (Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer,  
Arbeitszimmer, Galerie und Studio): Vinyl-**Parkettboden**, vollflächig verklebt
- Badezimmer mit **großformatigen Bodenfliesen**
- Innentüren, **CPL-beschichtet**, Röhrenspaneinlage
- Wohnungseingangstüren mit Schallschutz- und Klimaklasse
- **Video-Sprechanlage** mit Türöffner
- Ausreichend **Rauchmelder** (Batteriebetrieb) je Wohnung
- **Aufzugsanlage**



Gern vereinbaren wir Ihren Besichtigungstermin.

Rufen Sie uns an: 0152 / 52 79 30 25

immobilien  
**CHRISTOPH**  
ausverwaltung