

# Zuhause in Uerdingen

Zentrales Wohnen in Krefeld Uerdingen am Rhein



„Zuhause in Uerdingen“  
Bruchstraße  
47829 Krefeld

**IC** IMMOBILIEN COMPETENCE

Ein Projekt der Immobilien Competence GmbH  
[www.immo-competence.de](http://www.immo-competence.de)



**Was können wir für Sie tun:**

**Tel.: 02154 95 40 09 40**

**[info@immo-competence.de](mailto:info@immo-competence.de)**

# Modernes Wohnen im Zentrum von Krefeld-Uerdingen

## *Zuhause in Uerdingen*



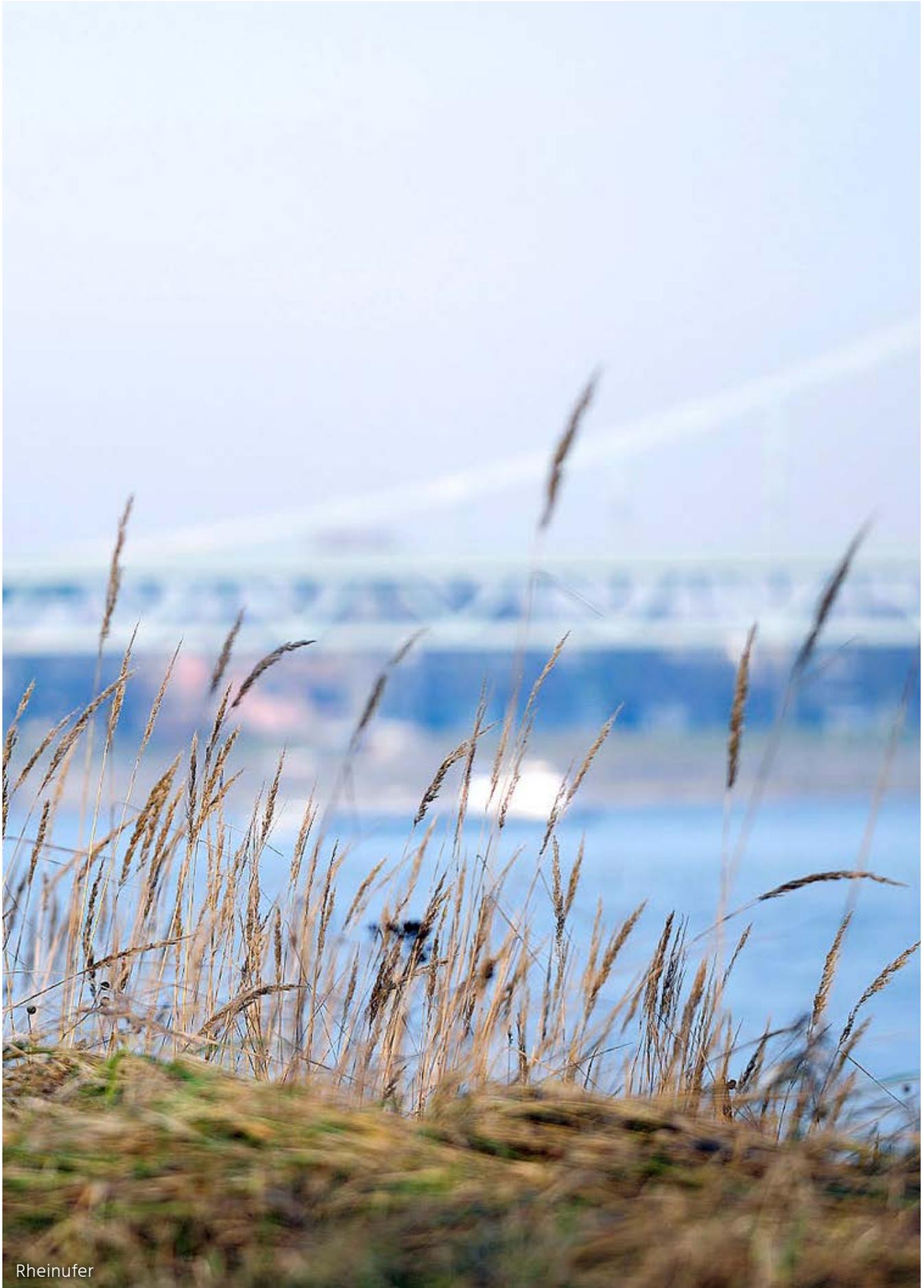
Der sehr geschichtsträchtige Stadtteil Uerdingen liegt direkt am Rhein und wurde bereits im 8. Jahrhundert erwähnt. Durch seine hervorragende Lage für verschiedene große Unternehmen (Dujardin, Siemens etc.) und die überaus positive wirtschaftliche Entwicklung wurden schon im 18. Jahrhundert unterschiedlichste außergewöhnliche Bauwerke errichtet.

Unser Neubau auf der Bruchstraße, in direkter Nähe zum historischen Marktplatz, wird sich mit seiner historischen Fassade im Erdgeschoss und der sehr modernen Fassade der übrigen Geschosse sehr gut in das Stadtbild von Uerdingen, welches geprägt

wird durch geschichtsträchtige Bauten, integrieren.

Hier bieten wir Ihnen 5 Wohneinheiten mit 49 m<sup>2</sup> – 100 m<sup>2</sup> mit Balkons bzw. Terrassen, sowie eine Maisonette-Wohnung mit 94 m<sup>2</sup> mit 2 Balkonen und eine Penthouse-Wohnung mit 123 m<sup>2</sup> mit großer Dachterrasse zum Westen, an.

Bei einem Einkaufsbummel durch die zahlreichen Einzelhandelsgeschäfte und einem Kaffee in einem der vielen Cafés und Restaurants können Sie sich von dem Charme Ihres neuen Zuhauses einfangen lassen.



Rheinufer

# Inhalt

6	<b>Zentral und dennoch mit großem Naherholungswert, Krefeld-Uerdingen</b>
7	<b>Willkommen in der kleinen großen Stadt</b>
10	<b>Wer würde hier nicht gerne einziehen?</b>
12	<b>Elegantes Erscheinungsbild, moderne Bautechnik</b>
15	<b>Grundriss Wohnung 1</b>
16	<b>Grundriss Wohnung 2</b>
17	<b>Grundriss Wohnung 3</b>
18	<b>Grundriss Wohnung 4</b>
19	<b>Grundriss Wohnung 5</b>
20	<b>Grundriss Wohnung 6</b>
21	<b>Grundriss Wohnung 7</b>
22	<b>Objektausstattung</b>

# Zentral und dennoch mit großem Naherholungswert, Krefeld-Uerdingen



## *Kurze Wege*

Der ca. 15.000 Einwohner zählende Krefelder Stadtteil Uerdingen grenzt im Westen an die Stadtteile Bockum, Gartenstadt und Elfrath, im Nordwesten an Traar und im Süden an Linn. Krefeld-Zentrum ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Die Autobahn A 57 mit der Anbindung zu den Autobahnen A 44, A 40 und A 42 befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Der Freizeitwert von Uerdingen ist beeindruckend. Das Rheinufer lädt zum Laufen

oder Radfahren ein. Auf dem Grund des Krefelder Golf Club kommen Golfer und durch die Nähe zum Rhein unterschiedlichste Wassersportler auf ihre Kosten. Das kulturelle Angebot ist durch die sehr gute Anbindung an Düsseldorf, Krefeld und Duisburg großartig.

Jede Schulform von Grundschule über Gesamtschule, Gymnasium und Berufskolleg ist in Uerdingen ansässig.

# Willkommen in der kleinen großen Stadt



## *Täglicher Einkauf in der Nachbarschaft*

Uerdingen verbindet kleinstädtische Lebensqualität mit der direkten Anbindung an Duisburg, Krefeld und Düsseldorf.

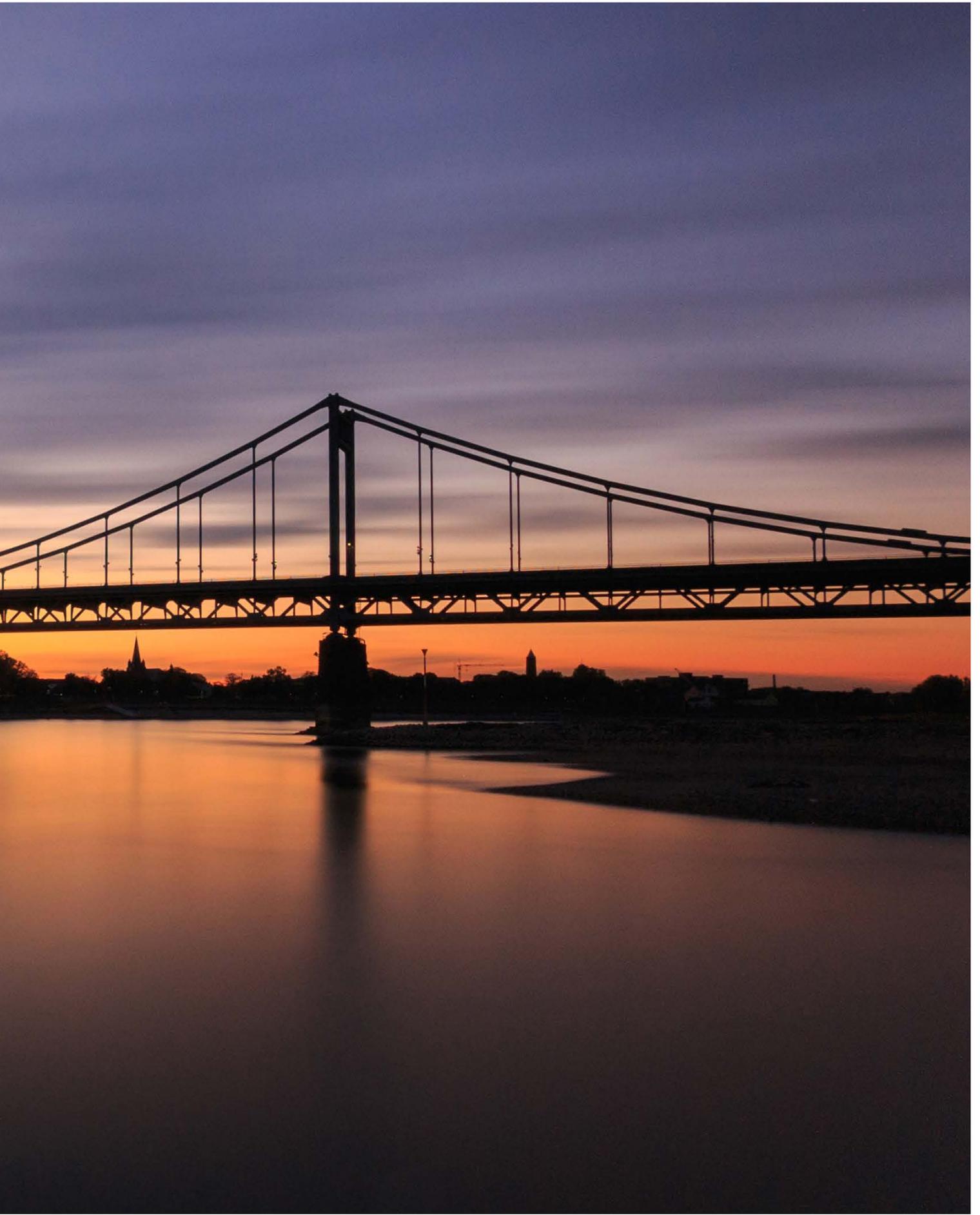
Uerdingen ist einer von 12 Stadtteilen der Stadt Krefeld, der gut 19.000 Einwohner zählt und als einziger Stadtteil direkt am Rhein liegt.

Erwähnenswert sind die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in den vielen Geschäften des Stadtkerns sowie das Angebot der

ansässigen Bäcker, Metzger, Supermärkte, Apotheker und Ärzte. Die attraktiven Wochenmärkte, die vor allem Waren aus der Region anbieten, finden 2 mal wöchentlich statt und sind von der Bruchstraße aus bequem zu Fuß zu erreichen. Wer sich lieber in Restaurants verwöhnen lässt, findet ebenfalls eine entsprechende Auswahl und nimmt auf diese Weise zusätzlich am sozialen Leben des Ortes teil.



Abendliches Panorama der Uerdinger Brücke



# Wer würde hier nicht gerne einziehen?

*Individuelle Eigentumswohnungen für Paare, Singles und junge Familien*



7 Wohneinheiten zwischen 49 m<sup>2</sup> und 123 m<sup>2</sup>, im 3. Obergeschoss als Penthouse mit großer Terrasse, als familiengerechte Dreizimmer-Wohnungen, als Zweizimmer-Wohnungen mit Balkon oder als Maisonette-Wohnung

mit zwei Westterrassen, lassen sich als persönliches Domizil in der Stadt und dennoch direkt am Rhein, einrichten.



# Elegantes Erscheinungsbild, moderne Bautechnik



## Hochwertige Ausstattung

Die Wohnungseingangstüren werden einbruchhemmend in Anlehnung an die Widerstandsklasse RC2N, mit Sicherheitsbeschlägen und Sicherheitszylindern ausgeführt.

Alle Fenster und Fenstertüren werden als Kunststofffenster mit Dreischeibenisolierverglasung in der Farbe anthrazit ausgeführt.



Die Böden in Wohn- und Schlafräumen sowie Dielen und Küchen glänzen mit Fertigparkett im Farbton „Eiche, Landhausdielen“.

Die Zimmerwände erhalten einen mattweißen Anstrich. In der Küche sind Anschlüsse für die Küchenspüle und Geschirrspüler verlegt.



### **Bäder + Warmwasserversorgung**

Jedes Bad erhält eine Waschtisch-Anlage und eine wandhängende WC-Anlage, Fabrikat: Renova Nr. 1 Plan in Weiß. Die Duschtassen stammen vom Hersteller Bette.

Mischbatterien für Waschtisch und Brause kommen aus dem Hause Grohe, Design "Essence".

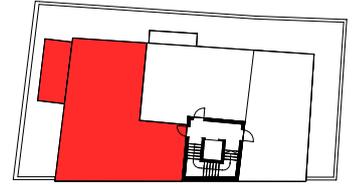
Im Spritzwasserbereich schützen großformatige Fliesen die Wände. Die übrigen Wände werden mattweiß gestrichen.

Die Warmwasserversorgung für die Bäder und Küchen erfolgt über eine wohnungszentrale Trinkwasserstation, die in die Wohnungsübergabestation integriert ist.

# Grundriss Wohnung 1

## 1. Obergeschoss

*Eine Wohnung mit einer sehr schönen  
Terrasse zur Südseite*



### Wohnung 1

Wohnen / Essen / Kochen	ca.	39,94 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca.	14,30 m <sup>2</sup>
Arbeiten	ca.	10,67 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	7,62 m <sup>2</sup>
WC	ca.	2,70 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	ca.	3,60 m <sup>2</sup>
Diele	ca.	12,64 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	ca.	6,66 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche insgesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>98,13 m<sup>2</sup></b>

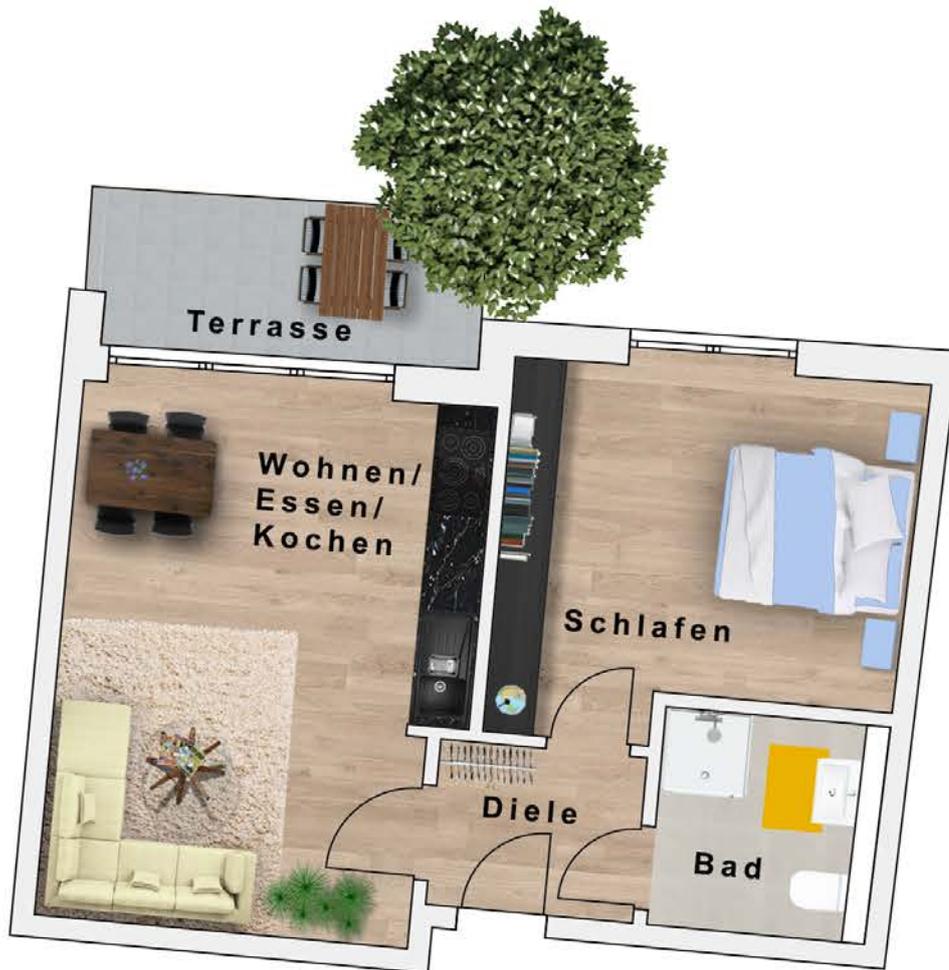
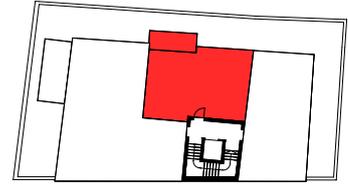
### Terrassen und Balkonanlagen

Die Böden der Terrassen und Balkone werden mit Betonwerksteinen belegt.

# Grundriss Wohnung 2

## 1. Obergeschoss

*Ein Zuhause für Zwei mit einer schönen  
Terrasse zum Westen*



### Wohnung 2

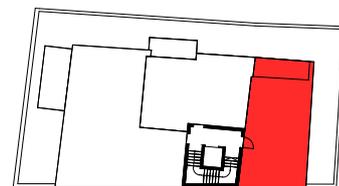
Wohnen/ Essen/ Kochen	ca.	24,33 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca.	16,06 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	4,87 m <sup>2</sup>
Diele	ca.	4,04 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	ca.	3,61 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche insgesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>52,91 m<sup>2</sup></b>

Innenliegende Bäder werden nach Maßgabe des Haustechnikplaners mechanisch entlüftet.

# Grundriss Wohnung 3

## 1. Obergeschoss

*Eine sehr helle Wohnung mit einer Terrasse und einem Tageslichtbad.*



### Die Infrastruktur in der „Bruchstraße“

Die Elektroinstallation wird gemäß VDE-Vorschriften ausgeführt und beginnt im Zählerschrank. Hier ist die gesamte elektrische Anlage mit FI-Schutzschaltern abgesichert.

Sämtliche Schalter und Schuko-Steckdosen werden von der Marke Gira – Serie E2 geliefert. Die Wohneinheiten sind entsprechend ihrer Größe großzügig mit Steckdosen und Lichtschaltern ausgestattet.

Der TV-Empfang erfolgt über Unitymedia.

Das Gebäude ist an das öffentliche Stromleitungs- und Telekommunikationsnetz angeschlossen sowie an das Kanal-, Wasser- und Gasnetz.

Die Wände erhalten Oberflächenqualität Q2. Sämtliche Malerarbeiten an Wänden und Decken werden mit wischfesten und umweltverträglichen weißen Silikat- bzw. Dispersionsfarben ausgeführt.

Jede Wohnung verfügt über einen Abstellraum im Erdgeschoss.



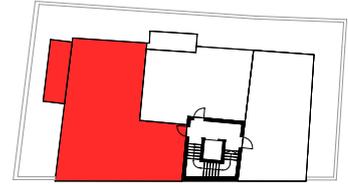
### Wohnung 3

Wohnen / Essen / Kochen	ca.	21,86 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca.	14,13 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	4,63 m <sup>2</sup>
Diele	ca.	4,96 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	ca.	4,04 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche insgesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>49,62 m<sup>2</sup></b>

# Grundriss Wohnung 4

## 2. Obergeschoss

*Eine großzügige 3-Zimmer Wohnung mit Südbalkon*



### Wohnung 4

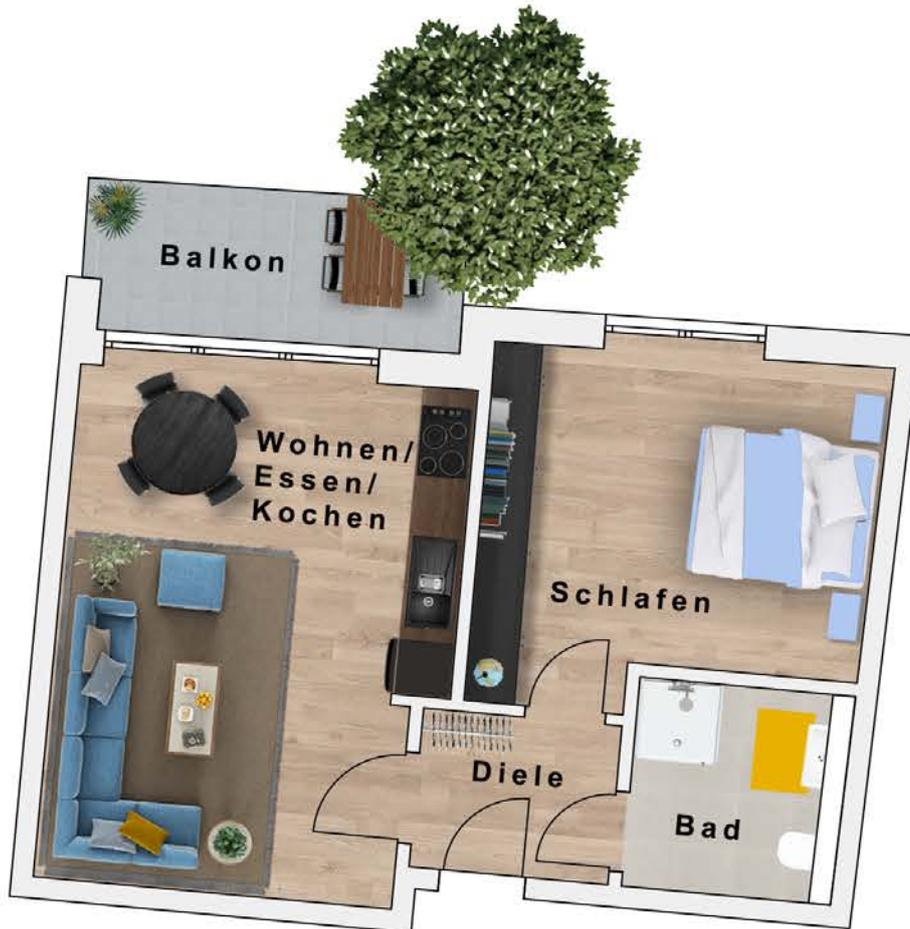
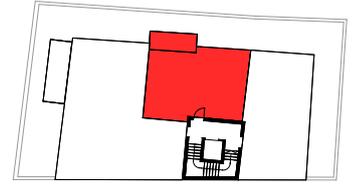
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 39,94 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	ca. 14,30 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	ca. 10,67 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 7,62 m <sup>2</sup>
WC	ca. 2,70 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	ca. 3,60 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 12,64 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	ca. 5,27 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche insgesamt</b>	<b>ca. 96,74 m<sup>2</sup></b>

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine witterungsgeführte Gasbrennwerttherme mit solarer Unterstützung.

# Grundriss Wohnung 5

## 2. Obergeschoss

*Ein Zuhause für Zwei mit einem Westbalkon*



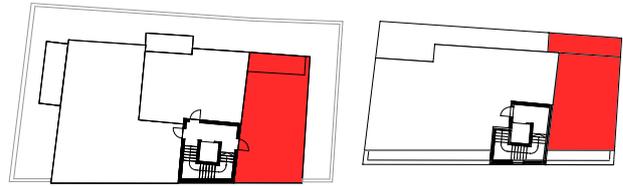
### Wohnung 5

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 24,33 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 16,07 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,87 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 4,04 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	ca. 3,64 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche insgesamt</b>	<b>ca. 52,95 m<sup>2</sup></b>

# Grundriss Wohnung 6

## 2. und 3. Obergeschoss

*Eine große Maisonette-Wohnung mit 2 Westterrassen*

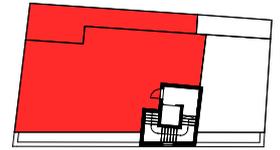


### Wohnung 6

Wohnen / Essen / Kochen	ca. 34,22 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 3,77 m <sup>2</sup>
WC	ca. 4,16 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	ca. 4,96 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	ca. 4,08 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 16,78 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 10,12 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 8,74 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 3,05 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	ca. 4,92 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche insgesamt</b>	<b>ca. 94,80 m<sup>2</sup></b>

# Grundriss Wohnung 7

## 3. Obergeschoss



*Eine große Penthouse-Wohnung mit einem fast 50 m<sup>2</sup> großen Wohn-/Kochbereich mit wunderschöner Westterrasse*



### Wohnung 7

Wohnen / Essen / Kochen	ca. 48,93 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 20,99 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 14,82 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 5,22 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	ca. 3,62 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 7,73 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 6,05 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	ca. 15,18 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche insgesamt</b>	<b>ca. 122,54 m<sup>2</sup></b>

# Objektausstattung



Badezimmer Renova Nr. 1 Plan.  
Die Sanitärräume werden mit weißen Sanitäröbjekten (Firma Keramag oder Duravit, gleichwertig) ausgestattet



Bette Supra



Hochwertige Armaturen namhafter Hersteller (z.B. Grohe oder gleichwertig)“



Innendrückergarnituren in Edelstahl



Als Bodenbelag wird Eichenholz “Schiffsboden“ in Wohnräumen sowie Flur/Diele verlegt



Terrassen

## „Zuhause in Uerdingen“ ist ein Projekt der Immobilien Competence GmbH

Immobilien Competence GmbH  
Karl-Arnold-Straße 3  
47877 Willich

Tel.: 02154 95 40 09 40

info@immo-competence.de  
www.immo-competence.de



Alle Informationen in dieser Broschüre sind nach bestem Wissen und Gewissen recherchiert. Trotz aller Mühe kann aber keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben übernommen werden. Abbildungen sind nur unverbindliche Anschauungsbeispiele. Die Visualisierungen zeigen den Stand der Vorplanung und zum Teil Sonderausstattung, die nicht im Kaufpreis enthalten ist. Als Verkaufsobjekt dient ausschließlich die Teilungserklärung mit Plänen und dem dazugehörigen Kaufvertrag.

Die Bauausführung kann geringfügig von der Entwurfsplanung abweichen, daher sollten Sie Maße für Ihre Einrichtungsgegenstände unbedingt am fertigen Bauwerk nehmen. Sollten Sie besondere Wünsche haben, teilen Sie diese bitte rechtzeitig dem Planungsteam beim Beratungstermin mit und lassen sich etwaige Absprachen bitte schriftlich bestätigen.

Vorgesehene Leistungen können von uns durch andere, mindestens gleichwertige, ersetzt werden. Eine abwei-

chende Ausführung ist zum Beispiel möglich, wenn sie durch Bauauflagen seitens der Behörden, Gesetzesänderungen, technische Weiterentwicklungen oder zusätzliche Verbesserungen bedingt ist und der Wert der hierdurch betroffenen Bauteile oder Einbauteile mindestens gleichwertig ist bzw. keine Minderung erfährt.

Die Bauausführung erfolgt unter Beachtung der deutschen Vorschriften und DIN-Normen für den Bau von Wohngebäuden, wie zum Beispiel der neuesten Gesetze zur Energie-Einsparung (EnEV), der Landesbauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen und den Regeln des Baugesetzbuches sowie der Haustechnik und der Statik.

Grundlage ist die durch die Baubehörden zu erteilende Baugenehmigung. Im Leistungsumfang bereits enthalten sind außerdem die Gebühren des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauabnahmen sowie die Honorare für Architekten und Ingenieure.

Fotos: Stadt Krefeld, Presse und Kommunikation

Text: Immobilien Competence

Gemälde in den Visualisierungen: Tommy Preuß, tommypreuss@web.de