

# Exposé



Barrierearme Mietwohnungen in Duisburg-Rheinhausen  
sicher – hochwertig – durchdacht

Kreuzacker 2b  
47228 Duisburg

## Lage

Belia konzipiert und betreibt Seniorenresidenzen, Hausgemeinschaftshäuser sowie seniorengerechte Wohnungen im Herzen Nordrhein- Westfalens. Als starker regionaler Anbieter und Teil eines Familienunternehmens schafft Belia Lebensräume der Begegnung, Gemeinschaft und Geselligkeit für ältere, pflegebedürftige Menschen.

Der Belia-Wohnkomplex verfügt über eine vorteilhafte Lage:

- Eingebettet in einem gepflegten und grünen Wohngebiet
- durch die zentrale Lage am städtischen Platz unmittelbar in die Nachbarschaft eingebunden
- eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Discounter, EKZ Rheinhausen und Bäckereien) sowie Ärzte, Apotheken, Restaurants und Freizeitangebote in direkter Nähe.
- Angrenzend zur Belia Seniorenresidenz Duisburg-Rheinhausen
- Die A40 sowie die Bushaltestellen ermöglicht zudem eine gute Anbindung für BewohnerInnen.



Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

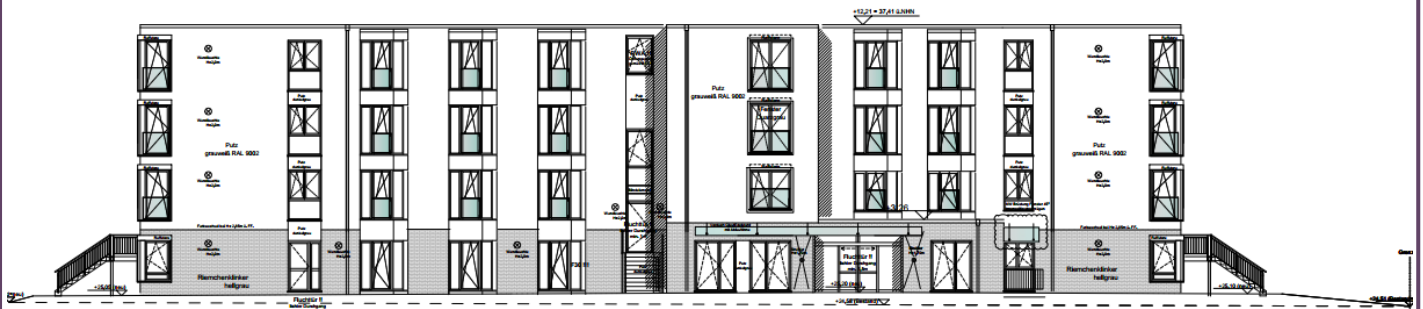
## Objektbeschreibung

### Allgemein

- Objektzustand: Neubau mit gehobener Ausstattung
- Barrierearm
- Wohnungsgrößen zwischen ca. 54m<sup>2</sup> und ca. 78m<sup>2</sup>
- Alle Wohnungen mit Balkon oder Dachterrasse
- Energiesparhaus im KFW-40-Standard
- Zentralheizung mit wohnungsindividuellen Zählern
- Bezugsfrei ab: voraussichtlich September 2025
- Vollstationäre Pflegeeinrichtung in direkter Nachbarschaft

## Objektbeschreibung

### Ansicht Nord: Eingang

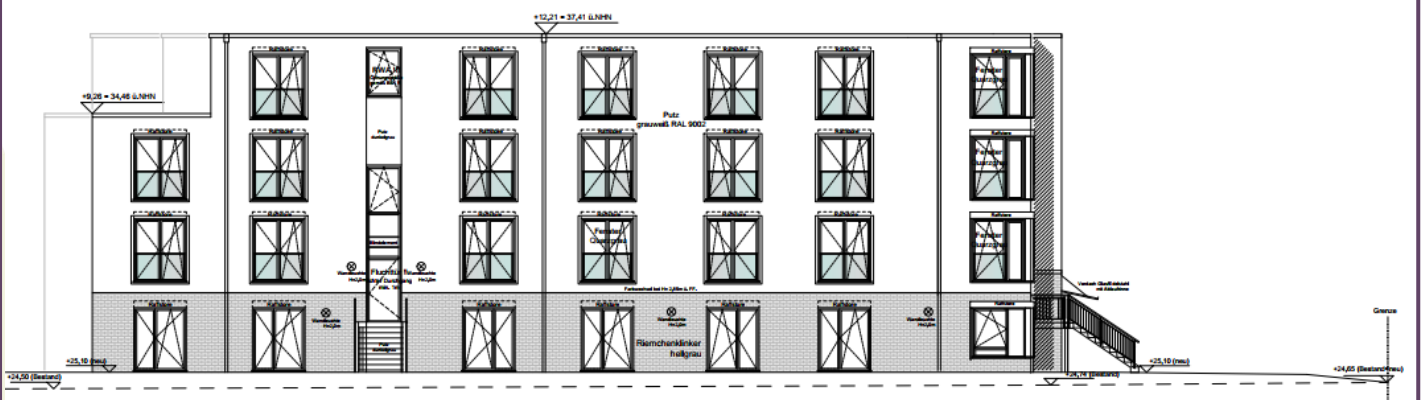


### Ansicht Ost:



Ansicht Ost (Innenhof)

### Ansicht Ost:



Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Objektbeschreibung

### **Autos & Fahrräder**

- 57 PKW-Außenstellplätze
- 50 Fahrradstellplätze und zwei überdachte Fahrradabstellhäuser

### **Briefkasten**

- Briefkästen befinden sich am Eingang
- Klingel mit Gegensprechanlage und Kamerafunktion

### **Mülltonnen**

- Müllhaus (gemeinschaftliche verschließbare Mülltonne außerhalb des Gebäudes)

### **Hausflur/Treppenhaus**

- Hauseingang der Wohnungen separiert von der Seniorenresidenz
- Rollstuhlgerechter Aufzug und Treppenhaus
- Hausflurbeleuchtung per Bewegungsmelder

## Ausstattung der Wohnungen

Die 27 seniorengerechten Mietwohnungen des Belia-Wohnkomplexes bestehen jeweils aus Schlafzimmer, Bad, Wohn- und Küchenbereich und eigenem Abstellraum sowie einem Flur.

### Allgemeines

- Wohnungsgrößen zwischen ca. 54 und ca. 78 m<sup>2</sup>
- Deckenhöhen zwischen 2,50 m und 2,80 m
- Balkon oder Dachterrasse

### Wohnungstür

- Gegensprechanlage mit Kamera
- Türspion
- Türsummer
- leicht zu öffnende Wohnungstür

### Balkon/Terrasse

- mit Rollstuhl befahrbare Terrassen-/Balkonschwelle
- Balkon ist mit satiniertem Glas und Balkonstäben verkleidet
- Bodenbelag: Betonplatten
- Von innen schaltbarer Stromanschluss
- Von innen schaltbare Lampe
- Ablaufrohr für Wasser an der Balkonstütze

### Fußboden

- Fliesen in Bädern, sonst Vinylplanken in Holzoptik

## Ausstattung der Wohnungen

### Fenster

- Größtenteils bodentiefe Fenster mit 3-fach Verglasung
- Elektrische Raffstores als Sonnenschutz

### Beleuchtung

- LED-Beleuchtung im Treppenhaus und in den Bädern
- Weitere Beleuchtung wird vom Mieter installiert

### TV/Internet

- Fernsehanschluss
- Internetanschluss
- Telefonanschluss
- Fernseher über SAT-Anlage

### Abstellraum

- Innerhalb der Wohnung
- Waschmaschinenanschluss und Steckdose vorhanden
- Waschmaschine und Trockner passen nebeneinander

## Ausstattung Wohnungen

### Bad

- Barrierearm
- Dusche
- WC
- In allen weiteren Wohnungen: Haltegriffe nachrüstbar
- Gefliester Boden und zum Teil geflieste Wände
- Spiegel integriert
- Ebenerdige Dusche (1,20 m x 1,20 m)
- Feuchtigkeitsgesteuerte Abluftanlage
- Vorinstallierte Deckenspots
- Handtuchhalter und -heizung

### Küche

- Einbauküche mit Herd, Mikrowelle, Backofen, Spülmaschine, Spüle und Kühlschrank

## Service & Zusatzleistungen

Wir vermieten an Sie hochwertige seniorengerechte Wohnungen mit einem hohen Maß an Funktionalität, Energieeffizienz und Sicherheit.

Als Mieter der Wohnungen haben Sie die Möglichkeit, von dem umfassenden Leistungsangebot der benachbarten Seniorenresidenz und weiterer lokaler Partner zu profitieren:

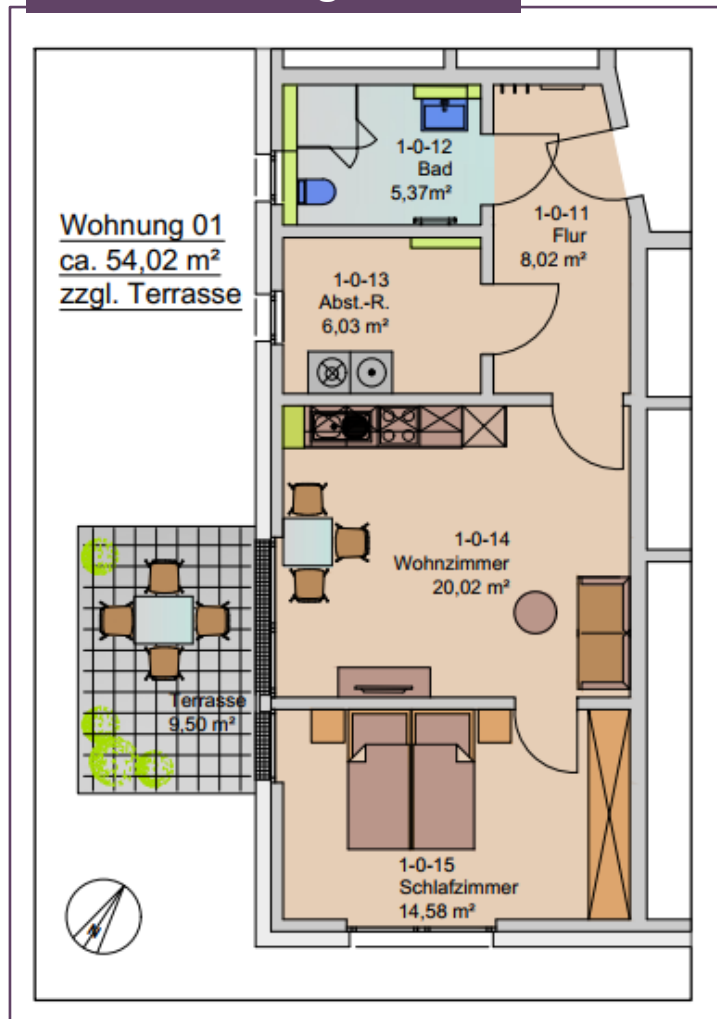
- Mitnutzung des Friseurs und des Restaurants in der Seniorenresidenz
- Teilnahme an ausgewählten Veranstaltungen, sowie Inanspruchnahme des gastronomischen Angebotes der benachbarten Seniorenresidenz
- Ansprechpartner zu Fragestellungen rundum Pflegeleistungen (Beratung)
- Vermittlung unterschiedlicher externer Dienstleistungen (Hausmeister, ambulanter Dienst, Essen auf Rädern, etc.)

Zudem bieten wir Ihnen folgende Servicepakete an:

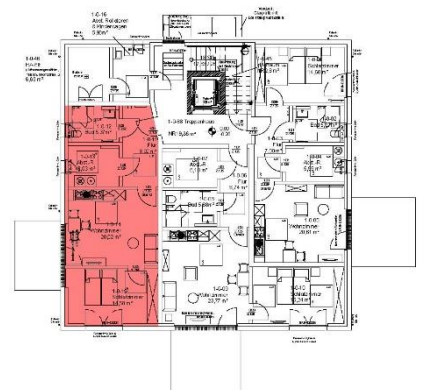
- Tägliches Mittagessen in der Seniorenresidenz (täglich frisch zubereitet zwei Menüs zur Auswahl)
- Reinigungspaket
- Wäschereinigungspaket
- Haustechnikerleistungen (kein Umzugsdienst)

## HAUS A

### Wohnung 01

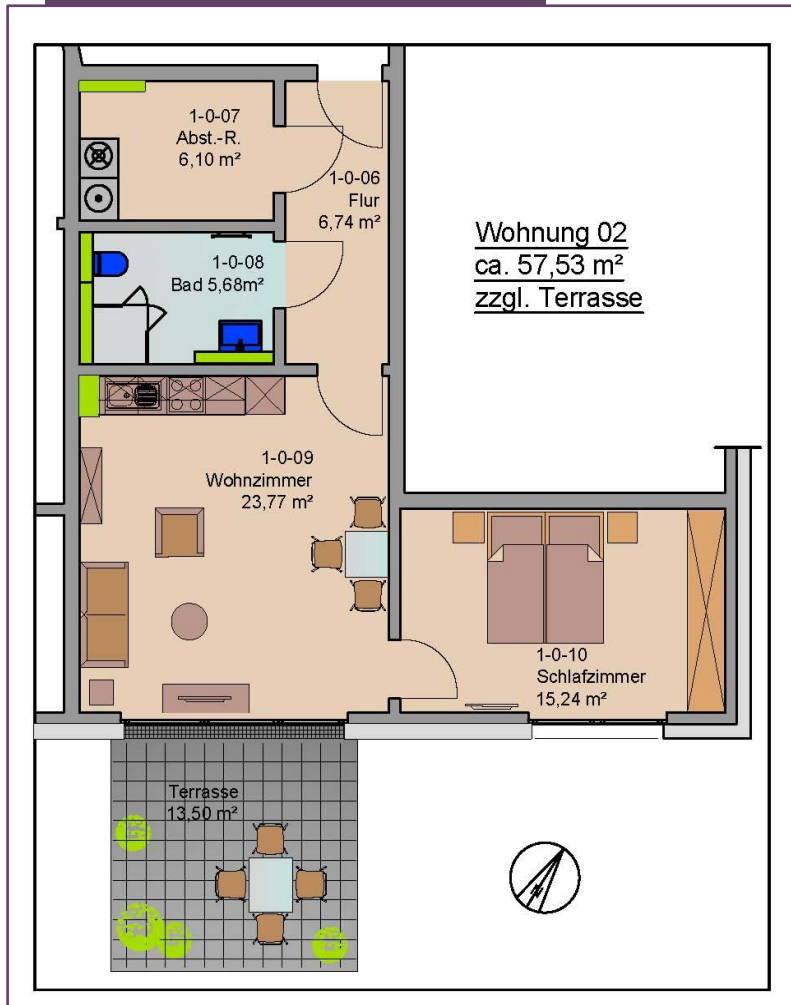


- EG
- ca. 54,02 m<sup>2</sup> zzgl. Terrasse
- 2 Zimmer
- Optional:  
Eigener PKW-Außenstellplatz

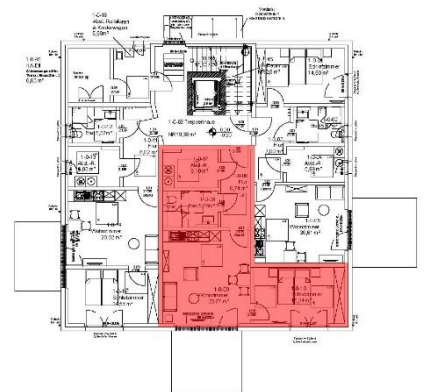


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 02

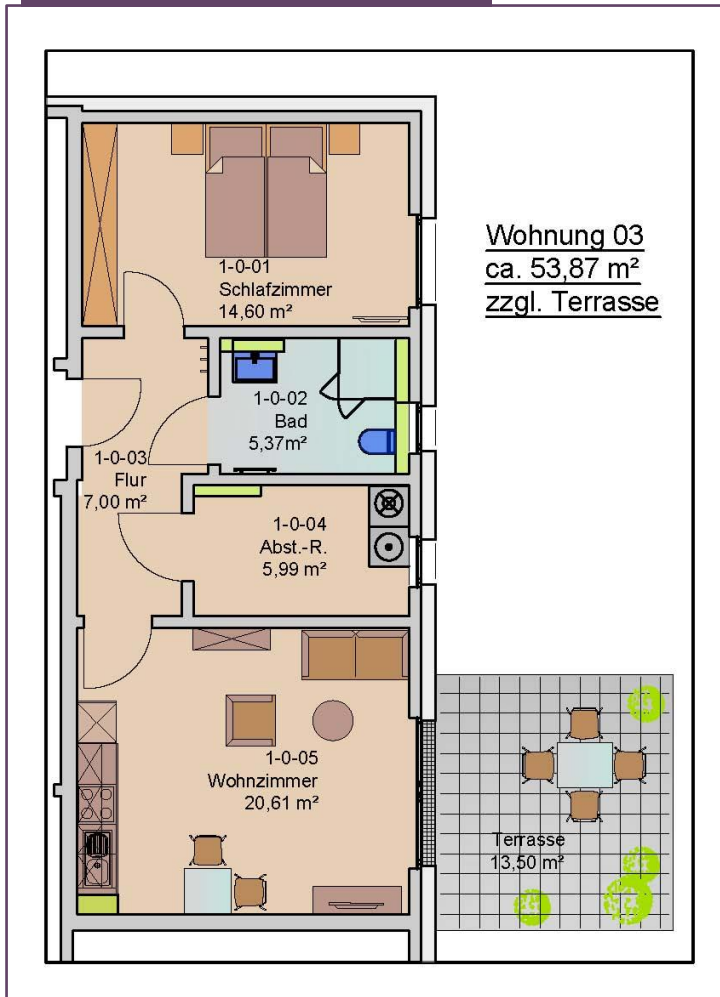


- EG
- ca. 57,53 m<sup>2</sup> zzgl. Terrasse
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Außenstellplatz

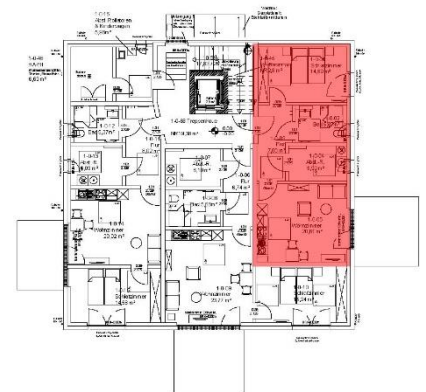


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 03



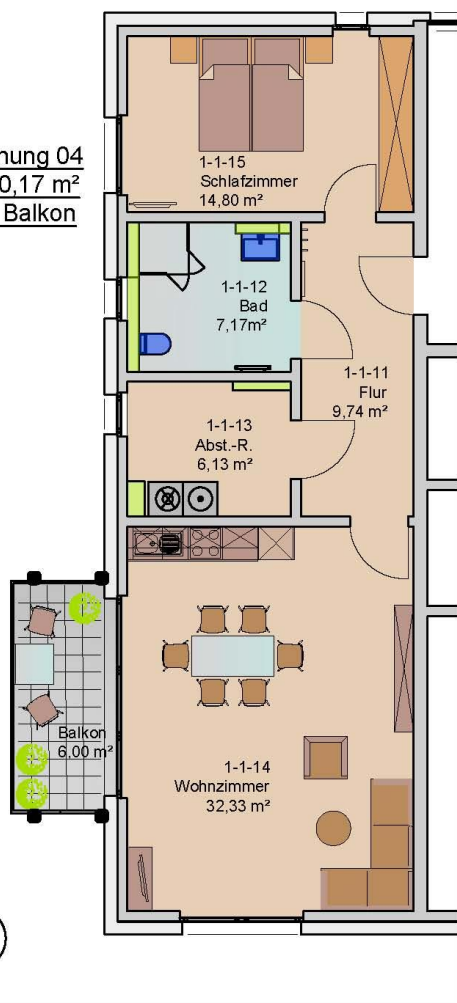
- EG
- ca. 53,87 m<sup>2</sup> zzgl. Terrasse
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Außenstellplatz



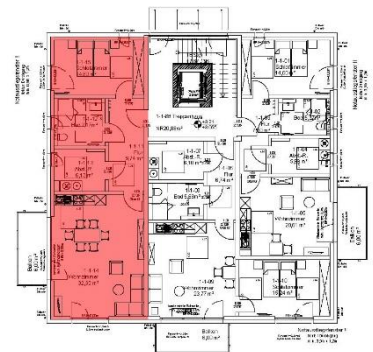
Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 04

Wohnung 04  
ca. 70,17 m<sup>2</sup>  
zzgl. Balkon

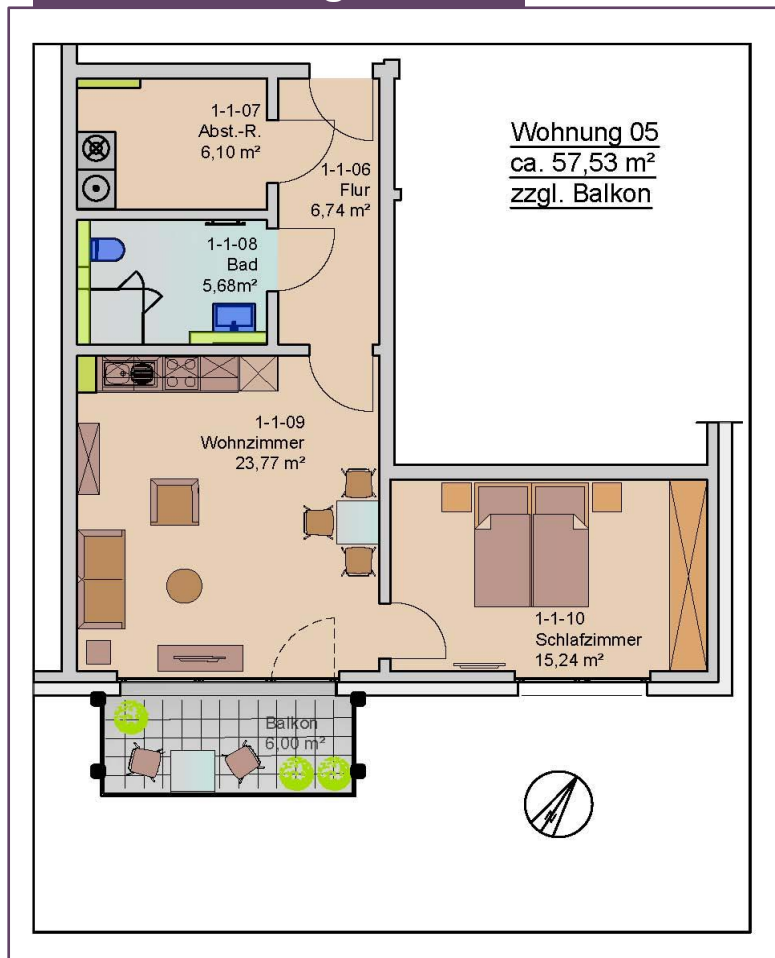


- 1. OG
- ca. 70,17 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Außenstellplatz

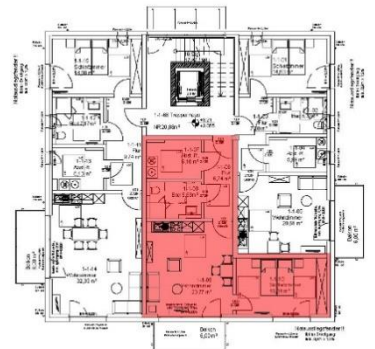


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 05

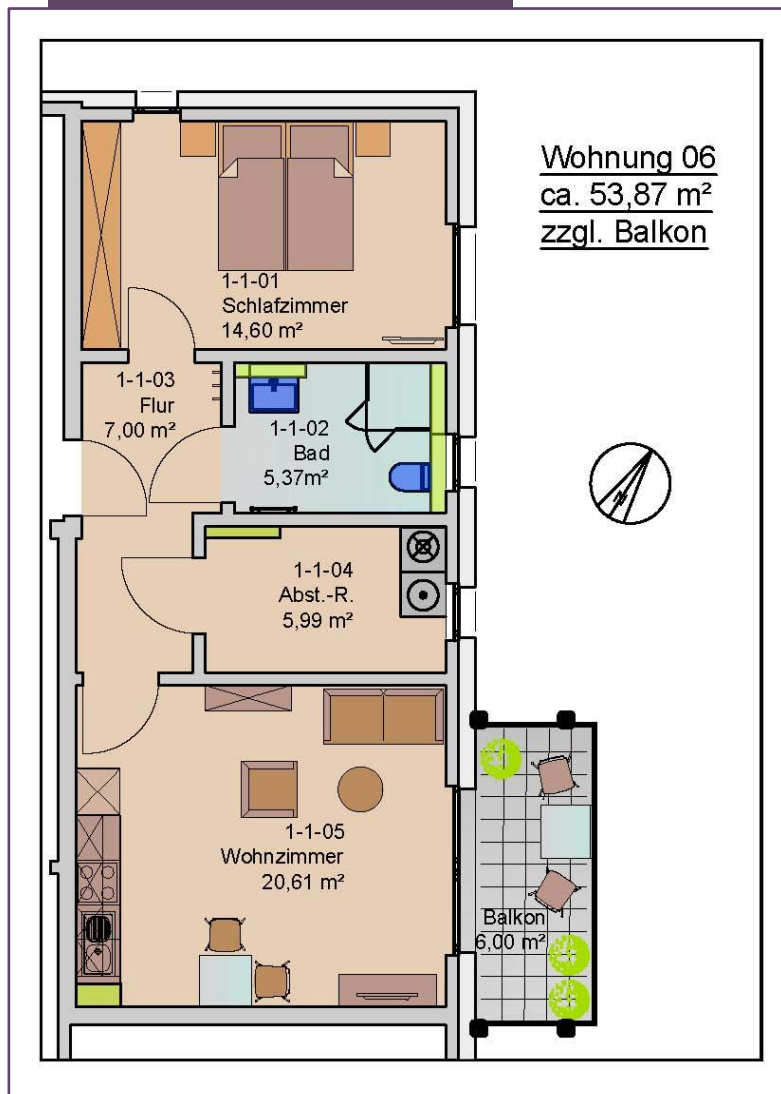


- 1. OG
- ca. 57,53 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Außenstellplatz



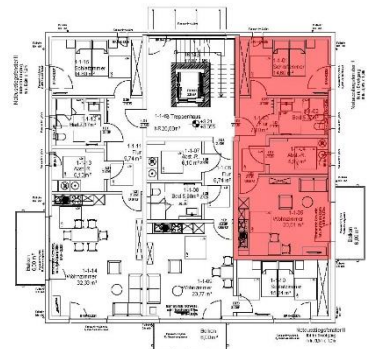
Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 06



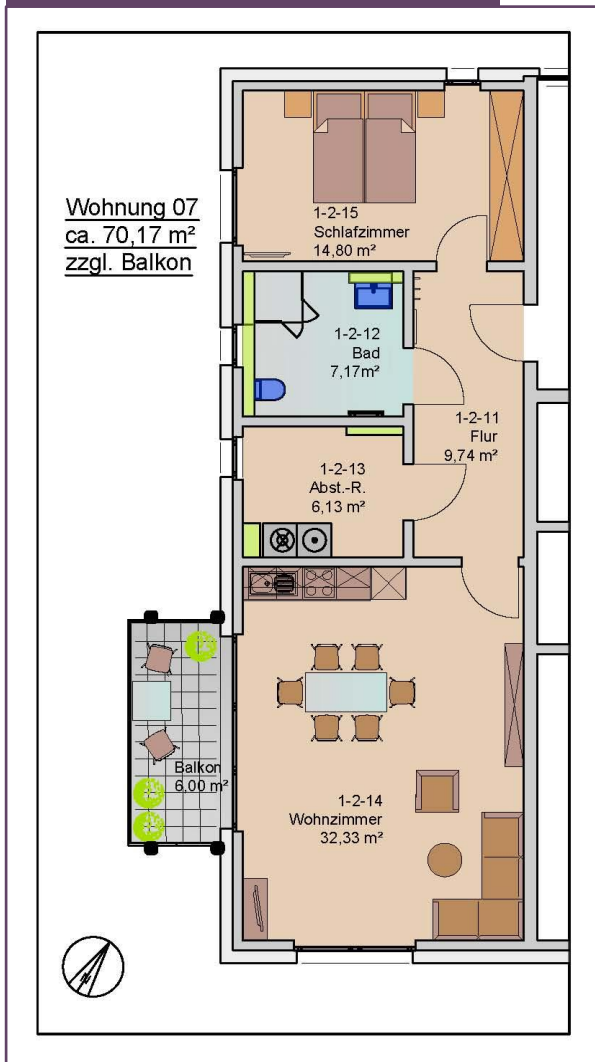
Wohnung 06  
ca. 53,87 m<sup>2</sup>  
zzgl. Balkon

- 1. OG
- ca. 53,87 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Außenstellplatz

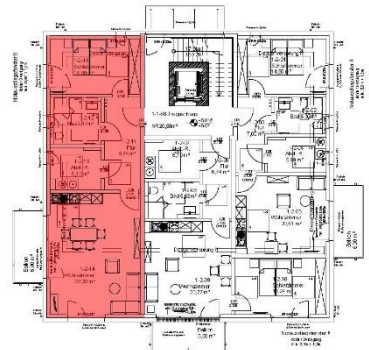


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 07

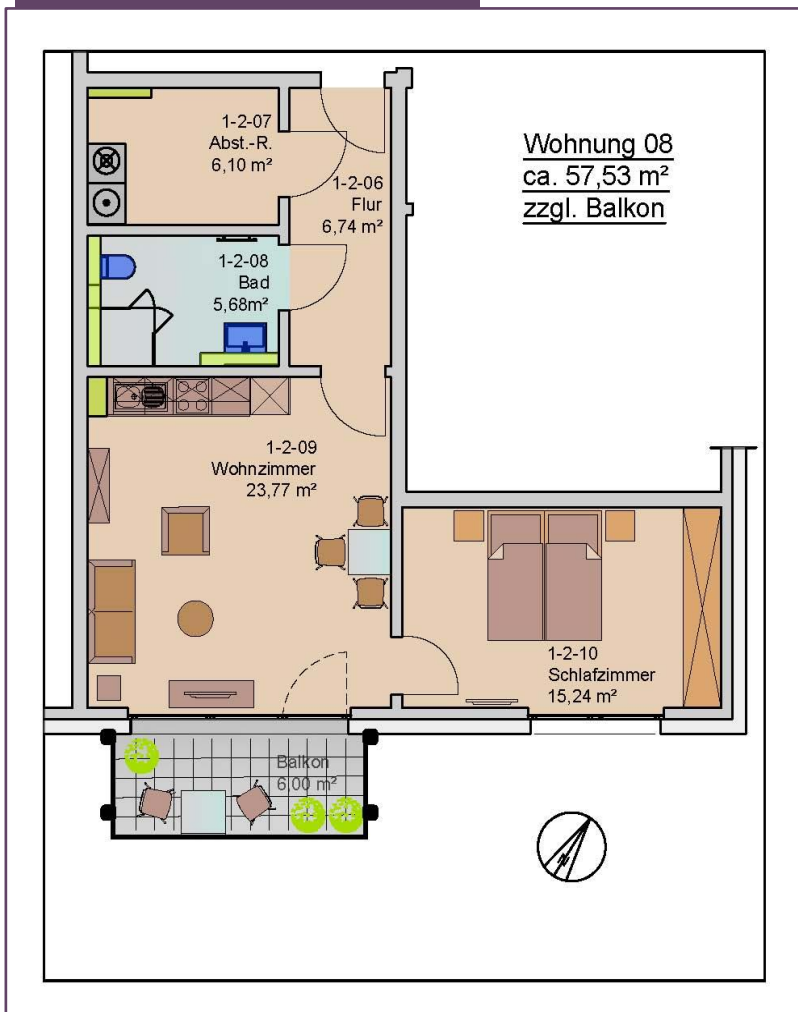


- 2. OG
- ca. 70,17 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Außenstellplatz

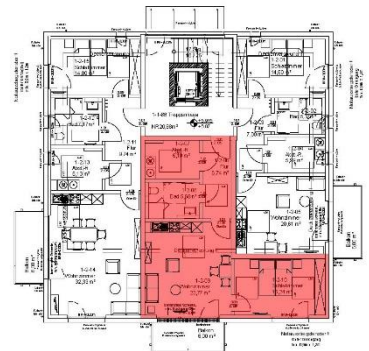


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 08

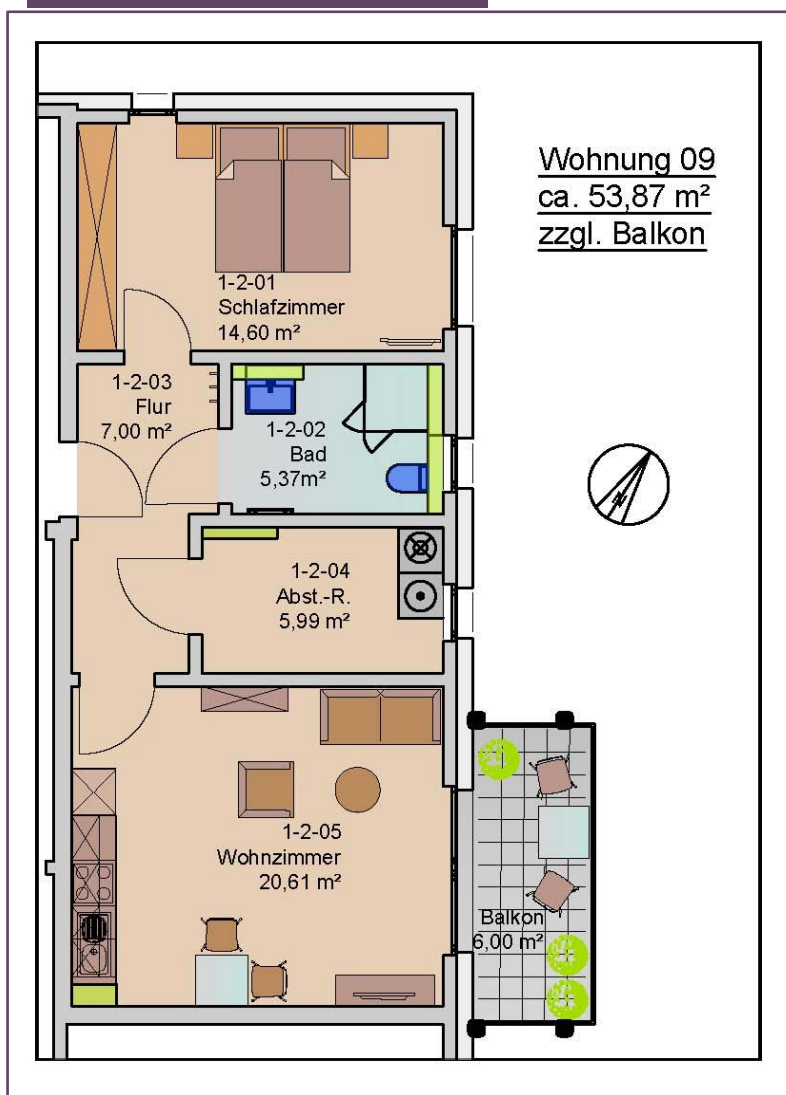


- 2. OG
- ca. 57,53 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Außenstellplatz

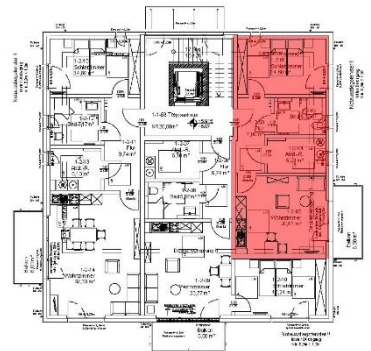


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 09

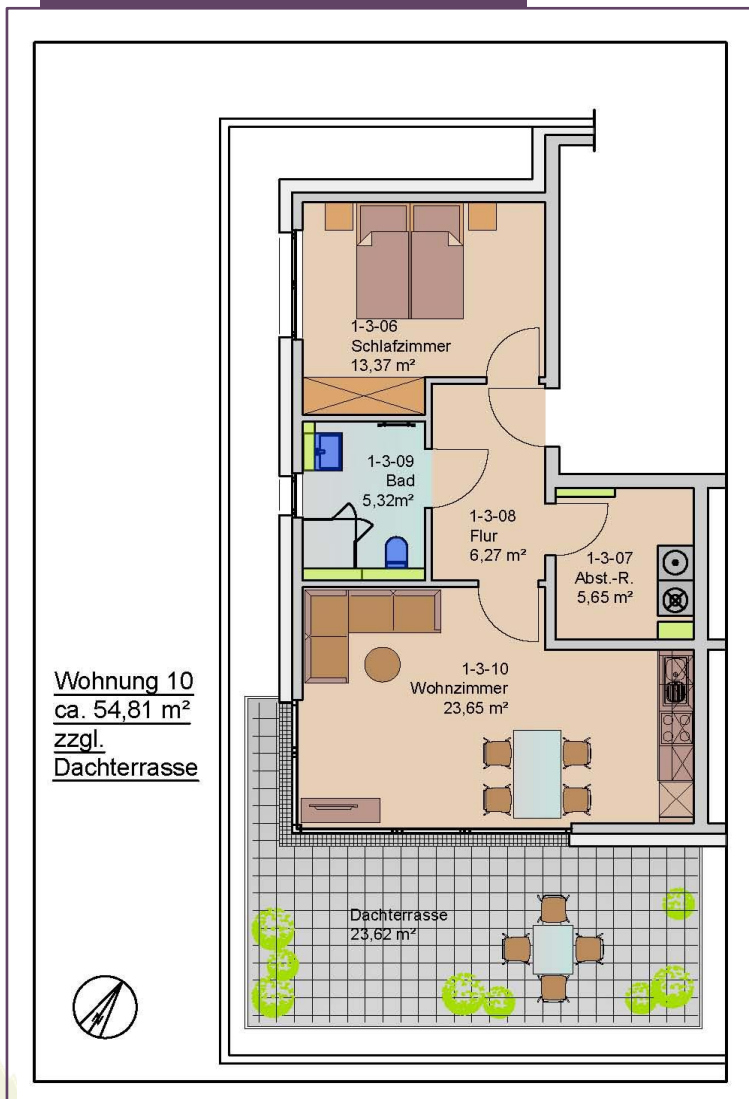


- 2. OG
- ca. 53,87 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Außenstellplatz

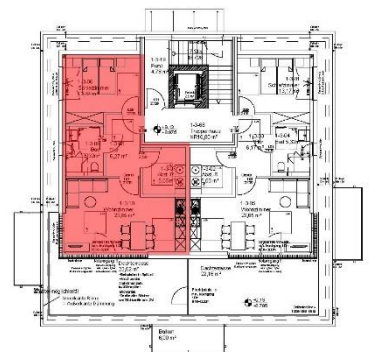


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 10

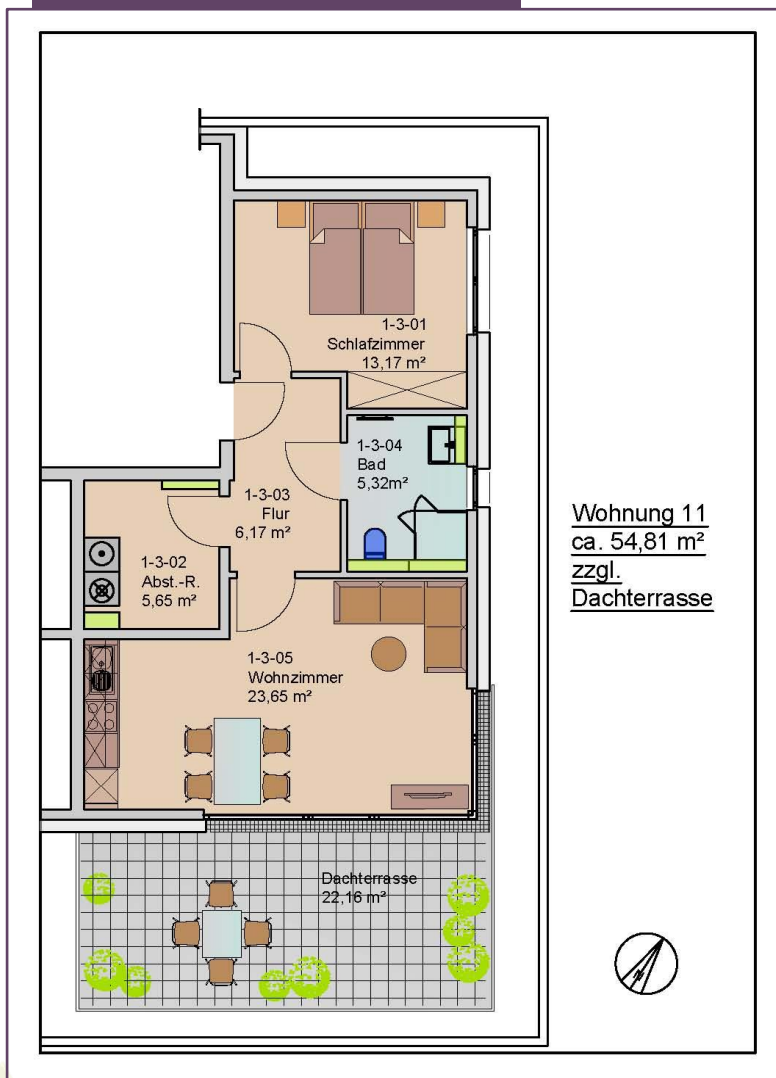


- Staffelgeschoss
- ca. 54,81 m<sup>2</sup> zzgl. Dachterrasse
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Außenstellplatz

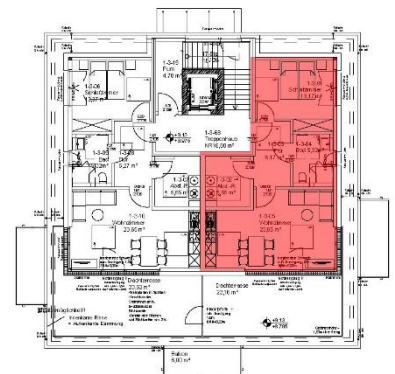


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 11



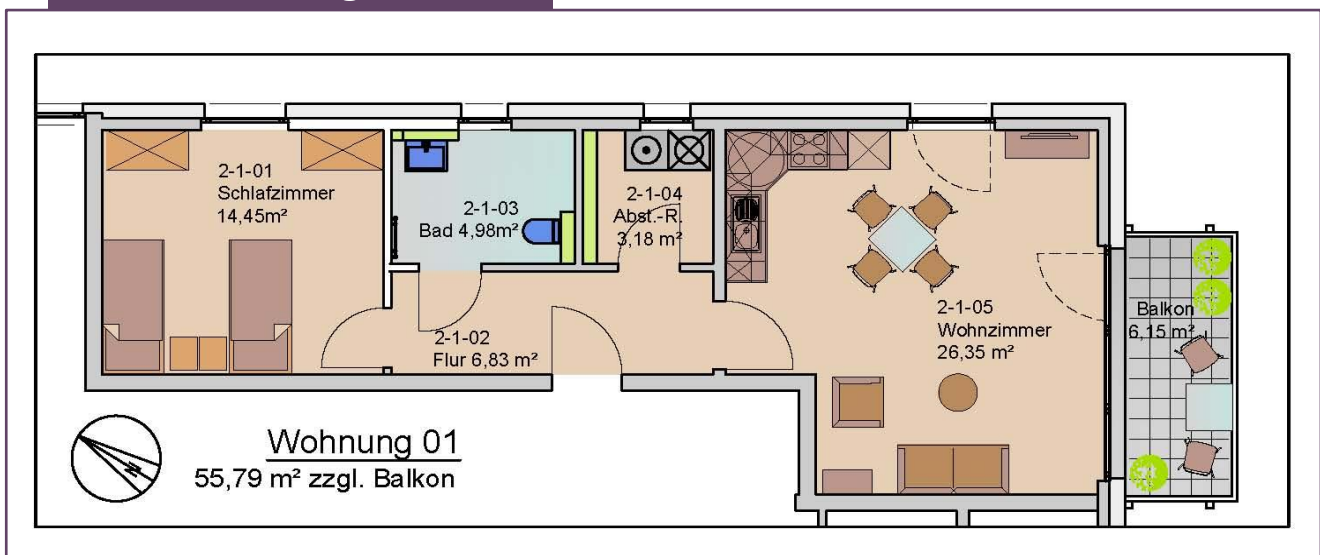
- Staffelgeschoss
- ca. 54,81 m<sup>2</sup> zzgl. Dachterrasse
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Außenstellplatz



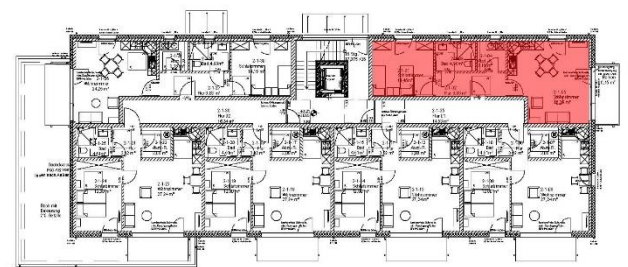
Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## HAUS B

### Wohnung 01

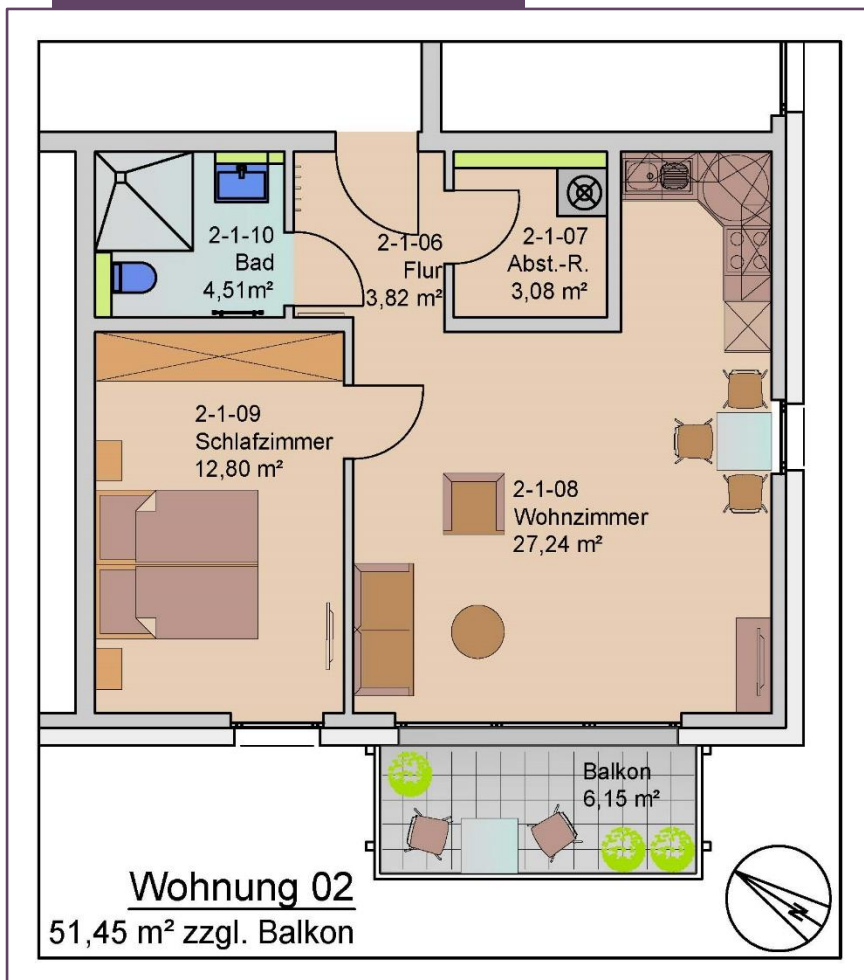


- 1. OG
- ca. 55,79 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Außenstellplatz

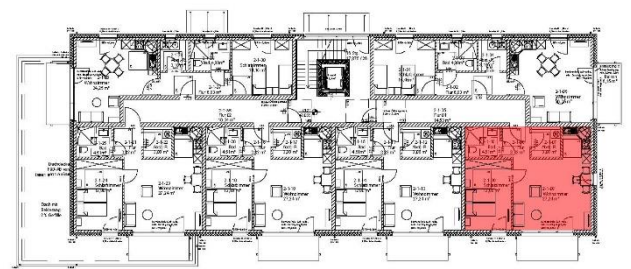


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 02



- 1. OG
- ca. 51,45 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Außenstellplatz

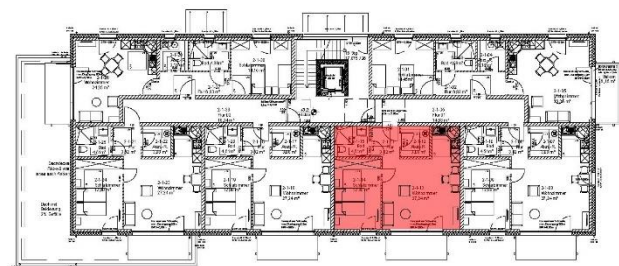


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 03

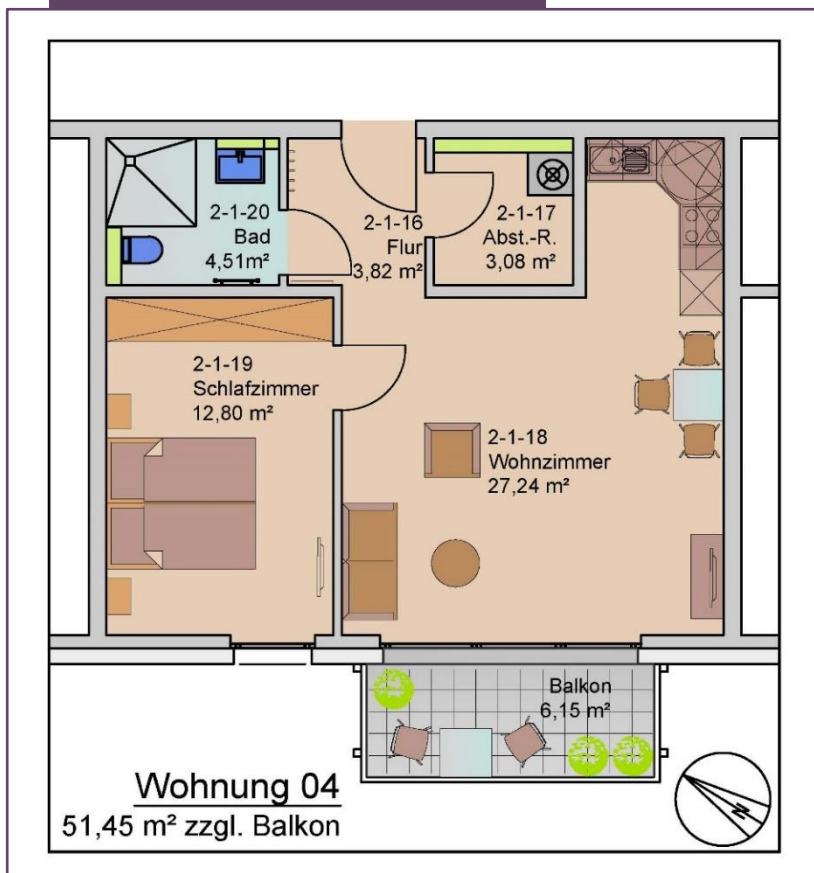


- 1. OG
- ca. 51,45 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Außenstellplatz

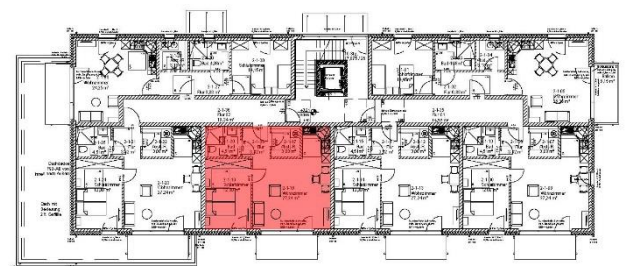


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 04

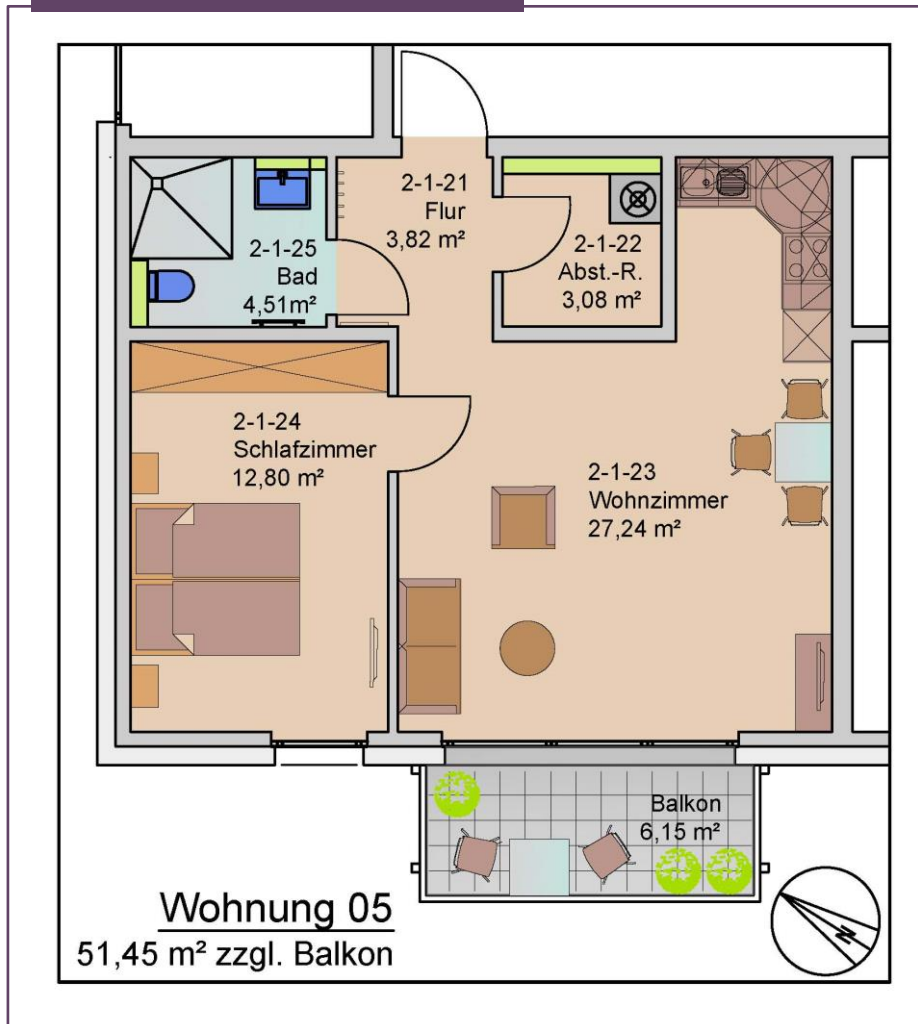


- 1. OG
- ca. 51,45 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Außenstellplatz

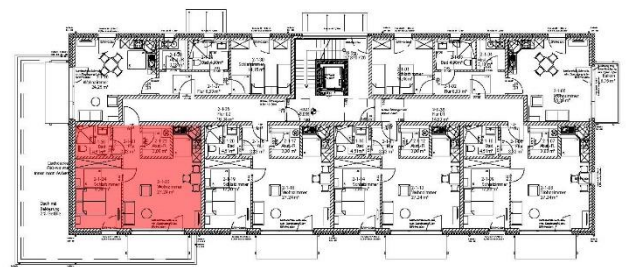


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 05

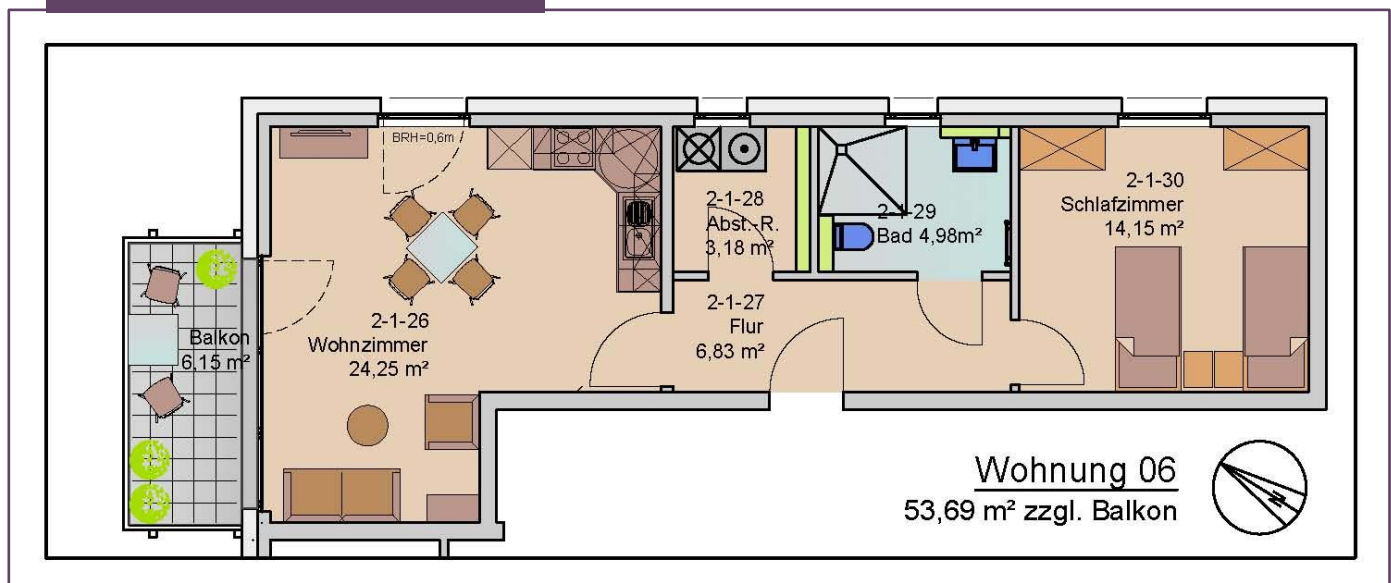


- 1. OG
- ca. 51,45 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Außenstellplatz

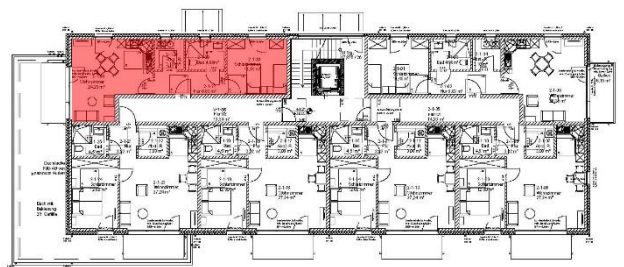


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 06

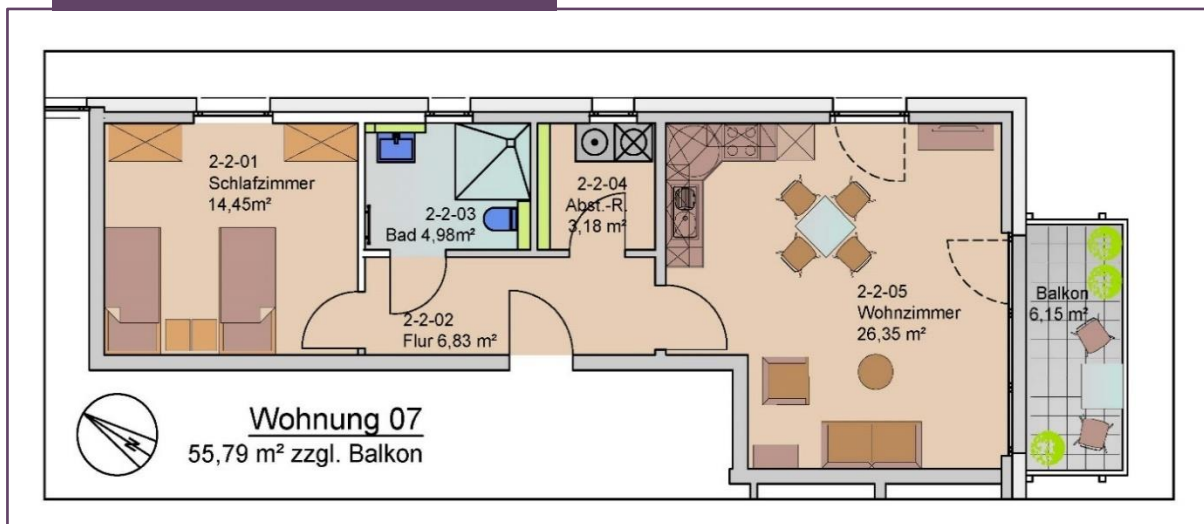


- 1. OG
- ca. 53,69 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Außenstellplatz

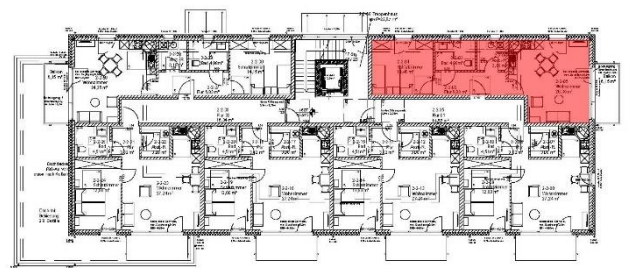


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 07

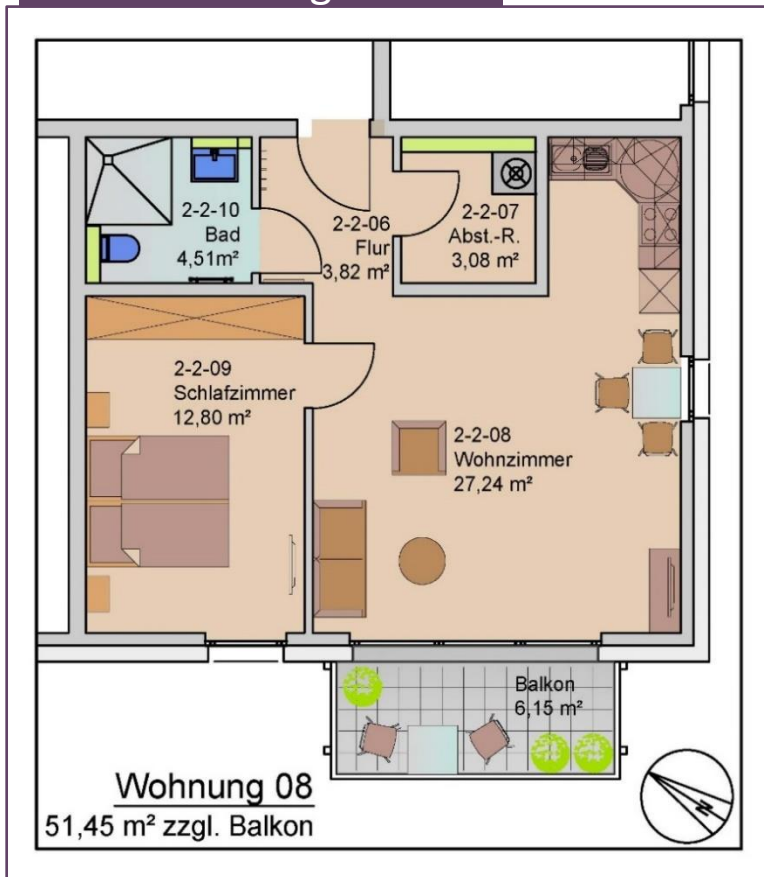


- 2. OG
- ca. 55,79 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Außenstellplatz

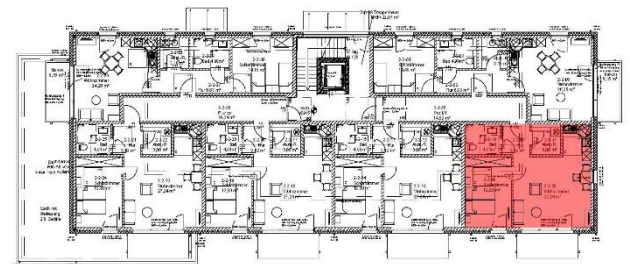


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 08

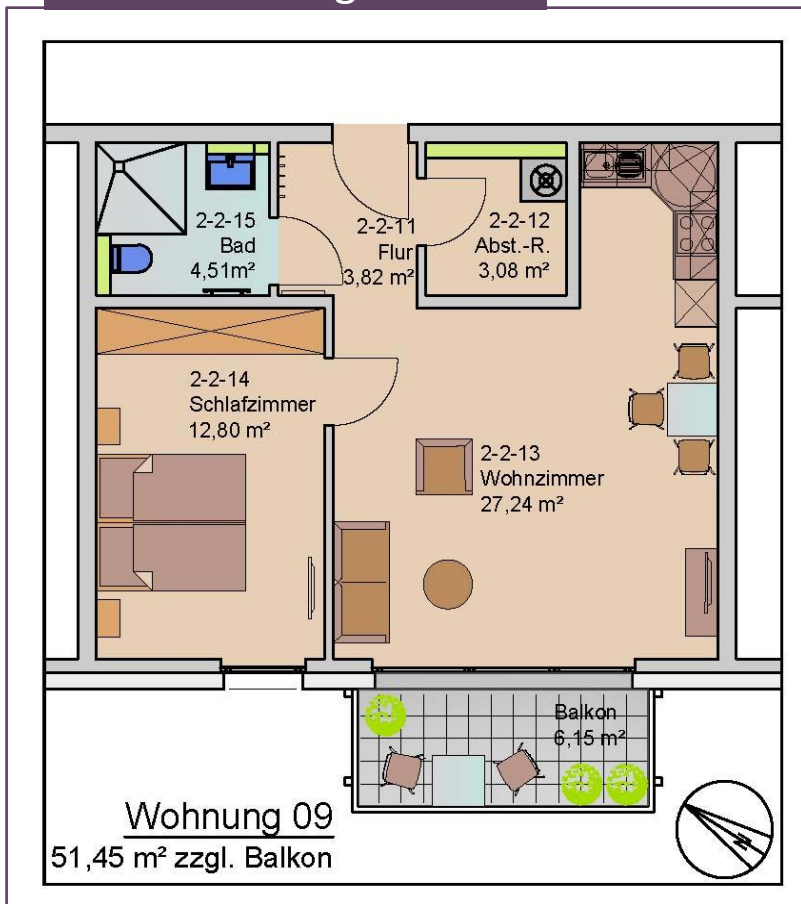


- 2. OG
- ca. 51,45 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Außenstellplatz

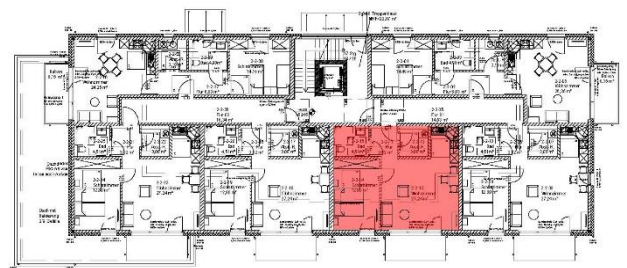


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 09

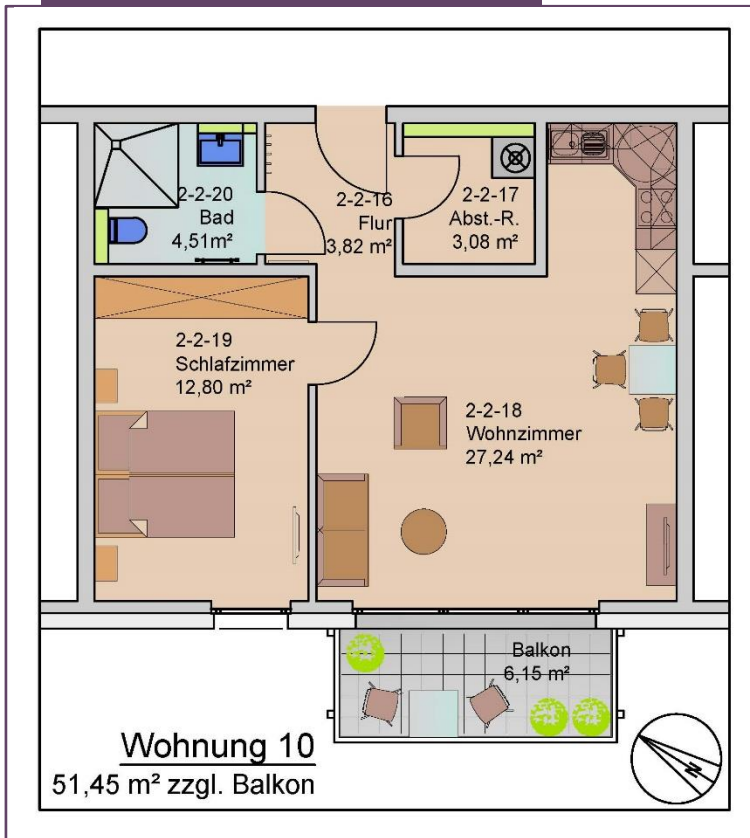


- 2. OG
- ca. 51,45 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Außenstellplatz

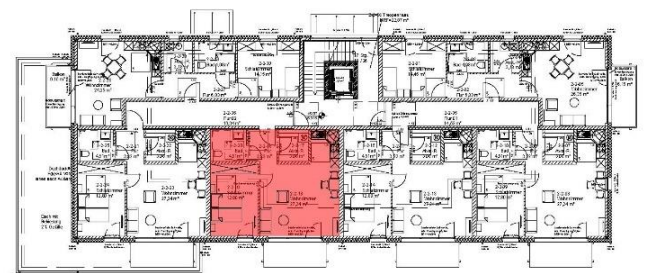


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 10

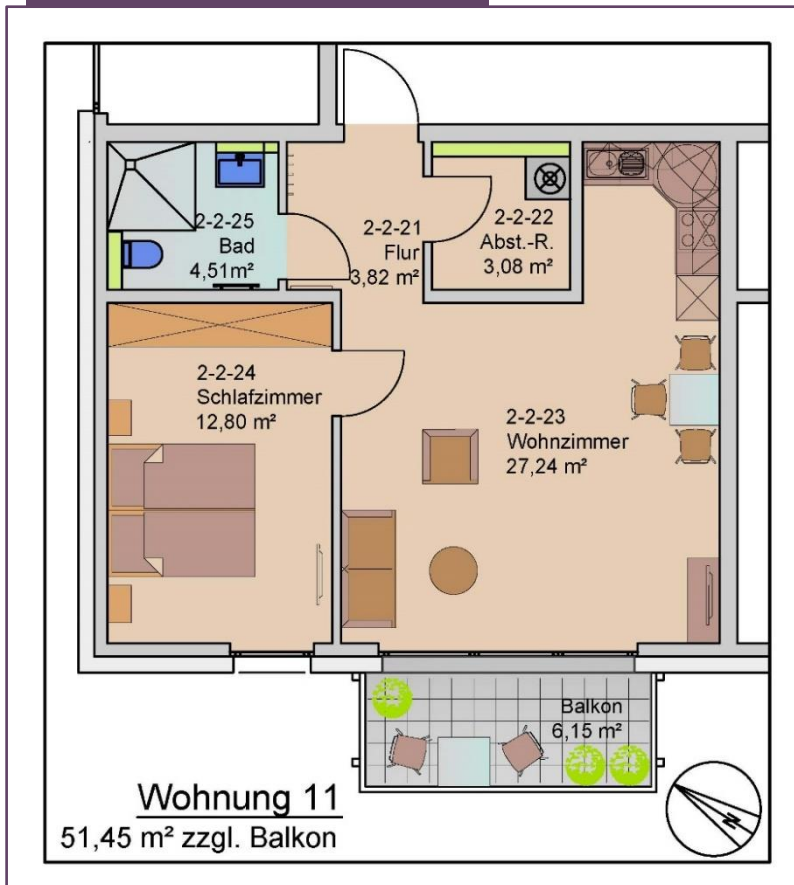


- 2. OG
- ca. 51,45 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Außenstellplatz

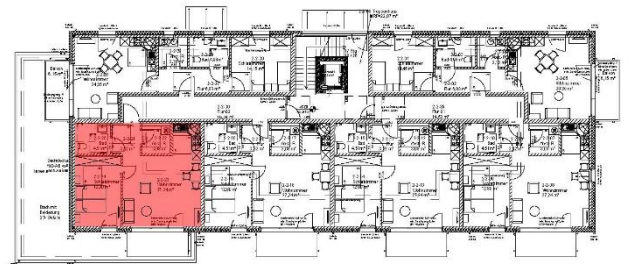


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 11

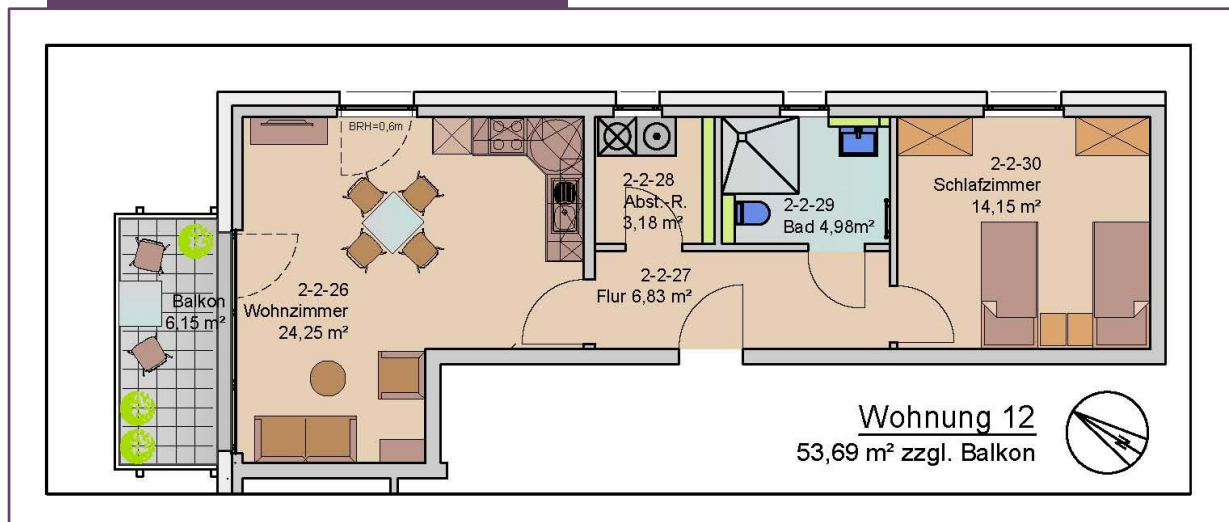


- 2. OG
- ca. 51,45 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Außenstellplatz

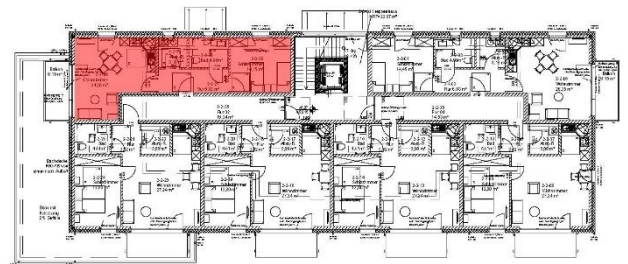


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 12

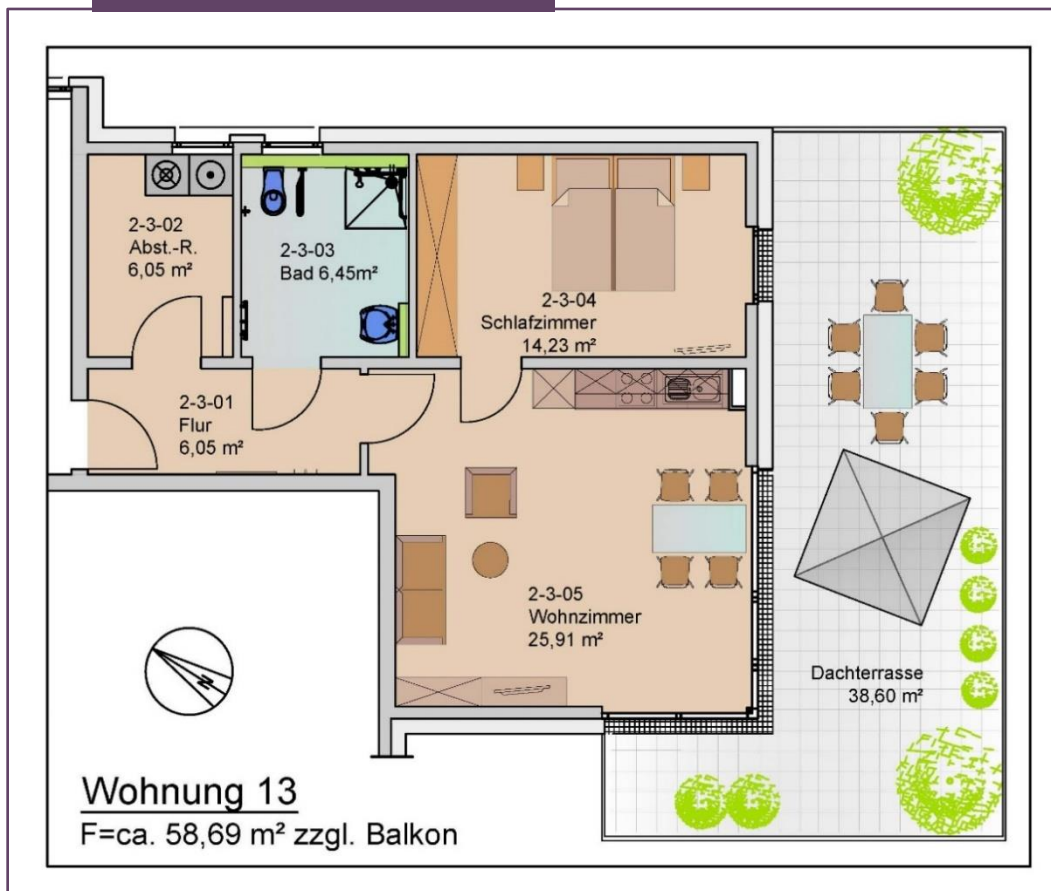


- 2. OG
- ca. 53,69 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Außenstellplatz



Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

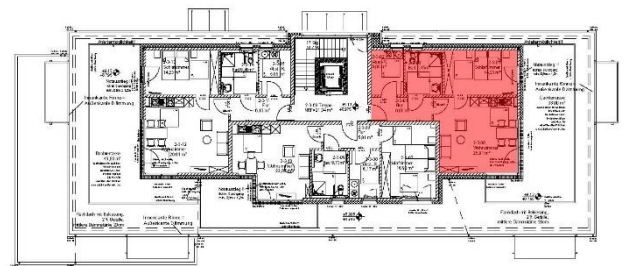
## Wohnung 13



### Wohnung 13

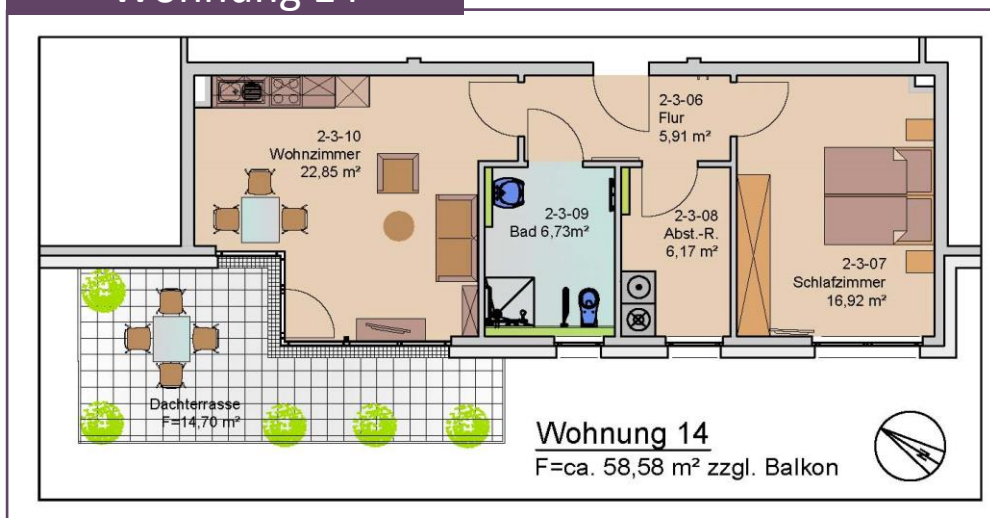
F=ca. 58,69 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon

- Staffelgeschoss
- ca. 58,69 m<sup>2</sup> zzgl. Dachterrasse
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Außenstellplatz

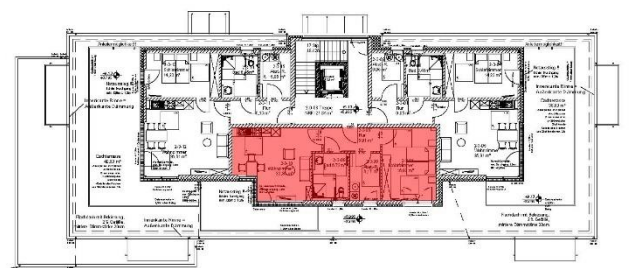


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 14

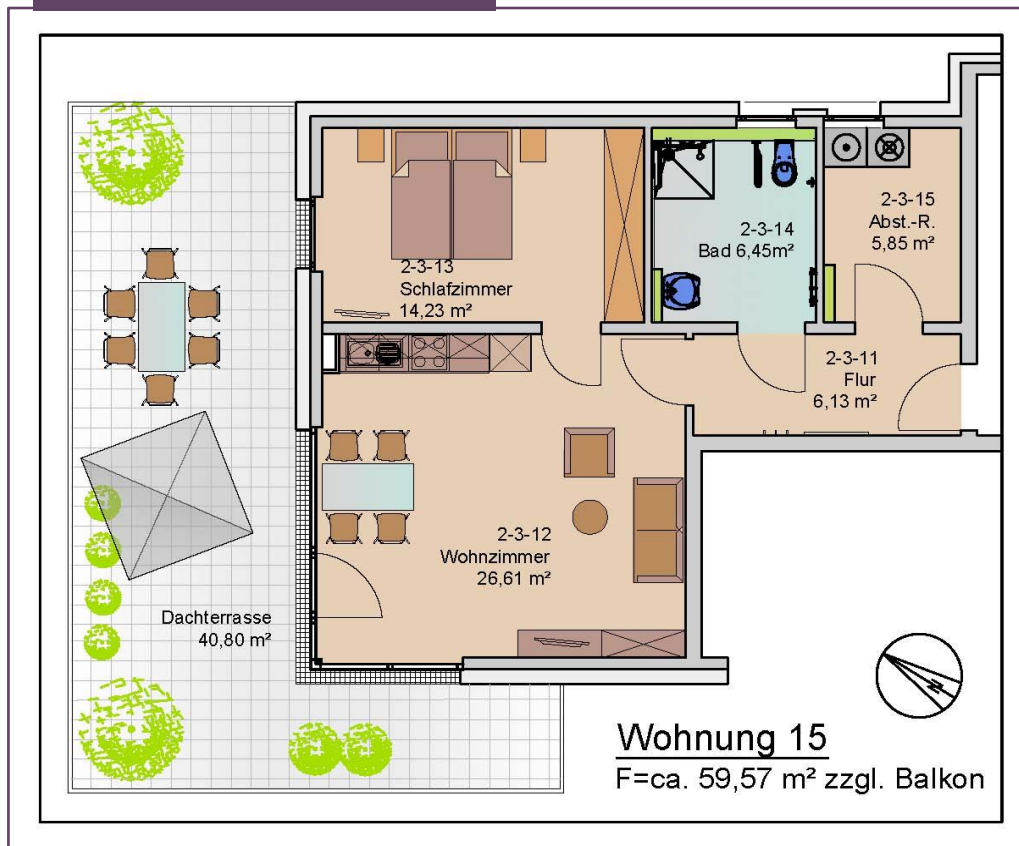


- Staffelgeschoss
- ca. 58,58 m<sup>2</sup> zzgl. Dachterrasse
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Außenstellplatz

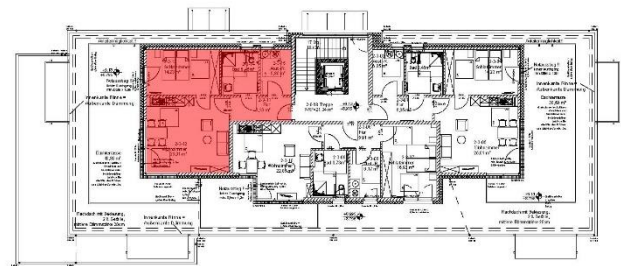


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 15

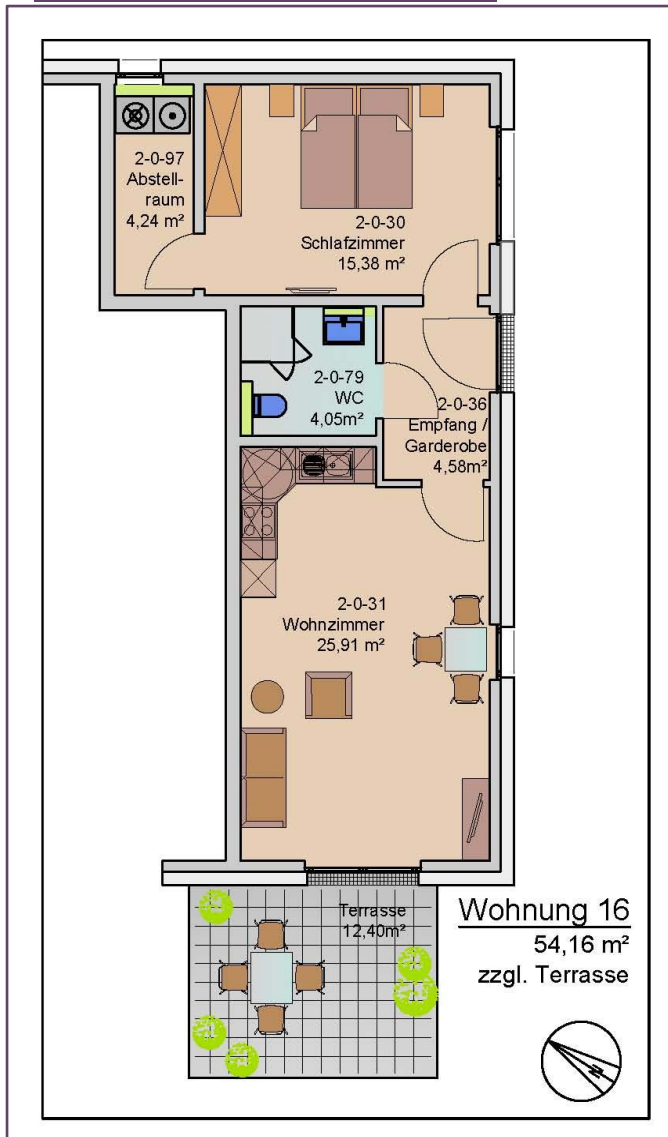


- Staffelgeschoss
- ca. 59,57 m<sup>2</sup> zzgl. Dachterrasse
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Außenstellplatz

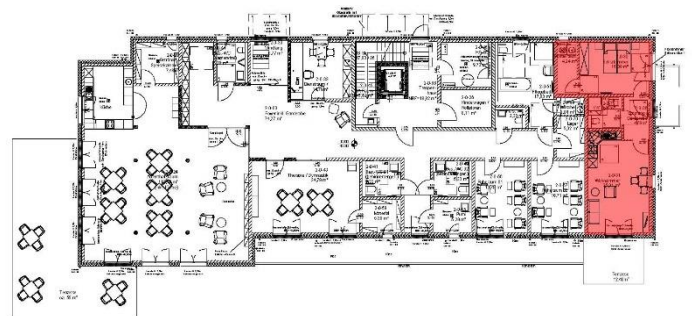


Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Wohnung 16



- EG
- ca. 54,16 m<sup>2</sup> zzgl. Terrasse
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Außenstellplatz



Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

## Kosten

Die Gesamtkosten ermitteln sich wie folgt:

Kaltmiete  
+ Nebenkostenvorauszahlungen  
+ Servicepauschale  
= Gesamtkosten

Kaution: 3 Monatsnettokaltmieten

Die Nebenkosten beinhalten u. a.:

- Niederschlagswasser
- Wasserkosten
- Heizungskosten
- Grundsteuer
- Müllbeseitigung
- Aufzugskosten
- Treppenhausreinigung
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Gemeinschaftsantenne
- Gartenpflege
- Allgemeinstrom
- Straßenreinigung
- Schornsteinreinigung

(Betriebskosten nach BetrKV, sofern keine abweichenden Vereinbarungen getroffen wurden)

Für Strom, Telekommunikation und Rundfunkbeitrag schließt der Mieter eigene Versorgungsverträge ab.

## Übersicht Mietpreise

WHG	Etage	Gesamt m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> -Preis	Neben- kosten	Kaltmiete	Warmmiete incl. Servicepauschale
<b>HAUS A</b>						
1	EG	58,77	20,00 €	212,96 €	1.175,40 €	1.388,36 €
2	EG	64,28	20,00 €	229,27 €	1.285,60 €	1.514,87 €
3	EG	60,62	20,00 €	218,44 €	1.212,40 €	1.430,84 €
4	1. OG	73,17	20,00 €	255,58 €	1.463,40 €	1.718,98 €
5	1. OG	60,53	20,00 €	218,17 €	1.210,60 €	1.428,77 €
6	1. OG	56,87	20,00 €	207,34 €	1.137,40 €	1.344,74 €
7	2. OG	73,17	20,00 €	255,58 €	1.463,40 €	1.718,98 €
8	2. OG	60,53	20,00 €	218,17 €	1.210,60 €	1.428,77 €
9	2. OG	56,87	20,00 €	207,34 €	1.137,40 €	1.344,74 €
10	Staffelgeschoss	66,62	20,00 €	236,20 €	1.332,40 €	1.568,60 €
11	Staffelgeschoss	65,89	20,00 €	234,03 €	1.317,80 €	1.551,83 €
<b>HAUS B</b>						
1	1. OG	58,86	20,00 €	213,23 €	1.177,20 €	1.390,43 €
2	1. OG	54,52	20,00 €	200,38 €	1.090,40 €	1.290,78 €
3	1. OG	54,52	20,00 €	200,38 €	1.090,40 €	1.290,78 €
4	1. OG	54,52	20,00 €	200,38 €	1.090,40 €	1.290,78 €
5	1. OG	54,52	20,00 €	200,38 €	1.090,40 €	1.290,78 €
6	1. OG	56,76	20,00 €	207,01 €	1.135,20 €	1.342,21 €
7	2. OG	58,86	20,00 €	213,23 €	1.177,20 €	1.390,43 €
8	2. OG	54,52	20,00 €	200,38 €	1.090,40 €	1.290,78 €
9	2. OG	54,52	20,00 €	200,38 €	1.090,40 €	1.290,78 €
10	2. OG	54,52	20,00 €	200,38 €	1.090,40 €	1.290,78 €
11	2. OG	54,52	20,00 €	200,38 €	1.090,40 €	1.290,78 €
12	2. OG	56,76	20,00 €	207,01 €	1.135,20 €	1.342,21 €
13	Staffelgeschoss	77,99	20,00 €	269,85 €	1.599,40 €	1.829,65 €
14	Staffelgeschoss	65,93	20,00 €	234,15 €	1.318,60 €	1.552,75 €
15	Staffelgeschoss	79,97	20,00 €	275,71 €	1.599,40 €	1.875,11 €
16	EG	60,36	20,00 €	217,67 €	1.207,20 €	1.424,87 €

Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.