



6 EIGENTUMSWOHNUNGEN  
KREUZBERGSTRASSE 93A | DÜSSELDORF-KAISERSWERTH





s-immobilienpartner.de/lacroix



# Wohnen in bester Kaiserswerther Lage

In der Kreuzbergstraße 93a in Düsseldorf-Kaiserswerth entsteht mit La Croix eine neue Wohnadresse, die modernen Stil mit zeitloser Eleganz verbindet. Klare Linien, hochwertige Materialien und durchdachte Grundrisse schaffen Räume, die Komfort, Individualität und Behaglichkeit vereinen. Mit nur 6 exklusiven Eigentumswohnungen bietet La Croix ein besonderes Wohngefühl – mitten in einem der schönsten und traditionsreichsten Stadtteile Düsseldorfs.

## **Kaiserswerth – historisch, grün, begehrt**

Direkt am Rhein gelegen, zählt Kaiserswerth mit seinem Altstadtkern, der Kaiserpfalz und der malerischen Rheinpromenade zu den charmantesten Orten der Landeshauptstadt. Der Stadtteil verbindet seine über 1.300-jährige Geschichte mit moderner Lebensqualität und bewahrt bis heute seinen unverwechselbaren Charakter: ruhig, grün und dennoch stadtnah.

## **Alles in direkter Nähe**

La Croix liegt nur wenige Schritte vom lebendigen Kaiserswerther Markt und dem Rhein entfernt. Feine Lebensmittelgeschäfte, Supermarkt, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Boutiquen sowie eine vielfältige Gastronomie sorgen für ein hervorragend versorgtes Umfeld. Familien profitieren von Kindergärten, Schulen, dem Florence-Nightingale-Krankenhaus, dem Freibad „Flossen weg“ und weitläufigen Rheinanlagen.

## **Perfekt angebunden**

U-Bahn, Buslinien und kurze Wege zu den wichtigsten Verkehrsachsen ermöglichen schnelle Verbindungen in die Düsseldorfer Innenstadt und zum internationalen Flughafen.

La Croix – ein Standort, der Komfort, Qualität und urbanen Anspruch auf besondere Weise vereint.



Schloss Kalkum



Die grüne Lage bietet viele Spaziermöglichkeiten



Ortskern mit historischen Häusern



Wunderbare Rheinruhe mit Blick auf Kaiserswerth



# Eine Ausstattung ohne Kompromisse

La Croix macht es leicht, sich zuhause zu fühlen! Das Neubauensemble umfasst sechs lichtdurchflutete, barrierearme Eigentumswohnungen, die allesamt mit einem wunderschönen Blick in den großzügigen, parkähnlich angelegten Garten begeistern.

Die klare architektonische Linie setzt sich im Inneren fort: Insgesamt entstehen vier 3 Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 124,35 m<sup>2</sup> bis 146,25 m<sup>2</sup> sowie zwei 4 Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 125,39 m<sup>2</sup> bis 127,15 m<sup>2</sup>.

Jede Einheit überzeugt durch eine exzellente Planungsqualität, großzügige Grundrisse und eine erlesene Ausstattung. Privater Wohnkomfort zeigt sich in sonnigen Terrassen und großzügigen Balkonen mit Blick in den Südgarten – sämtliche Außenbereiche sind optimal nach Süden ausgerichtet und erweitern den Lebensraum ins Freie.

Die Erdgeschosswohnungen bieten private Gartenflächen, die Dachgeschosswohnungen zudem die Option auf einzigartige, private Dachgärten.

Der Bauherr möchte bewusst ein fröhliches Haus errichten, das sich farblich deutlich vom einheitlichen Grau abhebt und zu jeder Jahreszeit eine positive Ausstrahlung besitzt.

Klare Linien, hochwertige Materialien und durchdachte Raumkonzepte prägen die Wohnbereiche und schaffen ein Ambiente, das Individualität, Komfort und Behaglichkeit harmonisch miteinander verbindet.

La Croix – Ihr neues Zuhause voller Stil und Komfort.





### Ausstattungs-Highlights

- Helle Keramikfassade mit einladendem Eingangsbereich
- Erdgeschosswohnungen mit privaten Gärten
- Private Dachgärten optional im Dachgeschoss
- Aufzug von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss
- Großzügige Fensterflächen mit hochwertigen Textil-Screens
- Zeitlose, edle Parkettböden
- Stilvolle Design-Bäder ausgestattet mit Sanitärobjekten von Villeroy & Boch und Armaturen von Keuco
- Energieeffizientes Heizsystem mit Luftwärmepumpe
- Komfortable Fußbodenheizung in allen Räumen
- Lichte Deckenhöhe in den Wohnungen von ca. 2,70 m
- Moderne Video-Gegensprechanlage
- Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Mobilität
- Einzelkeller für jede Wohnung

# Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein.

La Croix verbindet repräsentatives Design mit durchdachter Funktionalität. Ein edel gestalteter Eingangsbereich empfängt Bewohner und Besucher gleichermaßen, während die harmonisch integrierte Tiefgaragenzufahrt das ruhige Gesamtbild wahrt. Ein barrierefreier Außenstellplatz sorgt für zusätzlichen Komfort.

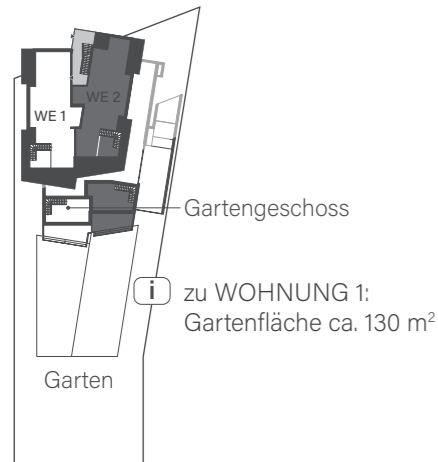
Besonderes Augenmerk gilt der nachhaltigen Gestaltung: Extensive Dachbegrünungen sowie eine intensiv begrünte Dachfläche mit duftendem Lavendel setzen grüne Akzente und tragen zu einem angenehmen Mikroklima bei.

Der großzügige Gemeinschaftsgarten lädt zum Verweilen ein und schafft Raum für Begegnung, während die beiden Gartenwohnungen über private Gartenflächen verfügen, die ein Höchstmaß an Lebensqualität im Grünen bieten.

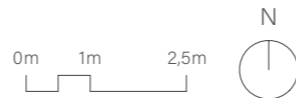


WE 1 | Gartenwohnung | 3 Zimmer  
**ca. 145,48 m<sup>2</sup>**

① Essen/Kochen	ca. 28,45 m <sup>2</sup>
② Wohnen	ca. 23,75 m <sup>2</sup>
③ Schlafen	ca. 13,12 m <sup>2</sup>
④ Kind	ca. 15,33 m <sup>2</sup>
⑤ Ankleide	ca. 7,21 m <sup>2</sup>
⑥ Bad en suite	ca. 9,22 m <sup>2</sup>
⑦ Gästebad	ca. 6,20 m <sup>2</sup>
⑧ Eingang	ca. 10,90 m <sup>2</sup>
⑨ Abstellraum	ca. 3,92 m <sup>2</sup>
⑩ Balkon 1 (50%)	ca. 4,04 m <sup>2</sup>
⑪ Balkon 2 (50%)	ca. 11,12 m <sup>2</sup>
⑫ Terrasse (50%)	ca. 8,12 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 145,48 m<sup>2</sup></b>



Le Jardin

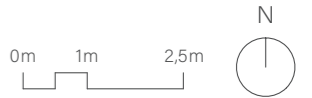


WE 2 | Gartenwohnung | 3 Zimmer  
**ca. 146,25 m<sup>2</sup>**

① Essen/Kochen	ca. 28,72 m <sup>2</sup>
② Wohnen	ca. 27,78 m <sup>2</sup>
③ Schlafen	ca. 13,12 m <sup>2</sup>
④ Kind	ca. 15,33 m <sup>2</sup>
⑤ Ankleide	ca. 7,2 m <sup>2</sup>
⑥ Bad en suite	ca. 8,92 m <sup>2</sup>
⑦ Gästebad	ca. 6,22 m <sup>2</sup>
⑧ Eingang	ca. 6,64 m <sup>2</sup>
⑨ Flur	ca. 4,10 m <sup>2</sup>
⑩ Abstellraum	ca. 5,22 m <sup>2</sup>
⑪ Balkon 1 (50%)	ca. 4,04 m <sup>2</sup>
⑫ Balkon 2 (50%)	ca. 11,12 m <sup>2</sup>
⑬ Terrasse (50%)	ca. 7,83 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 146,25 m<sup>2</sup></b>



Le Jardin



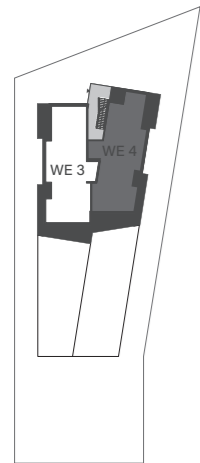
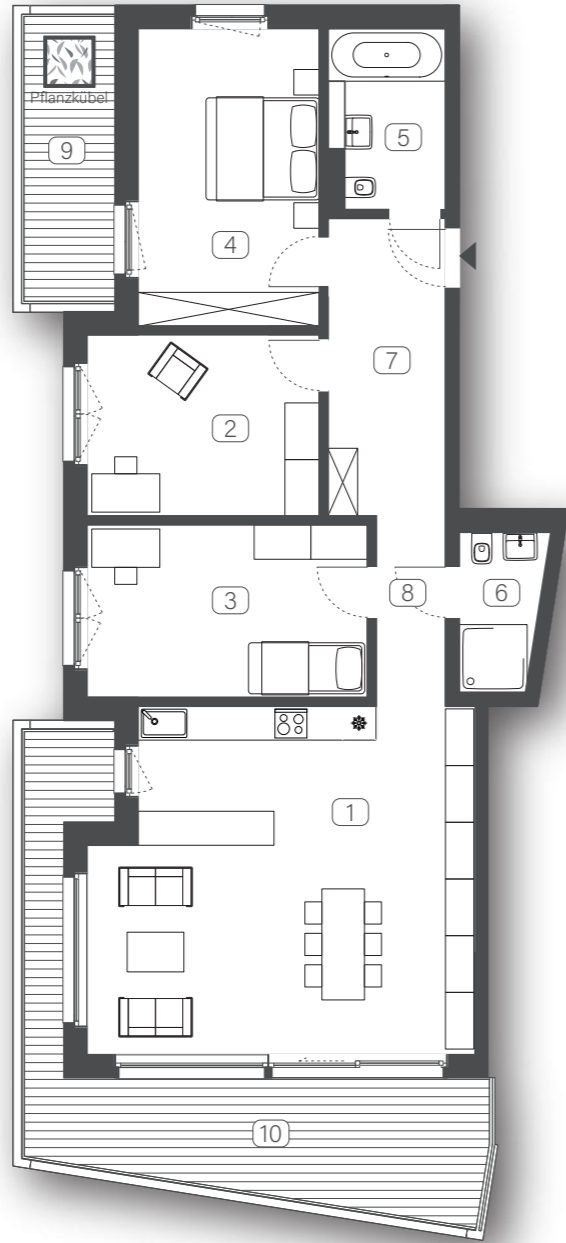


„La Croix lebt von seiner Intimität  
nach innen und atmet die  
Weite des Gartens.“

WE 3 | 1. Obergeschoss | 4 Zimmer

ca. 127,15 m<sup>2</sup>

①	Wohnen/Essen/Kochen	ca. 41,15 m <sup>2</sup>
②	Büro	ca. 13,21 m <sup>2</sup>
③	Kind	ca. 15,33 m <sup>2</sup>
④	Schlafen	ca. 17,15 m <sup>2</sup>
⑤	Bad 1	ca. 6,32 m <sup>2</sup>
⑥	Bad 2	ca. 3,92 m <sup>2</sup>
⑦	Eingang	ca. 10,90 m <sup>2</sup>
⑧	Flur	ca. 4,10 m <sup>2</sup>
⑨	Balkon 1 (50%)	ca. 4,04 m <sup>2</sup>
⑩	Balkon 2 (50%)	ca. 11,12 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>ca. 127,15 m<sup>2</sup></b>



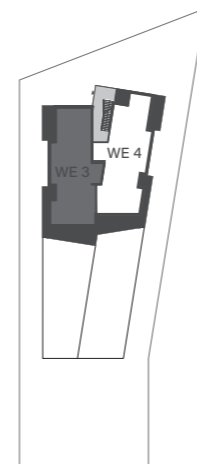
Bel Étage



WE 4 | 1. Obergeschoss | 4 Zimmer

ca. 125,39 m<sup>2</sup>

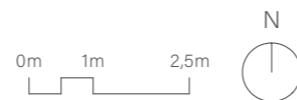
①	Wohnen/Essen/Kochen	ca. 42,43 m <sup>2</sup>
②	Büro	ca. 13,12 m <sup>2</sup>
③	Kind	ca. 15,33 m <sup>2</sup>
④	Schlafen	ca. 17,54 m <sup>2</sup>
⑤	Bad en suite	ca. 5,85 m <sup>2</sup>
⑥	Gästebad	ca. 5,22 m <sup>2</sup>
⑦	Eingang	ca. 6,64 m <sup>2</sup>
⑧	Flur	ca. 4,10 m <sup>2</sup>
⑨	Balkon 1 (50%)	ca. 4,04 m <sup>2</sup>
⑩	Balkon 2 (50%)	ca. 11,12 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>ca. 125,39 m<sup>2</sup></b>



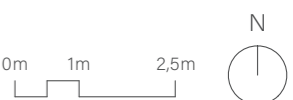
Bel Étage



Alternativ  
als 3-Zimmer-  
Wohnung



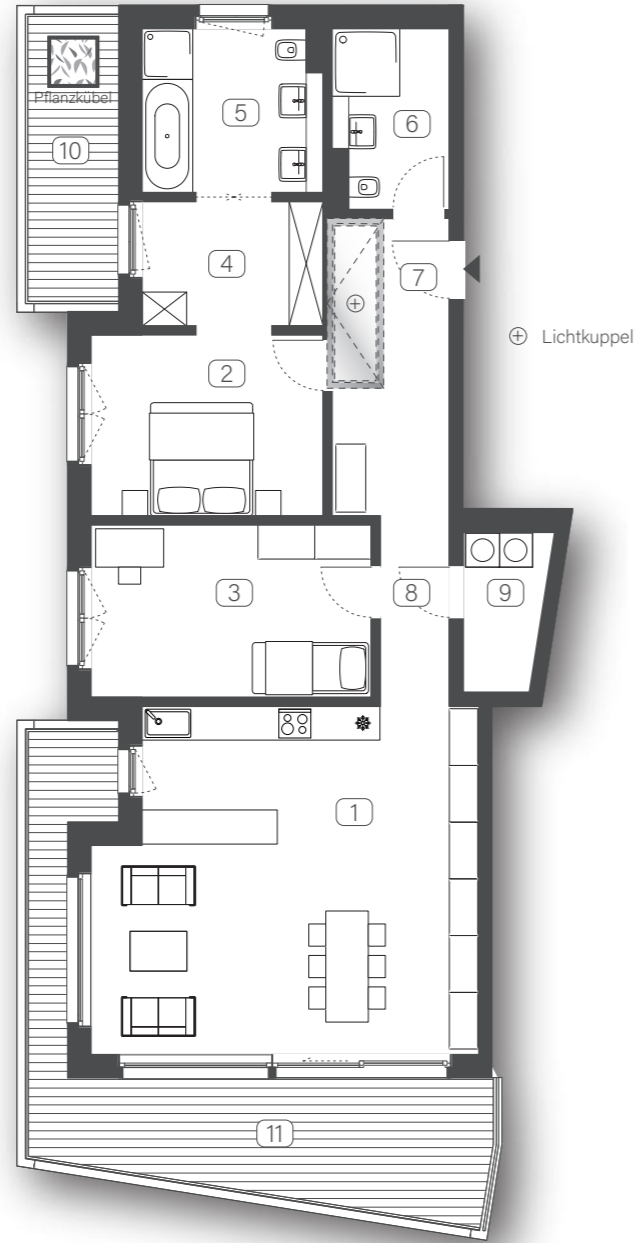
Alternativ  
als 3-Zimmer-  
Wohnung



WE 5 | 2. Obergeschoss | 3 Zimmer

**ca. 126,31 m<sup>2</sup>**

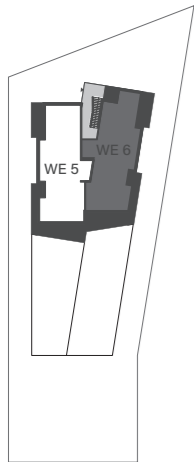
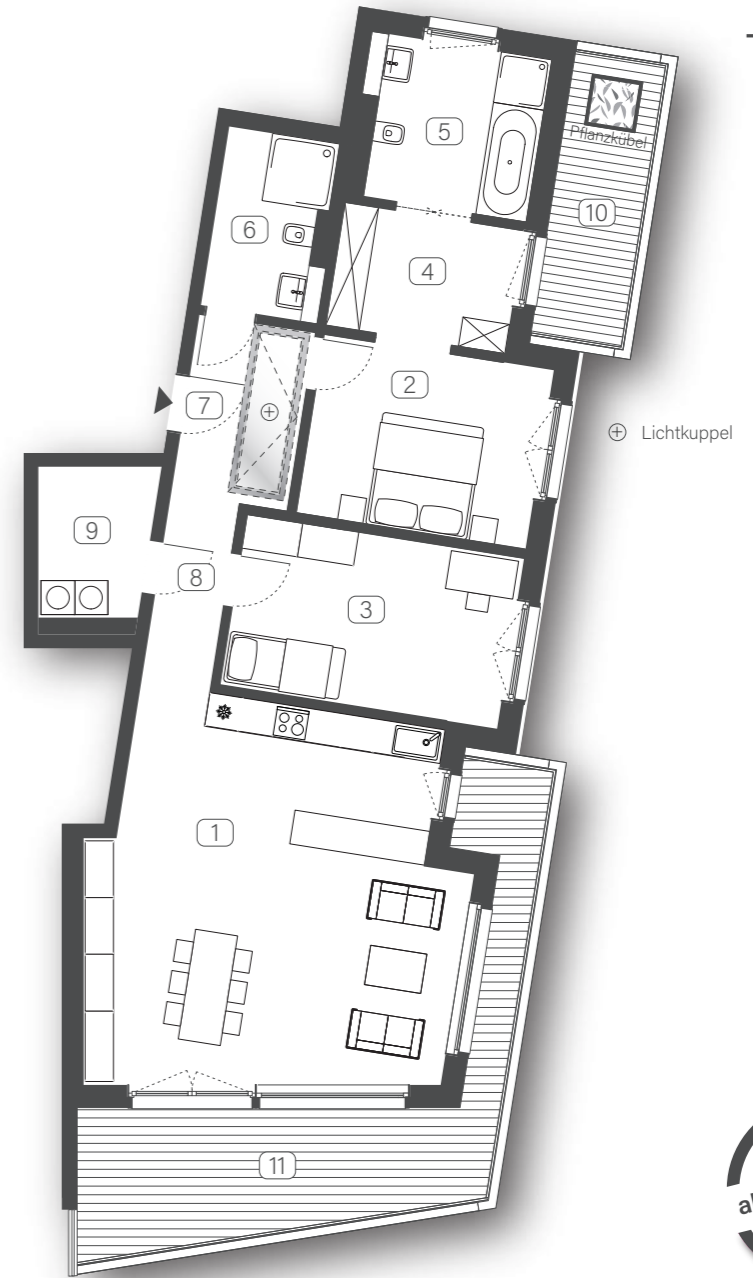
- ① Wohnen/Essen/Kochen ca. 41,15 m<sup>2</sup>
- ② Schlafen ca. 13,12 m<sup>2</sup>
- ③ Kind ca. 15,33 m<sup>2</sup>
- ④ Ankleide ca. 7,21 m<sup>2</sup>
- ⑤ Bad en suite ca. 9,22 m<sup>2</sup>
- ⑥ Gästebad ca. 6,20 m<sup>2</sup>
- ⑦ Eingang ca. 10,90 m<sup>2</sup>
- ⑧ Flur ca. 4,10 m<sup>2</sup>
- ⑨ Abstellraum ca. 3,92 m<sup>2</sup>
- ⑩ Balkon 1 (50%) ca. 4,04 m<sup>2</sup>
- ⑪ Balkon 2 (50%) ca. 11,12 m<sup>2</sup>
- Gesamt ca. 126,31 m<sup>2</sup>**



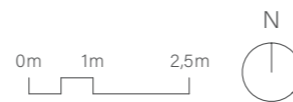
WE 6 | 2. Obergeschoss | 3 Zimmer

**ca. 124,35 m<sup>2</sup>**

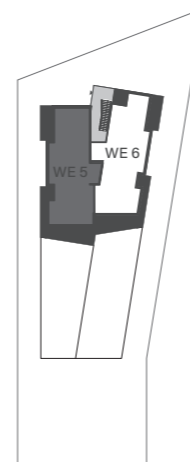
- ① Wohnen/Essen/Kochen ca. 42,43 m<sup>2</sup>
- ② Schlafen ca. 13,12 m<sup>2</sup>
- ③ Kind ca. 15,33 m<sup>2</sup>
- ④ Ankleide ca. 7,21 m<sup>2</sup>
- ⑤ Bad en suite ca. 8,92 m<sup>2</sup>
- ⑥ Gästebad ca. 6,22 m<sup>2</sup>
- ⑦ Eingang ca. 6,64 m<sup>2</sup>
- ⑧ Flur ca. 4,10 m<sup>2</sup>
- ⑨ Abstellraum ca. 5,22 m<sup>2</sup>
- ⑩ Balkon 1 (50%) ca. 4,04 m<sup>2</sup>
- ⑪ Balkon 2 (50%) ca. 11,12 m<sup>2</sup>
- Gesamt ca. 124,35 m<sup>2</sup>**



Le Ciel



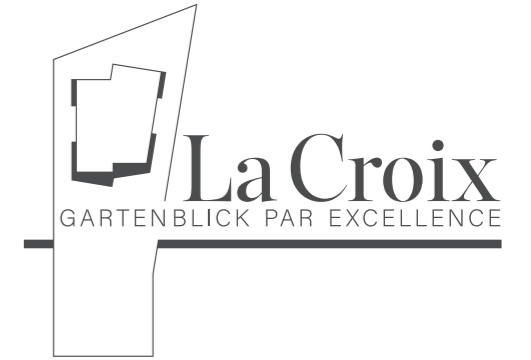
Alternativ  
als 4-Zimmer-  
Wohnung



Le Ciel



Alternativ  
als 4-Zimmer-  
Wohnung



## Le Ciel – Die Dachgarten-Option Ihr privater Rückzugsort über den Dächern Kaiserswerth

Stellen Sie sich vor, wie Sie morgens mit einem Kaffee in der Hand über den Dächern von Kaiserswerth die ersten Sonnenstrahlen genießen.

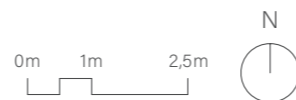
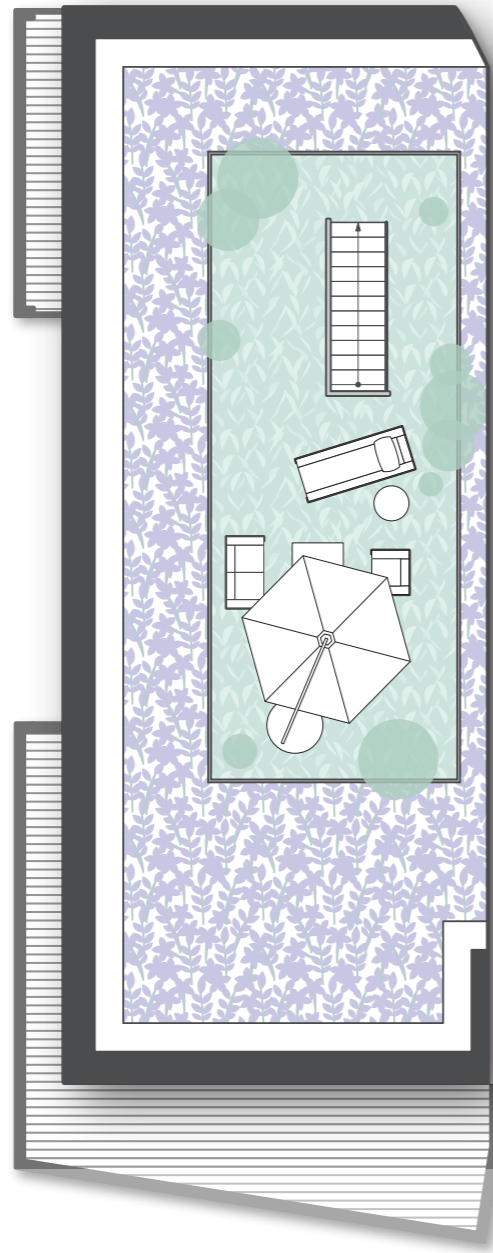
Mit der optionalen Dachgarten-Erweiterung Ihrer Wohnung 5 oder 6 wird dieser Traum Realität. Ihr eigener, grüner Rückzugsort bietet Raum für entspannte Stunden, geselliges Beisammensein oder stille Momente mitten in der Natur – direkt auf Ihrem Dach.

Die ca. 45 bzw. 50 m<sup>2</sup> großen Dachgärten sind eine absolute Besonderheit, die Sie nur im Projekt La Croix finden. Hier verbinden sich Design, Ausblick, Privatsphäre und Freiheit, die Ihr Leben zu einem einzigartigen Wohnerlebnis machen.

**Ein Angebot für Individualisten, die sich nach einem Rückzugsort sehnen, der Ruhe, Natur und Lebensqualität vereint. Sprechen Sie uns gerne auf diese exklusive Erweiterung an.**

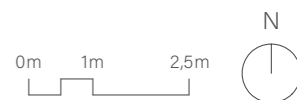
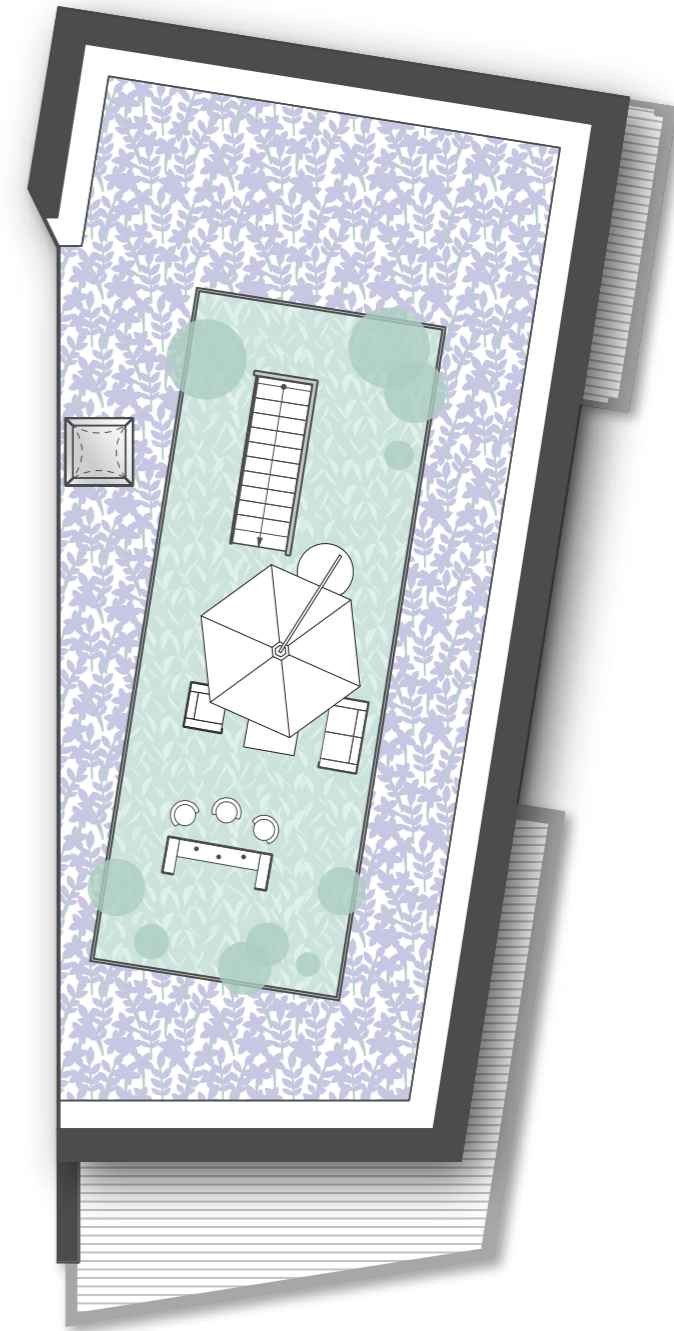
WE 5 | Lebensqualität on top  
**ca. 45,00 m<sup>2</sup>**

**Dachgarten**  
optional als Erweiterung



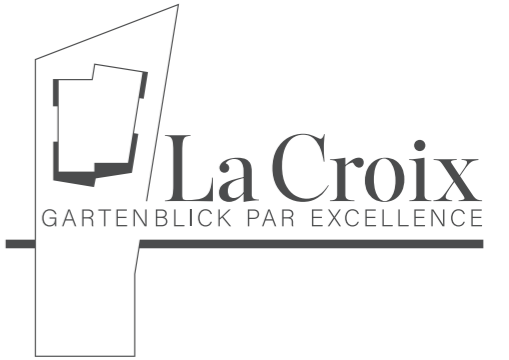
WE 6 | Lebensqualität on top  
**ca. 50,60 m<sup>2</sup>**

**Dachgarten**  
optional als Erweiterung



Kreuzbergstraße

# Tiefgarage



- (A) Fahrradständer
- (B) Aufzug
- (C) Treppenhaus UG
- (D) Schleuse
- (E) Kellerflur
- (F) Haustechnik
- (G) Barrierefreier Stellplatz
- ①-⑥ Kellerraum WE01-06
- ⑦-⑫ Stellplatz WE01-06





D FB 1225

# Ansichten



Ansicht Kreuzbergstraße (Nord)



Seitenansicht (West)

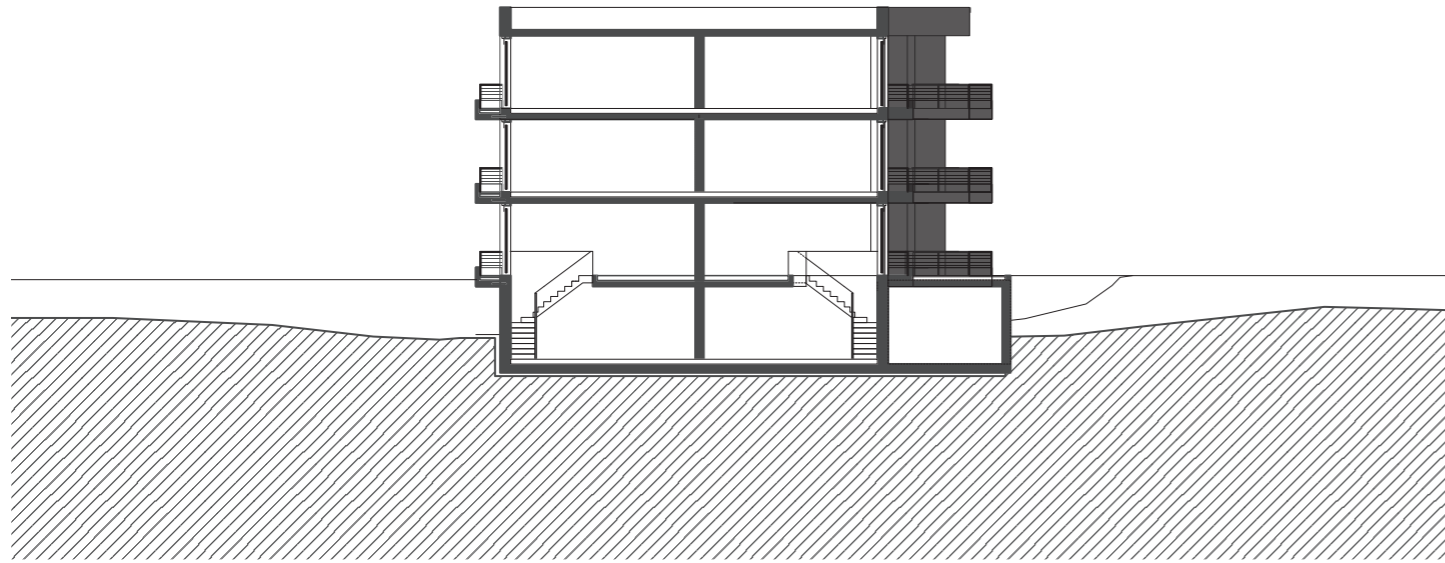


Ansicht Garten (Süd)

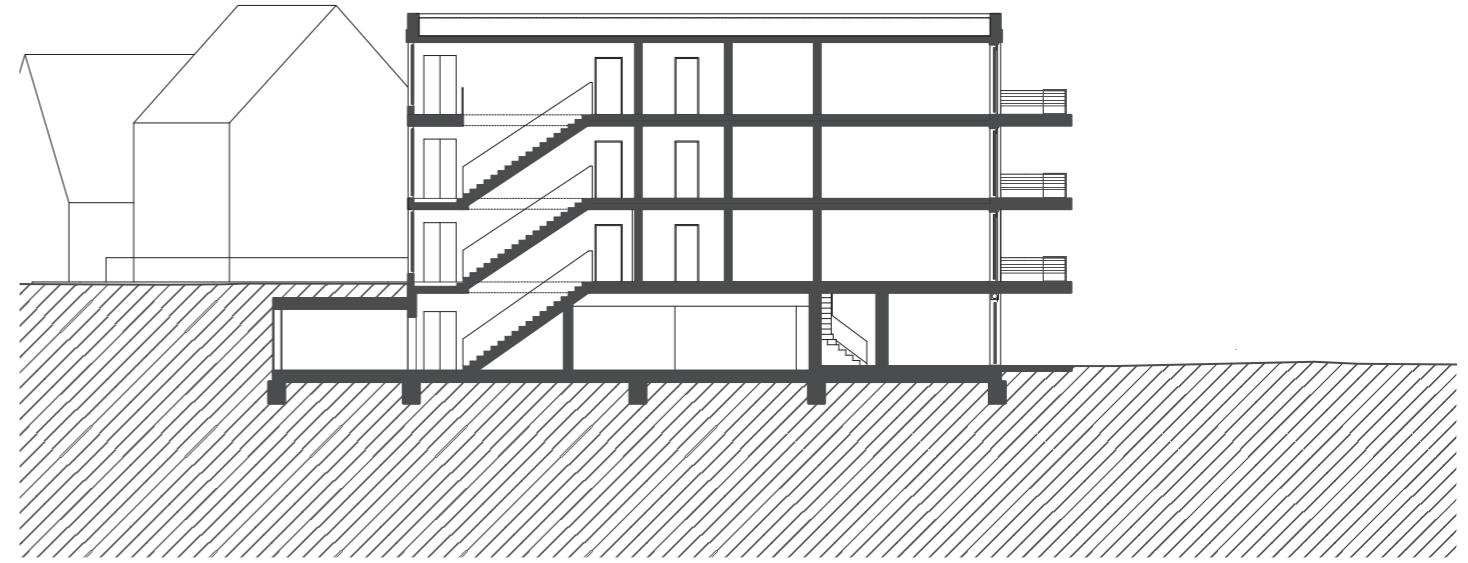


Seitenansicht (Ost)

# Gebäudeschnitte



Schnitt 1



Schnitt 2

# Baubeschreibung

BAUVORHABEN Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und einer Tiefgarage | Kreuzbergstraße 93a | 40489 Düsseldorf

BAUHERR Remigios GmbH & Co. KG | Erntedankweg 17 | 45138 Essen

PLANUNG studio ELE GmbH | Venloer Straße 517 | 50825 Köln

## 1. GRUNDLAGEN

### 1.1 OBJEKTANGABEN

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung definiert die bauliche Ausführung des Bauvorhabens Mehrfamilienhaus Kreuzbergstraße 93a, 40489 Düsseldorf.

Der oberirdische Zugang zu dem Gebäude erfolgt straßenseitig von der Kreuzbergstraße.

Das Gebäude wird unterirdisch durch eine Tiefgarage erschlossen. Deren Zufahrt und Ausfahrt erfolgt ebenfalls von der Kreuzbergstraße.

### 1.2 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Maßgeblich für die Ausführung sind in folgender Reihenfolge:

- die Baubeschreibung
- die anerkannten Regeln der Bautechnik

Abweichungen von dieser Baubeschreibung sind zulässig, wenn sie technisch notwendig oder behördlich veranlasst sind.

Änderungen bei gleichen Qualitätsmerkmalen sind vorbehalten, dies betrifft insbesondere Markenbezeichnungen sowie konstruktive Erfordernisse.

Das in den Zeichnungen eingezeichnete Mobiliar und die Einbauküchen sind ausschließlich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen und nicht Teil der Planung.

## 2. ALLGEMEINE GEBÄUDEANGABEN

### 2.1 WOHN- / NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

Die Wohn- und Nutzflächenberechnung erfolgt in Anlehnung an die WoFIV. Die Wohnflächen wurden auf Grundlage der Bauantragspläne (M. 1:100) ermittelt.

Es erfolgt die Berechnung aller Raumgrößen (auch Bäder und WCs) mit Rohbaumaßen gleich Fertigmaßen. Die Terrassen und Balkone werden jeweils zur Hälfte in der Wohnflächenberechnung ausgewiesen.

Da es aufgrund der technischen Bearbeitung der Bauantragspläne oder behördlicher Auflagen zu Änderungen von Flächen kommen kann, stehen diese ebenfalls unter Vorbehalt.

Wegen der zulässigen Bautoleranzen im Hochbau sollen eventuelle Einbaumöbel/Küchenmöbel nach örtlichem Aufmaß gefertigt werden.

### 2.2 WÄRMESCHUTZ

Für den Wärmeschutz liegt die zum Zeitpunkt des Bauantrags gültige Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) zugrunde.

### 2.3 SCHALLSCHUTZ

Für den Schallschutz zwischen den einzelnen Wohnungen gelten die erhöhten Anforderungen nach DIN 4109, Beiblatt 2, Tabelle 2. Innerhalb der Wohnungen gelten die Mindestanforderungen nach DIN 4109.

### 2.4 BRANDSCHUTZ

Die jeweilig gewählte Ausführung entspricht den Bestimmungen des konstruktiven Brandschutzes.

## 3. GEBÄUDEKONSTRUKTION UND -AUSBAU

### 3.1 ERDARBEITEN/GRÜNDUNG

Den Erdarbeiten wird das Gelände gemäß Lageplan sowie die gründungstechnischen Schlussfolgerungen aus dem Baugrundgutachten zugrunde gelegt. Im Bereich des Baufensters Oberboden abschieben und seitlich lagern, Baugrubenaushub und Hang bis zur Grundstücksgrenze straßenseitig abtragen. Nicht zur Verfüllung geeigneter Boden wird abgefahren. Nach Fertigstellung der Kellerdecke werden Böschungen und Arbeitsräume mit verdichtungsfähigem Material wieder verfüllt und lagenweise verdichtet.

### 3.2 BETON- UND STAHLBETON

Die Fahrstuhlunterfahrt und die flächige Stahlbetonsohle des Kellergeschosses ist als wasserundurchlässiges Bauteil auszuliegen. Kelleraußenwände werden aus Stahlbeton als weiße Wanne ausgebildet. Festlegung der Stahlmassen erfolgen nach statischer Berechnung. Trenn- und Dehnungsfugen nach den statischen Erfordernissen.

#### Kellersohlplatte

Stahlbeton WU nach Statik, die Gründung erfolgt nach Erfordernis des Bodengutachtens, Wärmeschutz entsprechend EnEV-Berechnung.

#### Geschossdecken

Stahlbetondecken nach statischen Berechnungen und Vorgaben des Schallschutznachweises über dem KG, EG, OG und DG.

#### Treppen

Stahlbetontreppen nach statischen und schallschutztechnischen Anforderungen.

### 3.3 MAUERWERK

#### Kellerinnenwände

Stahlbeton nach statischer Berechnung.

#### Außenwände

Erdgeschoss und Obergeschosse aus Kalksandsteinmauerwerk, wahlweise nach Angaben Architekt bzw. Statiker in Stahlbeton, in den statisch erforderlichen Stärken. Die Fassade ist geschossweise unterteilt: Oberer Bereich als verklebte Keramikfliesenfassade unterer Bereich als umlaufendes, hell verputztes Band in grobkörniger Struktur. Jeweils mit dahinter liegender Wärmedämmung gem. Wärmeschutzverordnung (EnEV). Farb- und Produktangaben des Fassadenmaterials gem. Angaben Architekt bzw. Bauträger.

#### Innenwände

Kalksandsteinmauerwerk, wahlweise in Stahlbeton, in den statisch erforderlichen Stärken bzw. entsprechend des Schallschutznachweises. Nicht tragende Wände werden in Mauerwerk oder in Trockenbauweise als Gipskarton-Ständerwände gem. Angaben Architekt bzw. Bauträger ausgeführt.

#### Treppenhauswände

Die Treppenhauswände werden zum Treppenhaus hin als farblicher Akzent abgesetzt. RAL Ton gem. Angabe Architekt bzw. Bauträger.

### 3.4 DACH

Flachdach als Stahlbetondecke, Flachdachabdichtungen als mehrlagige bituminöse Systeme zusätzlich mit intensiv begrünter Dachfläche inkl. Bewässerungssystem (sofern notwendig).

#### Attikaabdeckung, Rinnen und Fallrohre

Mauerwerksabdeckungen aus Metall, farblich beschichtet (RAL-Angabe durch Architekt bzw. Bauträger). Die Fallrohre werden mit Standrohr ausgeführt. Die Notüberläufe werden nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

### 3.5 TERRASSEN/BALKONE

#### **Terrassen**

Belag aus Terrassenplatten, bis ca. 60 cm x 60 cm gem. Angaben Architekt bzw. Bauträger.

#### **Balkone**

Ausragende Betonplatte oder vorgehangenes Fertigteil, thermisch von Betondecke getrennt (Schöck Iso-Korb oder gleichwertig gemäß Statik). Übergang zum Wohnraum mittels bodengleicher Schwelle (Schwellenhöhe bei Terrassen- und Balkontüren max. 20 mm), Bodenbelag als Plattenware im Format bis ca. 60 x 60 cm auf systemgleicher Unterkonstruktion (Stelzlager), unterseitig Bautenschutzmatte o.ä.

### 3.6 FENSTER

Holzfenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung nach EnEV- und Wärmeschutznachweis. Die Fenster werden als Dreh-Kipp Fenster mit Stulp ausgeführt (1 Flügel pro 2-flügeligem Fenster mit Dreh-/KippBeschlag, der andere Flügel mit Dreh-Beschlag). Die Badezimmerfenster zur Kreuzbergstraße sind einflügelig. Alle Fenster werden bodentief und auf Brüstungshöhe mit Kämpfer und darunter liegender Festverglasung ausgeführt. Die Balkontüren (Ost und Westseite) sind als normale, einflügelige Fenstertüren geplant. Die großen Fenster zum Ost und Westbalkon als feststehendes Element. Von Gartenrichtung aus gesehen werden die linken Südbalkone als 2-teiliges Schiebefenster ausgeführt.

Ein Teil verschiebbar, der andere Teil als festverglastes Element. Die Balkontüren (Südseite) auf der rechten Gebäudehälfte sind als zweiflügelige Fenstertür geplant. Der Teil daneben ebenfalls als festverglastes Element.

Das Gebäude wird über manuelle Fensterlüftung betrieben. Die Erwerber verpflichten sich, die erforderliche Fensterlüftung gemäß den geltenden Nutzungs- und Lüftungsvorgaben eigenverantwortlich sicherzustellen. Die Erbwerber informieren sich diesbezüglich selbstständig.

Alle sichtbaren Bauteile sind in Fensterfarbe zu liefern und einzubauen. Hiervon ausgenommen sind Griffe, Beschläge und sonstige Anbauteile (RAL-Angabe durch Architekt bzw. Bauträger). Der Einbau hat winddicht zu erfolgen. Aluminiumfensterbänke mit Antidröhnbeschichtung und notwendigen Schiebestücken, pulverbeschichtet oder eloxiert.

Fenster in den Wohnungen im Erdgeschoss sowie dem Gartengeschoss (Wohnraum Untergeschoss) erhalten Pilzkopfverriegelungen und abschließbare Fenstergriffe.

Die Fenster haben innenseitig dieselbe Farbe wie außen. Auf Sonderwunsch ohne Mehrpreis, kann das innenseitige Profil auch in weiß ausgeführt werden.

Fenster in den Kellerräumen werden als Kunststofffenster ausgeführt. Der Keller wird ebenfalls über eine manuelle Fensterlüftung betrieben. Die Erwerber verpflichten sich, die erforderliche Fensterlüftung eigenverantwortlich sicherzustellen. Im Keller dürfen ausschließlich nicht organische und unempfindliche Lagergüter aufbewahrt werden, da andernfalls Feuchteschäden auftreten könnten. Ein Neubau - speziell im Kellerbereich - kann in den ersten Jahren nach Fertigstellung noch erhöhte Luftfeuchtwerte aufweisen.

#### **Fenstermarkisen**

Die elektrisch betriebenen Markisen werden als Senkrecht – Vorbaumarkise (Produkt der Planung: Warema o.ä.) mit seitlicher Führung zur außenliegenden Beschattung der Wohnungsfenster ausgeführt. Der Markisen-Stoff eignet sich nur teilweise zur Verschattung. Falls der Wunsch nach Abdunklungsmaßnahmen (Innenseitig) besteht, sind diese auf eigene Kosten nach Abnahme durch die Erwerber zu ergänzen.

### 3.7 TÜREN

#### **Haustür**

Haustüranlage aus Holz, alternativ Aluminium, mit Profilzylinderschloss und elektrischem Türöffner sowie Obertürschließer mit

Feststellvorrichtung. Klingelanlage mit Videogegensprechanlage seitlich der Eingangstür. Briefkasten als freistehendes Element entlang des Hauszugangs.

#### **Wohnungseingangstüren**

Wohnungseingangstüren (gleichhoch wie die Fenster in den Wohnungen) werden mit Türspion, wohnungsseitig mit Beschlag und treppenhauseitig mit Knauf als 1-flügelige, dichtschießende und stumpf einschlagende Türen ausgeführt. Zum Schutz vor Einbruch sind die Türen mit Sicherheitsbeschlägen sowie Dreifachverriegelung (Profilzylinderschloss, gleichschließend mit den Hauseingangs- und Kellerzugangstüren) ausgestattet. Öffnungsmaß im Rohbau ca. 1,01 m breit.

#### **Wohnungsinnentüren**

Stumpf einschlagende, Röhrenspantür (gleichhoch wie die Fenster in den Wohnungen), lackiert, weiß, Zargen als Holzumfassungszargen, Farbe weiß, Bänder aus Edelstahl, Drückergarnituren aus Edelstahl. Bädertüren sind feuchtraumgeeignet und erhalten eine Frei-Besetzt-Garnitur. Öffnungsmaß im Rohbau ca. 0,885 m breit.

#### **Tiefgarage & Keller**

Bei massiven Wänden im Keller und der Tiefgarage werden lackierte Stahltüren in Stahlumfassungs- oder Stahleckzargen eingebaut (gemäß Brandschutzanforderung teilweise als feuerhemmende Türen).

### 3.8 BRIEFKASTENANLAGE

Die Briefkastenanlage besteht aus 6 Briefkästen mit Einwurfklappe und jeweils einem Namensschild. Die komplette Anlage wird in pulverbeschichtetem Metall ausgeführt. Farbton gem. Angabe Architekt oder Bauträger.

### 3.9 GEGENSPRECHANLAGE

Klingel- und Gegensprechanlage mit Kameraüberwachung, in unmittelbarer Nähe der Hauseingangstür. 6 Stück Klingelknöpfe mit Namensschild, Sprechsieb und Kamera.

### 3.10 AUFZUGSANLAGE

#### **Aufzugsanlage im Treppenhaus**

Seilhydraulischer Kabinenaufzug über alle Geschosse. Kabinengröße: 110 x 140 cm mit einseitig automatisch öffnender Teleskop-schiebetür.

### 3.11 GARAGENTOR

Garagentor als elektrisch betriebenes Tor, zur natürlichen Belüftung der Tiefgarage mit Öffnungsanteil größer 3,0 qm sowie einer Schlupftür (Zugang von Außen durch die Feuerwehr mit Doppelschließung) ausgestattet. Bedienung außen mit Schlüsselschalter und Fernbedienung (je Stellplatz ein Handsender), innen Zugschalter mit Seil.

### 3.12 SCHLOSSERARBEITEN

#### **Terrassen & Balkongeländer**

Absturzsicherung an den Balkonen werden an der Innenseite der Betonaufkantung befestigt. Die Brüstungen werden in pulverbeschichtetem Stahl ausgeführt. Füllung als horizontale Metallstreben. Farbe gem. Angabe Architekt bzw. Bauträger.

### 3.13 FUßBÖDEN

Die Treppenläufe und der Hausflur im öffentlichen Treppenhaus erhalten einen Naturstein als Bodenbelag.

In den Wohnungen wird ein schwimmender Estrich unter Berücksichtigung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 Beiblatt 2 ausgebildet. Alle Wohnräume (außer Abstellräume und Flure) erhalten eine Fußbodenheizung. Abstellräume und Flure werden mittels durchlaufender Anbindeleitungen ohne separate Regelung temperiert. Der Oberboden wird aus Holzparkett, verlegt im englischen Verband (Materialpreis inkl. Verlegung 120,00 € brutto je Quadratmeter), hergestellt.

Fußleisten, Aufputz, rechteckig, aus farblich behandeltem Holz (Farbe: weiß).

Bäder und Gäste-WCs erhalten Feinstein-Bodenfliesen mit

passender Fußbodenleiste, Format bis 60 cm x 60 cm in orthogonaler Verlegung (Materialpreis inkl. Verlegung 100,00 € brutto je Quadratmeter).

Badezimmer und Duscbäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper.

### 3.14 OBERFLÄCHENBEHANDLUNG WÄNDEN UND DECKEN

Die massiven Innenwände werden verputzt bzw. gespachtelt; Vlies, Anstrich weiß. Qualitätsstufe 2.

Alle Mauerwerks- bzw. Betonwände erhalten einen Gipsputz. Die Betondecken werden gespachtelt und/oder geputzt. Alle Kellerwände bleiben unverputzt, ausgenommen Treppenhaus.

Bereiche mit notwendigen technischen Leitungen und/oder Rohren werden innerhalb von Wohnungen (nicht im Kellergeschoss) in Trockenbauweise abgehängt, einlagig beplankt und gespachtelt, Vlies, Anstrich weiß (RAL 9010), Qualitätsstufe 2. Dies gilt ausschließlich für Wohnungen und nicht für das Kellergeschoss.

In Gipskartonständerwerk ausgeführte Wände innerhalb der Wohnungen werden mit beidseitig doppelt beplankten Gipskartonplatten oder aus Gipsdielen ausgeführt und gespachtelt, Vlies, Anstrich weiß, Qualitätsstufe 2.

Wände von Bädern und Gäste-WCs werden in Teilbereichen (im Spritzbereich der WCs, Waschbecken, Duschen und Wannen) gefliest.

Wände innerhalb der Duschen werden wie der Boden bis OK Türzarge gefliest; im Bereich der Waschtische und WCs bis ca. 120 cm über Fertigfußboden. Restliche Wandflächen in Bädern in Wandfarbe Anstrich weiß, Qualitätsstufe 2. Format Wandliesen bis 30 x 60 cm (Materialpreis inkl. Verlegung 100,00 € brutto je Quadratmeter).

Sämtliche Eck-, Anschluss- und Bewegungsfugen innerhalb der Wohnungen sind dauerelastisch versiegelt. Diese Fugen sind Wartungsfugen. Alle Flächen in der Tiefgarage werden mit einem Anstrich versehen außer die Decken- und Bodenflächen.

### 3.15 GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Zu jeder Wohnung gehört ein Abstellraum im Untergeschoss. Kellertrennwände als Fertig-Montagesystem bestehend aus Stahlprofilen und einer senkrechten Ausfachung mittels Blechpaneelen auf Lücke.

Die PKW Stellplätze in der Tiefgarage sind ca. 3,00 m (breit) x ca. 5,20 m (lang). Die Fahrbahnbreite beträgt an Ihrer schmalsten Stelle ca. 5,20 m /zwischen Stellplatz 2 und 6).

Ansonsten beträgt die Fahrbahnbreite ca. 6,50 m. Stellplatz 4 und 2 weisen eine Breite von ca. 3,26 m auf. Stellplatz 7 ist oberirdisch, vor dem Haus angeordnet und weist eine Breite von ca. 3,50 m auf, wird somit als barrierefreier Stellplatz ausgeführt. Die Tiefgaragenrampe hat eine Neigung von bis zu 20%.

18 Fahrradstellplätze sind neben der Tiefgaragenzufahrt, als überdachte Stellplätze angeordnet. Dabei wird ein Fahrradständergestell verwendet. 9 weitere (Besucher-) Fahrradstellplätze befinden sich im Vorgartenbereich.

### 3.16 AUßENANLAGEN

Die Zugangs- und Zufahrtswege werden mit Pflaster oder in Ortbeton hergestellt. Die Sondernutzungsrechte im Gartengeschoss werden mit Ansaatrasen versehen. Ebenso die Gemeinschaftsflächen im Bereich des Vorgartens. Das restliche Grundstück wird in seiner ursprünglichen Bepflanzung und Art belassen, sodass sich die Gärten in die natürlich gewachsene Umgebung harmonisch einfügen.

## 4. HAUSTECHNISCHE INSTALLATIONEN

### 4.1 GRUNDLEITUNGEN / HAUSANSCHLÜSSE

Die Entwässerung des Grundstückes erfolgt entsprechend den städtischen Anforderungen bzw. Erfordernissen. Auf dem Grundstück entsteht für die Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser ein neues Kanalsystem. Das Mischwasser-Kanalsystem wird gemäß der Fachplanung ausgeführt und auf Dichtheit geprüft.

### 4.2 SANITÄRE INSTALLATION

#### Abwasserleitungen

Die Abwasserleitungen sind Heißwasser- und temperaturbeständig nach den Regeln der DIN 1986.

#### Bewässerungsanlage

Die Kalt- und Warmwasserleitungen bestehen aus Kunststoffverbundrohren oder Kupfer nach den Regeln der DIN 1754. Die rückwärtigen Terrassen im Untergeschoss sowie die darüber liegenden Balkone erhalten je eine frostsichere Außenzapfstelle.

#### Warmwasseraufbereitung

Die Warmwasseraufbereitung mit Legionellenaufschaltung erfolgt über einen zentralen Warmwasserspeicher im Technikraum. (Vaillant, Buderus, Viessmann oder gleichwertiges Markenfabrikat) mit Zirkulationspumpe. Zählerplätze für den Kalt- bzw. Warmwasserverbrauch in den Etagen je Versorgungsstrang.

#### Lüftung

Die Bäder und innenliegenden Gäste-WCs der Wohnungen erhalten eine elektrische Entlüftung. Die Nachströmung erfolgt über Fensterfalzlüfter (alternativ Lüftungselemente in den Wohn- und Schlafräumen). Entsprechende Türunterschnitte zur Nachströmung werden in der Planung berücksichtigt.

Die Tiefgarage ist natürlich be- und entlüftet

### 4.3 HEIZUNGSANLAGE

Luftwärmepumpe, Auslegung nach EnEV 2020, bestehend aus

der rechnerisch erforderlichen Größe mit Pufferspeicher nach technischen Erfordernissen. Das Leitungsrohrnetz wird in Kunststoffrohr einschl. Isolierung nach DIN ausgeführt. Alle Räume der Wohnungen werden mit Fussbodenheizung mit Einzelraumsteuerung ausgestattet. Abstellräume und Flure werden mittels durchlaufender Anbindeleitungen ohne separate Regelung temperiert.

Technisch erforderliche Mengenzähler für Heizung- Warm- und Kaltwasser werden für die einzelnen Wohnungen eingebaut. Die Heizung ist witterungsgeführt.

### 4.4 ELEKTROINSTALLATIONEN

Die Ausführung erfolgt nach den derzeit geltenden Vorschriften der VDE sowie den technischen Anschlussbedingungen des Stromversorgungsunternehmens.

Sämtliche Leitungen innerhalb der Wohnungen werden unter Putz verlegt. Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung zur Absicherung der einzelnen Stromkreise. Darin ist je ein Schutzschalter je Stromkreis vorgesehen. Die Stromzählerschränke befinden sich im Keller. Die Steigleitungen zu den Etagen verlaufen in Schächten unter Putz, in der Tiefgarage und den allgemeinen sowie privaten Kellerräumen auf Putz.

In den Räumen sind vorgesehen:

Raumbezeichnung	Steckdosen	Leuchtauslässe
Schlaf- oder Wohnraum $\leq 12 \text{ m}^2$	5	2
Schlaf- oder Wohnraum $> 12 \leq 20 \text{ m}^2$	7	2
Schlaf- oder Wohnraum $> 20 \text{ m}^2$	9	3
Küche	10	2
Bad	4	2
WC	2	1
Flur oder Diele	2	2
Balkone	1	1
Abstellraum	2	1
Kellerraum	2	1
Terrassen	2	1

Leuchtenauslässe werden je nach Notwendigkeit mit Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung hergestellt.

#### **Schalter und Steckdosen**

Alle Bereiche im Erdgeschoss, den Obergeschossen und den Treppenhäusern sowie der Schleuse werden im Fabrikat GIRA oder Busch Jäger, Farbe weiß ausgeführt (oder glw. gem. Angaben Architekt bzw. Bauträger). In den sonstigen Bereichen (Keller, Tiefgarage, Fahrradstellplätze) als Aufputzschalter und Aufputzsteckdosen.

#### **Gemeinschaftsbereiche**

Die Bereiche Gemeinschaftskeller, Kellerfluren und Tiefgarage werden mit Langfeldleuchten ausgestattet. Die Beleuchtung wird über Bewegungsmelder oder durch Taster mit Zeitschaltuhr gesteuert. Die Schaltung der Hauseingangsleuchte erfolgt von außen über einen Bewegungsmelder (220°), alternativ über eine astronomische Uhr. Die Beleuchtung im Treppenhaus wird durch Taster mit Zeitschaltuhr gesteuert.

#### **Tiefgarage**

Jeder Stellplatz erhält die Vorinstallation (Leerrohrverlegung) eines Elektroanschlusses für E-Autos zum Hausanschlussraum. Die maximale Ladeleistung hängt von der möglichen Anschlussleistung des Versorgers und von der Anzahl der gleichzeitig geladenen Fahrzeuge ab.

#### **Fernsehempfangs- und Hörfunkempfangs-Systeme**

Die Radio- und Fernsehversorgung erfolgt über das Kabelnetz, alternativ über das Satellitennetz. Antennensteckdosen in jedem Wohn-/ Schlafraum mit der geforderten Empfangsqualität (dB).

#### **Schwachstromanlage für Gebäudekommunikation**

Je Wohnung eine Gegensprechanlage bestehend aus Netzteil/Klingeltrafo, Türöffner, Türsprechstelle mit Klingeltaster und Videogegensprechanlage. In jeder Wohnung werden in Wohnungseingangsnähe sowie im Wohn- und Essbereich eine Telefonsteckdose angebracht.

#### **EDV**

Je Wohn-/ Schlafraum eine Brennstelle als Datendoppeldose.

#### **Rauchmelder**

Die Anschaffung, Installation und Wartung der Rauchmelder sind als Erwerberleistung zu erbringen.

#### **4.5 SANITÄRINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG**

##### **Bäder**

Einbauwanne Villeroy & Boch (Serienauswahl erfolgt durch Architekt bzw. Bauträger) oder gleichwertig, mit Brausemischbatterie als Unterputzarmatur Keuco Serie Ixmo oder gleichwertig gem. Angaben Architekt bzw. Bauträger. Dusche gefliest oder Duschtasse mit Schwelle max. 2 cm, mit Brausemischbatterie als Unterputzarmatur mit Brausehalterung Keuco Serie Ixmo oder gleichwertig. WC (spülrandlos) Villeroy & Boch (Serienauswahl erfolgt durch Architekt bzw. Bauträger) oder gleichwertig gem. Angaben Architekt bzw. Bauträger. Handwaschbecken (im Duschbad, bzw. Gäste-WC), Villeroy & Boch (Serienauswahl erfolgt durch Architekt bzw. Bauträger) oder gleichwertig gem. Angaben Architekt bzw. Bauträger. Armaturen Keuco Serie Ixmo verchromt oder gleichwertig gem. Angaben Architekt bzw. Bauträger. Der Anschluss für Waschmaschine und Kondensat-Trockner ist innerhalb der Wohnung im WC oder entsprechend Wohnungstyp im Abstellraum vorgesehen. Anschlüsse für Ablufttrockner sind nicht vorgesehen.

##### **Lüftung**

Sämtliche Wohnungen werden mit einer sogenannten Zwangslüftung ausgestattet, um den geforderten Mindestluftwechsel zum benötigten Feuchteschutz sicher zu stellen. Die Absaugung der verbrauchten Luft erfolgt kontinuierlich in den Bädern/WC's.

##### **Küche**

Kalt- und Warmwasseranschluss für Spülmaschine und Spülbecken.

#### **5. ALLGEMEINE HINWEISE UND VORBEHALTE**

Das Objekt wird ausschließlich gemäß dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung errichtet. Bei Widersprüchen zwischen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den Plänen ist die Bau- und Ausstattungsbeschreibung maßgebend. Im Falle eines Verkaufs hat allein die notariell beurkundete Baubeschreibung und die Teilungserklärung Gültigkeit.

Änderungen der vorgesehenen Ausführung gegenüber der Baubeschreibung und den Plänen bleiben vorbehalten, wenn sie aus behördlichen Auflagen erforderlich werden oder aus technischen, gestalterischen oder dem Baufortschritt dienenden Gründen notwendig oder zweckmäßig erscheint und hierdurch die Gebrauchsfähigkeit des Vertragsobjektes nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

In den Zeichnungen angegebene Maße sind circa-Maße. Es kann bei der Ausführung im Einzelfall zu Abweichungen von geltenden Normen kommen, jedoch müssen die allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik beachtet werden.

Bauleistungen, sofern in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht beschrieben, sind in einer den sonstigen Bauleistungen entsprechenden Art und Güte zu erbringen; insoweit ist der Verkäufer gemäß § 315 BGB zu einer Leistungsbestimmung nach billigem Ermessen berechtigt.

Bei Erteilung von Mehr- oder Minderaufträgen für Mehr- oder Minderleistungen kann der Kaufpreis jederzeit nach Absprache zwischen Käufer und Verkäufer vermindert oder erhöht werden, solange der Auftrag für das entsprechende Gewerk oder den zu liefernden Gegenstand noch keinem Nachunternehmer oder Lieferanten erteilt wurde. Verrechnungspreise können abweichen. Erstattungsfähig sind nur Nettopreise.

Alle Angaben beruhen auf dem augenblicklichen Stand der Planung.

Die Stellung der Sanitärobjekte sowie die Lage der Installationsschächte kann sich noch verändern. Der Einbau von Leitungsschächten, die bisher in den Grundrissplänen noch nicht dargestellt sind, bleibt ebenfalls vorbehalten.

Evtl. auftretende Schwindrisse in Beton, Mauerwerk und Putz sind unter Beachtung der einschlägigen Normen werkstoffabhängig und nicht als Mangel anzusehen. Insbesondere können Risse zwischen Wand- und Deckenanschlüssen durch unterschiedliches Trocknungsverhalten der Baustoffe entstehen. Diese sind materialabhängig und nicht als Mangel anzusehen. Diese Risserscheinungen können durch eine turnusmäßige Renovierung wieder geschlossen und überstrichen werden.

Elastische Fugen in den gefliesten Bereichen unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen.

Estriche können in den Randbereichen aufschüsseln und nach vollständiger Trocknung auch wieder absinken. Dadurch kann der Dichtstoff zwischen Bodenbelag und Fußleiste abreißen.

Vorbeschriebene Bauteilbewegungen sind nicht vollständig vermeidbar und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Sämtliche elastischen Fugen sind jährlich zu warten und bei Bedarf wieder zu verschließen.

In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen lediglich zur Darstellung der Stellmöglichkeiten und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Hierzu zählen neben Möblierungsgegenständen insbesondere auch Küchen, Waschmaschinen, etc.

Änderungen in Konstruktion oder Ausführung bei nachweislich gleich bleibender oder besserer Qualität bleiben vorbehalten. Eventuell in den Prospekten oder Entwurfszeichnungen enthaltene Gegenstände, wie Möbel etc., gehören nicht zum Leistungsumfang. Die Übergabe erfolgt „endgereinigt“.

# La Croix – Premiumqualität, realisiert von

Remigios



Referenz LE BON 4  
Bonnenbergstraße 4 in Essen-Heisingen

Neubau von 6 Eigentumswohnungen  
3- und 4-Zimmer-Eigentumswohnungen  
Wohnflächen von 93 m<sup>2</sup> bis 128 m<sup>2</sup>  
Fertigstellung: 2024



Referenz WALDFRIEDEN  
Waldfrieden 5 in Essen-Bredency

Neubau von 8 Eigentumswohnungen  
2- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen  
Wohnflächen von 66,6 m<sup>2</sup> bis 151,56 m<sup>2</sup>  
Fertigstellung: 2025

## Fragen zu La Croix? Sprechen Sie uns an.



Claudia Schmidt-Garve  
Leiterin Neubauvertrieb

Telefon: 0211 15978-150  
Mail: claudia.schmidt-garve  
@s-immobilienpartner.de



Elke Schavli  
Projektleiterin

Telefon: 0211 15978-110  
Mail: elke.schavli  
@s-immobilienpartner.de

### Immobilien gemeinsam erleben

Die S Immobilienpartner GmbH ist einer der führenden Anbieter im Rheinland und rangiert deutschlandweit seit Jahren unter den Top-Immobilienvermittlern. Mit fundierter Marktkenntnis, hoher Beratungskompetenz und einem klaren Qualitätsanspruch begleiten wir private und gewerbliche Kunden bei der Suche, dem Erwerb und der Vermarktung von Immobilien.

Ein erfahrenes Team von mehr als 70 Mitarbeitenden unterstützt Kundinnen und Kunden im Rheinland – insbesondere in Düsseldorf, Köln und Bonn – beim Kauf von Wohnimmobilien zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage sowie beim Verkauf ihrer Immobilie zu marktgerechten Konditionen.

Auch Wohnbauträger profitieren von unserer ganzheitlichen Projektvermarktung. Ergänzt durch die Vermittlung von Gewerbeimmobilien und die enge Zusammenarbeit mit bewährten Partnern bieten wir alle Leistungen rund um die Immobilie aus einer Hand – von der professionellen Vermittlung bis zur passenden Baufinanzierung.

Wir finden die passende Immobilienlösung.

BAUBEGINN Frühjahr 2026 | FERTIGSTELLUNG Ende 2027

Bauträger: Remigios GmbH & Co.KG, Erntedankweg 17, 45138 Essen

### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Sämtliche Angaben in diesem Prospekt dienen lediglich einer Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand (Februar 2026) zum Zeitpunkt der Druckfertigung dieses Prospekts dar. Änderungen bleiben daher vorbehalten, insbesondere wegen bautechnischer Erfordernisse oder behördlicher Auflagen.

Visualisierungen, Milieu-Bilder und Lagepläne dienen der künstlerischen Darstellung und sollen nicht die Details der Ausstattung, sondern den angestrebten Charakter zeigen; sie sind daher nicht verbindlich. Dargestellte Möbel und Einbauten gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Maßgeblich für Ausstattung, Größe, Lage und sonstige Merkmale ist alleine der Inhalt des notariellen Kaufvertrages nebst Plänen, Urkunden und Baubeschreibung. S Immobilienpartner GmbH ist im Zusammenhang mit der Vermarktung der in diesem Prospekt beschriebenen Objekte als Makler tätig. Alle Angaben zum Objekt stammen vom Bauträger und dienen einer ersten Information. Die S Immobilienpartner GmbH übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in diesem Prospekt.

### IMPRESSUM

Geschäftsführung: Carsten Wölki, Thorsten Mertens  
S Immobilienpartner GmbH | Schaafenstraße 7 | 50676 Köln  
Telefon: 0221 4737-700 | www.s-immobilienpartner.de

Informationen darüber, auf welcher Grundlage und zu welchen Zwecken wir Ihre Daten verarbeiten, finden Sie in unserer Datenschutzerklärung unter: [www.s-immobilienpartner.de/datenschutz](http://www.s-immobilienpartner.de/datenschutz)

Bildquellen: Visualisierungen: ©ALAMY: S. 6 und 7, volkerpreusser: Kaiserswerther Markt | ©iStock: S. 8, We-Ge: Reger Schiffsverkehr auf dem Rhein bei Kaiserswerth | ©studio ELE GmbH Visualisierungen La Croix S. 4/5, 11, 12/13, 18/19 und LeBon 4 und Waldfrieden S. 44 | ©iStock: S. 24, LumiNola: Paar | ©Mareen Fischinger: S. 45, Porträt Schmidt-Garve und Schavli | ©iStock: Onepager AntonioGuillem: Paar

Konzeption + Gestaltung des Exposés: S Immobilienpartner GmbH und ColindaDesign, Düsseldorf

# Notizen

*Remigios*

BAUTRÄGER

Remigios GmbH & Co.KG

Erntedankweg 17  
45138 Essen

 **S Immobilienpartner**

VERTRIEB UND BERATUNG

S Immobilienpartner GmbH  
Büro Düsseldorf  
Goethestraße 75  
40237 Düsseldorf

Telefon: 0211 15978-0  
Mail: [duesseldorf@s-immobilienpartner.de](mailto:duesseldorf@s-immobilienpartner.de)

[www.s-immobilienpartner.de](http://www.s-immobilienpartner.de)

[s-immobilienpartner.de/lacroix](http://s-immobilienpartner.de/lacroix)