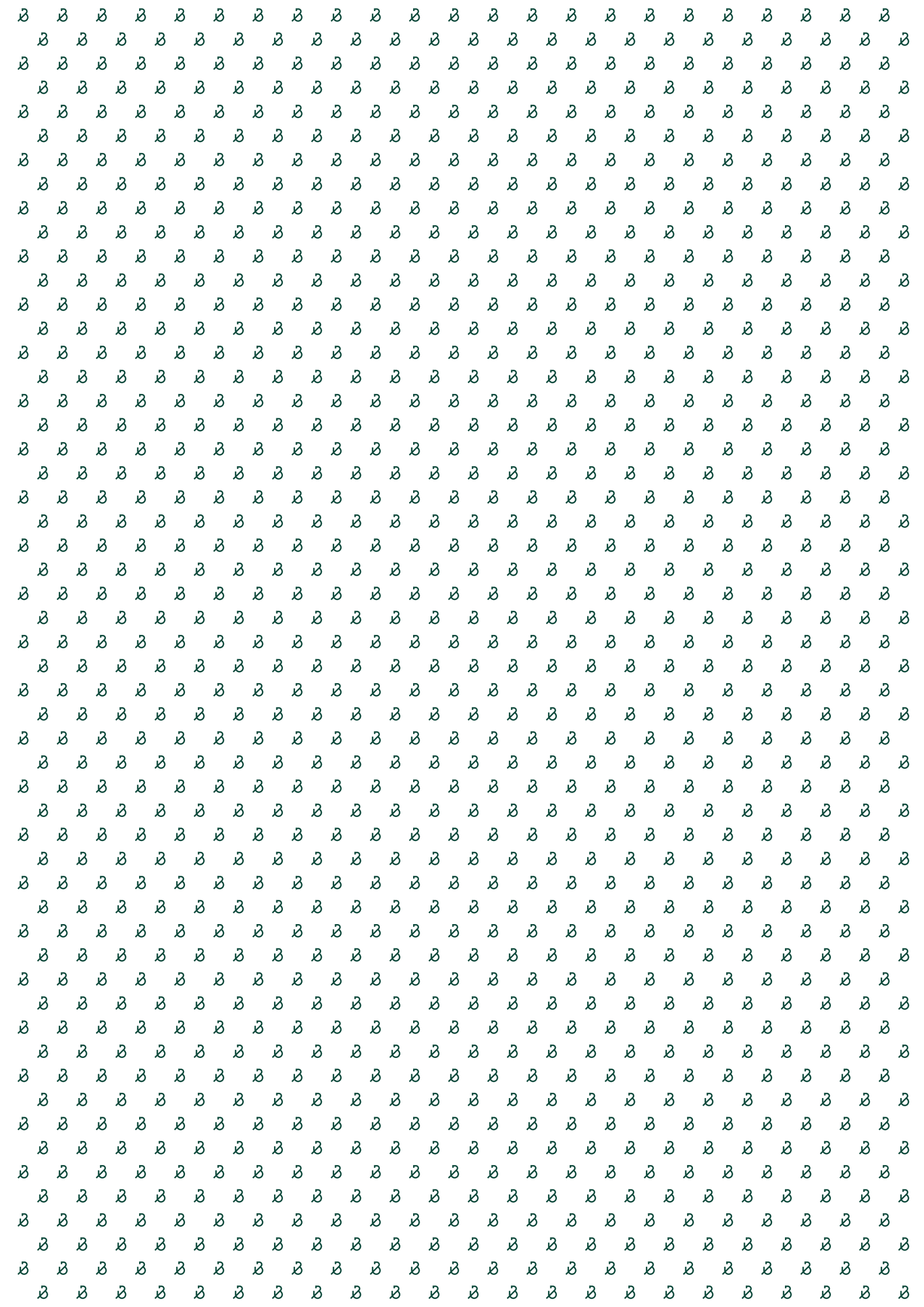




# Zum Wassergraben in Duisburg

STADT, LAND UND SEEN! EIN ZUHAUSE - UNZÄHLIGE MÖGLICHKEITEN  
50 MODERNE EIGENTUMSWOHNUNGEN





# Naturnah und optimal verbunden

Sie führen ein abwechslungsreiches Leben, genießen aber ebenso Ihre Auszeiten im Liegestuhl bei einem guten Buch? In Ihrer neuen Wohnung am Wassergraben ist das kein Problem. Denn hier finden Sie ein modernes, naturnahes Zuhause mit optimaler Verkehrsanbindung.









DUISBURG - GROSSENBAUM

# Umgebung

Umgeben von Seen, Bächen und Wäldern fühlen Sie sich pudelwohl. Was auch daran liegt, dass Ihr Zuhause im Stadtteil Großenbaum nur einen Steinwurf von den Zentren Duisburgs, Düsseldorfs, Essens oder Krefelds entfernt liegt. Zwischen Ruhrgebiet und Rheinland können Sie sich ganz entspannt die Rosinen herauspicken – ob bei der Segeltour auf dem Wildförstersee, bei einem Besuch im Theater oder einem spontanen Ausflug nach Holland.

NATURNAH UND OPTIMAL VERBUNDEN







# Spielen Sie „Stadt, Land, Fluss“ nach Ihren Regeln



SPIELEN SIE „STADT, LAND, FLUSS“ NACH IHREN REGELN

**Die Kette ist geölt – auf geht's! Durch die Auwiesen radeln Sie am Rhein entlang ins Duisburger Zentrum. Eine recht kurze, aber wunderschöne Radtour.**

#### **Ein üppiges Wasserbuffet**

Konzentriert beobachten Sie Ihre Angelrute, während Ihre Frau sich wenige Meter weiter im Naturfreibad erfrischt. Der Großenbaumensee ist für Sie häufig aber nur Appetitanreger. Als Freizeit-Hauptgang gönnen Sie sich gerne die Sechs-Seen-Platte, ein Naherholungsgebiet. Von den dortigen Reitausflügen, Kanutouren, Surfkursen und Tauchgängen können Sie gar nicht genug bekommen. Zum Nachtschiff radeln Sie entlang des Dickelsbachs in wenigen Minuten zurück nach Hause.

#### **Faszinierende Welten**

Sie trinken fast nie, schlafen 20 Stunden am Tag und fressen nur Eukalyptus. Koalas sind faszinierende Geschöpfe und der Duisburger Zoo ist einer der wenigen, der sich die Haltung zutraut. Sie könnten diese Tiere stundenlang beobachten, doch Ihr Mann drückt aufs Gas. Er möchte ins Deutsche Binnenschiffahrtsmuseum. Mit Schiffen können Sie nicht viel anfangen, gehen aber gerne mit. Schließlich haben Sie als Gegenleistung einen Besuch in der Oper am Rhein ausgehandelt.

#### **Hobby-Kapitäne und Grün-Leser**

Das war klar: Der Museumsbesuch hat die Schiffsleidenschaft Ihres Mannes noch angefacht. Aufgeregt wartet er seit Stunden auf Nachbar Daniel. Beide wollen seine neueste Errungenschaft, einen Miniatur-Frachter, im Modellboothafen zu Wasser lassen. Sie selbst sind auch bester Laune. Schließlich werden Sie die Zeit nutzen, um mit Daniels Frau Kathrin Ihr Handicap im nahe gelegenen Golfclub zu verbessern. Schön, dass beide Ziele ruckzuck mit dem Rad erreichbar sind.





## Bequeme Alternativen – auch für Pendler



BEQUEME ALTERNATIVEN – AUCH FÜR PENDLER

**Sie arbeiten in Bochum, Ihre Frau in Solingen.  
Dank optimaler Verkehrsanbindung entscheiden Sie spontan,  
ob Sie die Bahn oder das Auto nehmen.**

### **Königlich einkaufen**

Die Pause im Steakhaus haben Sie sich beide nach drei Stunden Shoppen redlich verdient. Während Sie mit der Ausbeute zufrieden sind, geben die Frauen auf der Königstraße noch richtig Gas. Die liegt im Herzen Duisburgs und hat viel zu bieten. Neben den großen Ketten finden sich hier kleinere Läden und Boutiquen sowie die ganze Bandbreite an Geschäften, die mit Kleidung nichts am Hut haben. Genießen Sie diese Nähe und die Freiheit der großzügigen Freizeitauswahl.

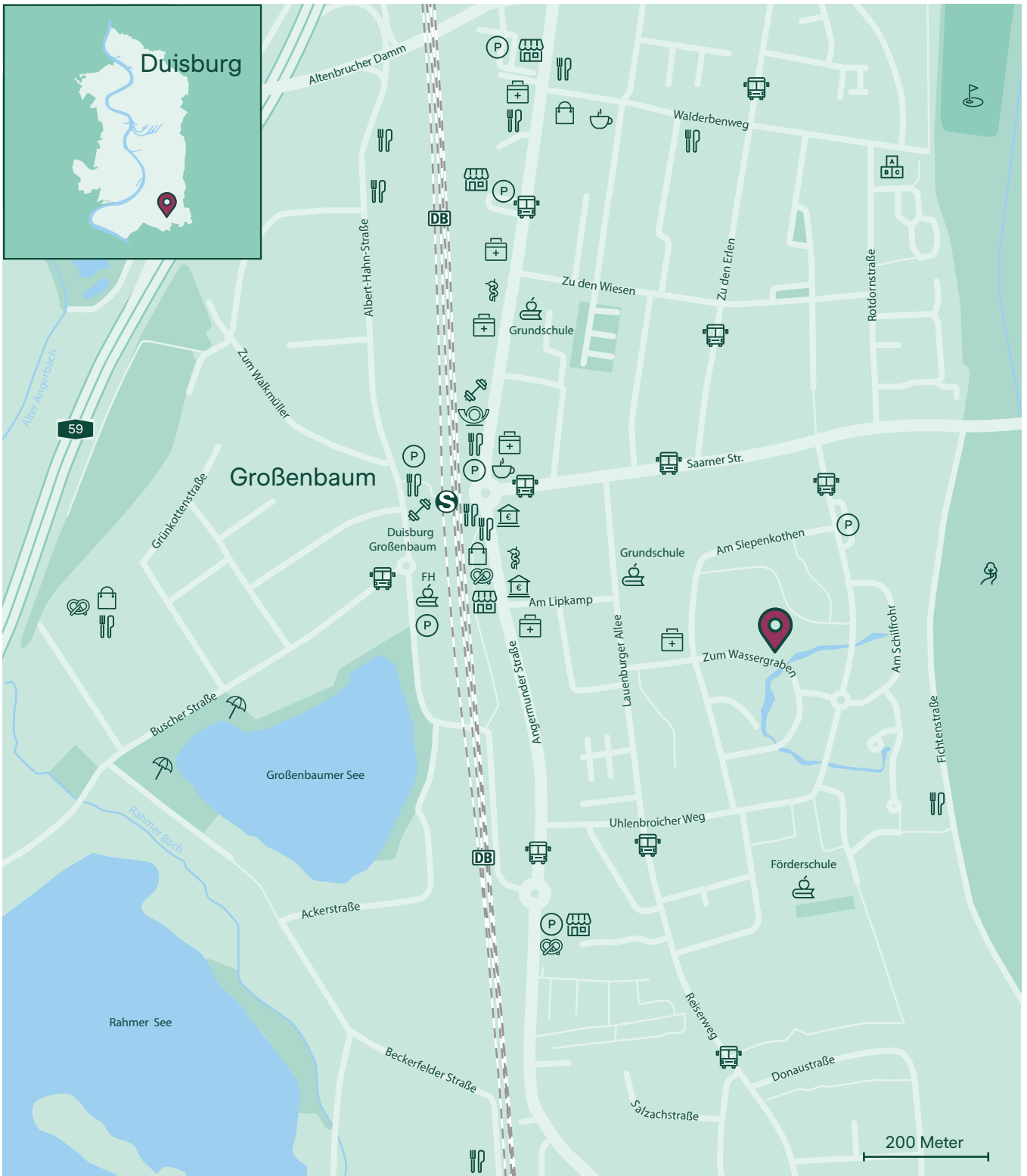
### **Schnelle Entdeckungsreisen**

Sie lieben diese kleinen und großen Unterschiede und entdecken immer wieder neue regionale Besonderheiten. Ihr Zuhause ist für Ihre Entdeckungstouren der perfekte Ort. Gleich zwei Autobahnen sind in Windeseile erreicht, die Bahn nutzen Sie mindestens genauso gerne. Ob Kölner Dom, Käsemarkt in Venlo oder die Zeche Zollverein in Essen – in nicht mal einer Stunde sind Sie vor Ort.

### **Gute Bildungschancen**

„Wollt Ihr auch Kinder? Für die wäre hier ja an alles gedacht.“ Nach einem gemütlichen Spaziergang durch Großenbaum sitzen Sie gemeinsam mit Ihrer besten Freundin im gemütlichen Restaurant um die Ecke. Sie ist zweifache Mutter und bemerkt Dinge, die Ihnen bisher noch gar nicht so aufgefallen sind: „Ich meine, wir sind gerade an einer Kita, einer Grundschule und einer Gesamtschule vorbeigekommen. Und ich weiß, dass hier in der Nähe auch ein Gymnasium ist.“





Zum Wassergraben

Bus

Schule

Café

Badestelle

Bahnhof

Kindergarten

Bäcker

Sport/Wellness

S-Bahn

Einkaufen

Kultur/Freizeit

Arzt

Grüne Umgebung

Lebensmittel

Sportplatz

Apotheke

Parkplatz

Restaurant

Golfplatz

Kreditinstitut

WOHNUMFELD

# Nachbarschaft

In Ihrem neuen Zuhause haben Sie Zeit und Raum, Kraft zu tanken und das Leben zu genießen. Umgeben von hunderten Baumwipfeln liegt es inmitten einer der schönsten Lagen Duisburgs. Großenbaum punktet durch seine ruhige, aber lebendige Nachbarschaft, perfekte Verkehrsanbindung und kurze Wege, um die alltäglichen Bedürfnisse zu erfüllen.

RUHIG ABER LEBENDIG





# Wenn aus Spaziergängen Wanderungen werden



WENN AUS SPAZIERGÄNGEN WANDERUNGEN WERDEN

**„Schon wieder spazieren?“, fragt ein Nachbar.  
„Immer noch“, antworten Sie und merken, dass Sie  
seit zwei Stunden durch Ihr grünes Viertel laufen.**

#### **Gemeinschaftliche Sommerabende**

Es ist Wochenende. Sie genießen die warmen Sonnenstrahlen auf Ihrem Balkon, als Nachbar Daniel an der Tür klingelt und Sie und Ihre Frau in seinen Garten zum Abendessen einlädt. Natürlich wollen Sie dort nicht mit leeren Händen erscheinen. Gut, dass Discounter und Getränkemarkt nur wenige Schritte entfernt liegen. Nur kurze Zeit später klopfen Sie mit Ihrer Frau an Daniels Tür und überreichen ihm zur Begrüßung frische Trauben und eine Flasche Ihres Lieblingsrotweins.

#### **Bleiben Sie gesund**

Schwimmen gehört zu den gesündesten Sportarten überhaupt, Entspannung tut der Seele gut. Im Naturfreibad Großenbäumensee ergänzt sich das auf ideale Weise. Nachdem Sie kraulend eine der beiden Inseln erreicht haben, legen Sie sich für ein halbes Stündchen in die Sonne. Selbstverständlich haben Sie an wasserfesten Sonnenschutz gedacht. Den gibt es in der Apotheke oder günstig beim Discounter. An beiden sind Sie auf dem kurzen Hinweg ohnehin vorbeigekommen.

#### **Nachbarschaftlicher Treffpunkt**

So voll ist es auf dem Quartiersplatz am Wassergraben in der Regel nicht. Heute aber fahren Sie, genau wie viele Ihrer Nachbarn, zur Duisburger Filmwoche. Die heutigen Vorführungen treffen genau Ihren Geschmack und die Anfahrt ist ein Klacks. Die nächste S-Bahn-Haltestelle ist nach zehn Minuten zu Fuß erreicht – mit der Linie S1 fahren Sie im Handumdrehen ins Duisburger Zentrum. Einem fesselnden Abend mit Freunden und Nachbarn steht somit nichts im Wege.





WILLKOMMEN IN DUISBURG ZUM WASSERGRABEN

# Mein Zuhause

Egal für welches der fünf Mehrfamilienhäuser Sie sich entscheiden – der Blick zur Sonne ist Ihnen sicher. Denn alle Eigentumswohnungen sind nach Süden ausgerichtet. Die schicken und massiv errichteten Häuser halten von innen, was sie von außen versprechen: modernen Komfort, der Ihr Zuhause am Wassergraben zu einem ebenso praktischen wie gemütlichen Rückzugsort macht.

PLATZ ZUM LEBEN





# Großzügige Tore zur Sonne



GROSSZÜGIGE TORE ZUR SONNE

**Auch wenn das Wetter mal nicht so mitspielen sollte, ist Ihr Zuhause dank südlicher Ausrichtung und teils bodentiefen Fenstern lichtdurchflutet.**

#### **1. Eine Frage des Stockwerks**

Sie sind mit dem schmucken Balkon Ihrer Wohnung im zweiten Stock völlig zufrieden. Wenn Sie zu den Sonnenanbetern gehören würden, hätten Sie sich wohl für eine Penthousewohnung mit Dachterrasse entschieden. Wäre Ihr Daumen etwas grüner, wäre es wohl eine Erdgeschosswohnung mit Garten geworden.

#### **2. Entspannte Heimkehr**

Nach der Arbeit haben Sie noch schnell den Wocheneinkauf erledigt. Gut, dass Sie die schweren Tüten vom eigenen Stellplatz in der Tiefgarage bequem mit dem Aufzug in den zweiten Stock transportieren können. So landen die Kartoffeln schnell

und bequem in der Küche und wenig später auch schon im Topf.

#### **3. Warme Rutschpartie**

Bestenfalls schlittern Sie auf Socken über den Parkettboden Ihres Zuhauses. Während der Winter sein frostigstes Gesicht zeigt, haben Sie es dank Ihrer Fußbodenheizung in allen Räumen wohliger warm. Die dicken Socken waren das Erste, was Sie nach dem Einzug in Ihren Keller-raum ausgelagert hatten.

#### **4. Abschalten und genießen**

Die Aromakerzen duften, aus den Lautsprechern klingt leise Musik und Sie sind unter Schaumbergen versunken. Für Sie ist ein

ausgiebiges Bad die mit Abstand beste Art, das Wochenende einzuleiten. Unter der Woche betreten Sie lieber Ihre elegante bodengleiche Dusche, um sich zu erfrischen.

#### **5. Schnelle Sauberkeit**

Sie haben wieder einmal alles gegeben und für das Abendessen kräftig in der Küche gewirbelt. Ihrer Kleidung ist die Kocheinlage anzusehen. Kurzerhand stopfen Sie das bekleckerte Hemd in die Waschmaschine im Hauswirtschaftsraum und nehmen sich gleich noch eine Flasche aus der Wasserkiste mit.





1  
Eine Frage  
des Stockwerks



3  
Warme Rutschpartie



4  
Abschalten  
und genießen



2  
Entspannte Heimkehr



5  
Schnelle Sauberkeit

SÜDAUSRICHTUNG VON TERRASSE, DACHTERRASSE UND BALKON

# Grundriss- beispiele

In Ihrem Zuhause am Wassergraben findet jeder Topf seinen Deckel – ob Singles, Paare oder Familienbande. In jedem der vier Mehrfamilienhäuser variieren die Wohnungen zwischen 55 m<sup>2</sup> und 141 m<sup>2</sup>. Sie wählen zwischen Balkon, Dachterrasse, eigenem Garten und ob Sie ein Gäste-WC mit oder ohne Dusche benötigen.

RÄUME VON 2 BIS 4



1.40

5

2.05

1.25

2.20

2.20

28

1.40

8

2.03

12

3.66

W/OE

28

8

1

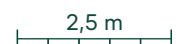
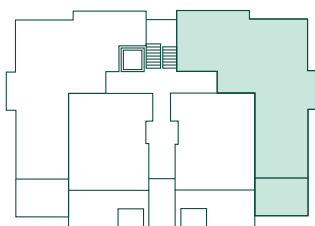
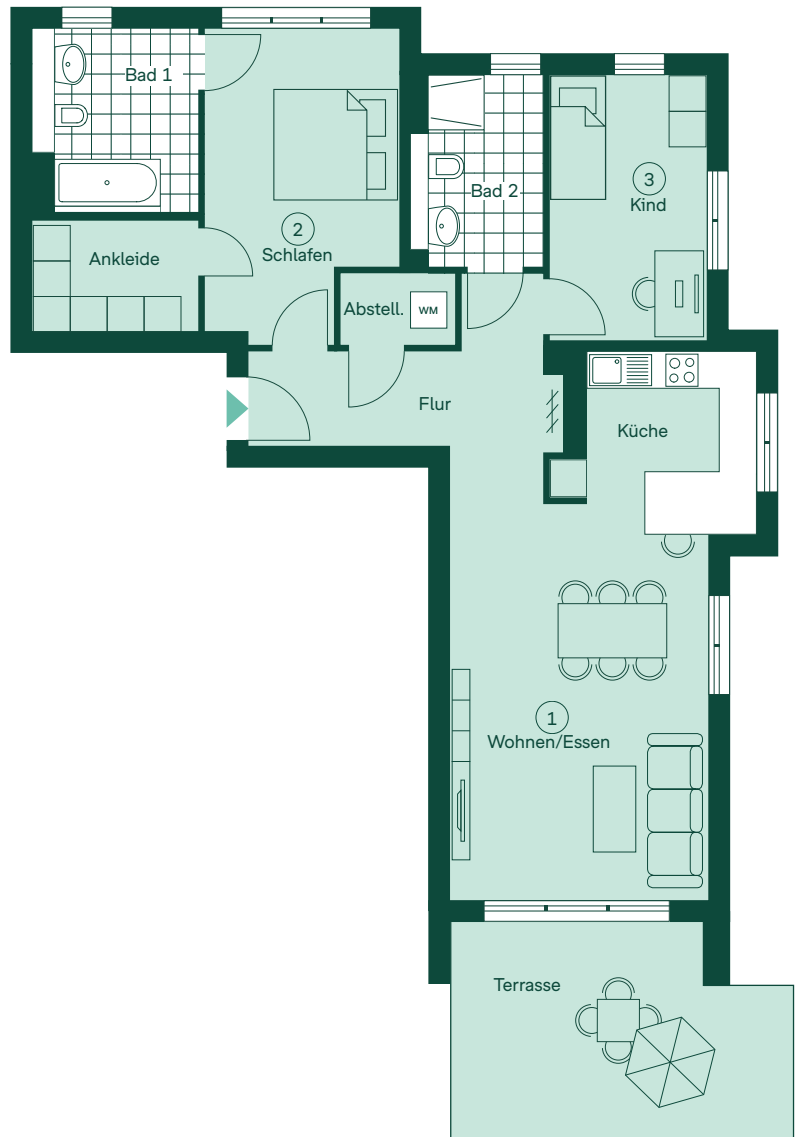


# Eigentumswohnung A1

## 3 Zimmer, 99 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche

### Haus A, Erdgeschoss

① Wohnen/Essen	27 m <sup>2</sup>
② Schlafen	14 m <sup>2</sup>
③ Kind	11 m <sup>2</sup>
Flur	10 m <sup>2</sup>
Küche	8 m <sup>2</sup>
Bad 1	7 m <sup>2</sup>
Bad 2	6 m <sup>2</sup>
Ankleide	5 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	9 m <sup>2</sup>

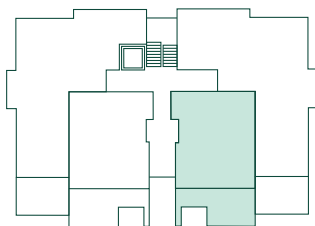
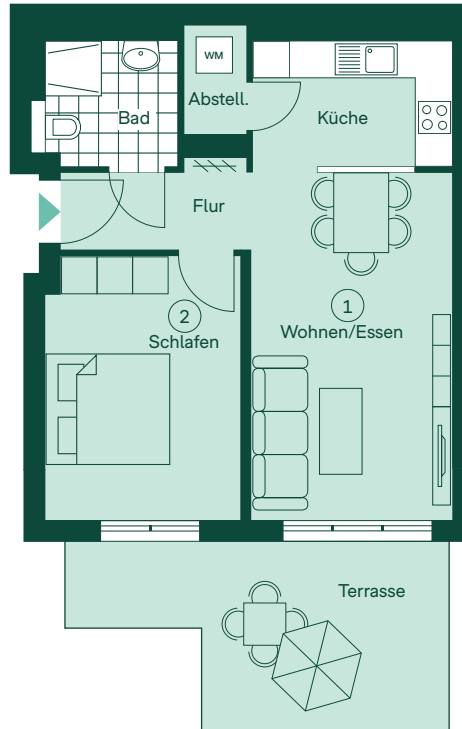


# Eigentumswohnung A2

## 2 Zimmer, 55 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche

### Haus A, Erdgeschoss

① Wohnen/Essen	18 m <sup>2</sup>
② Schlafen	13 m <sup>2</sup>
Küche	7 m <sup>2</sup>
Flur	4 m <sup>2</sup>
Bad	4 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	7 m <sup>2</sup>



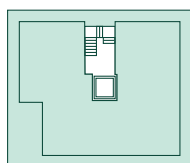
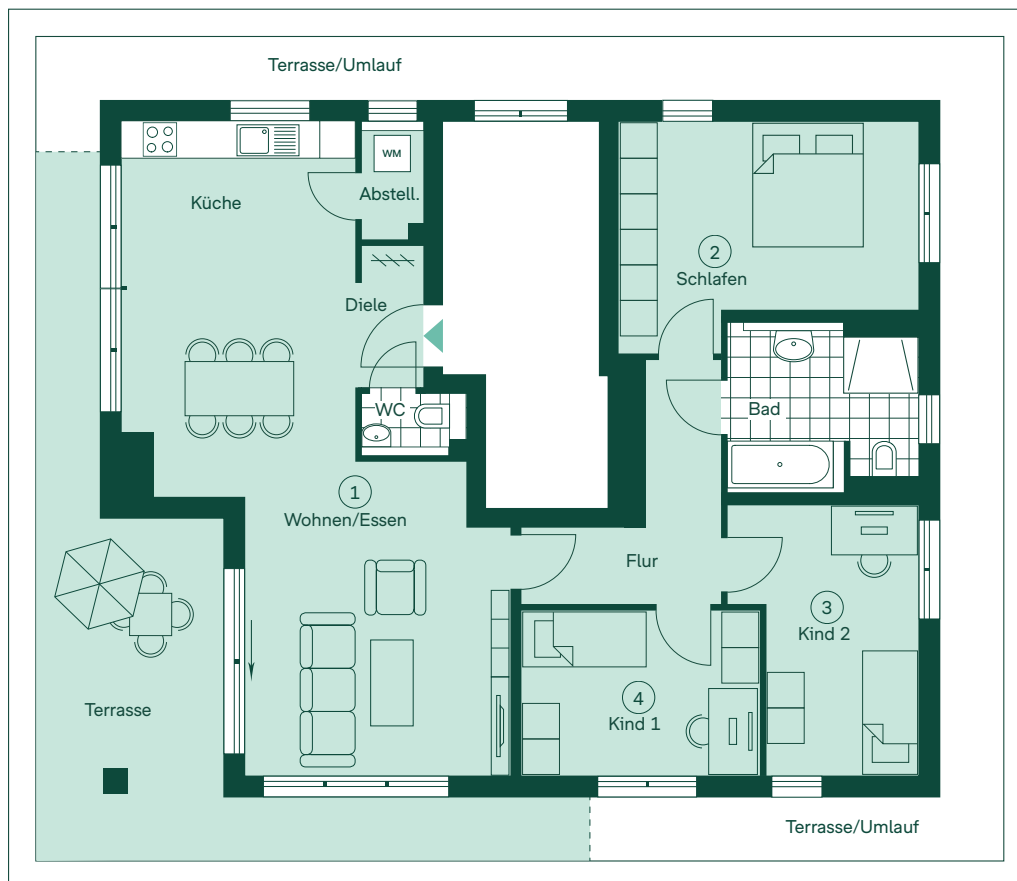


# Eigentumswohnung C7

## 4 Zimmer, 122 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche

### Haus C, Staffelgeschoss

① Wohnen/Essen	31 m <sup>2</sup>	Flur	7 m <sup>2</sup>
② Schlafen	16 m <sup>2</sup>	Diele	2 m <sup>2</sup>
③ Kind 2	12 m <sup>2</sup>	WC	2 m <sup>2</sup>
④ Kind 1	10 m <sup>2</sup>	Abstellfläche	2 m <sup>2</sup>
Küche	10 m <sup>2</sup>	Dachterrasse (50 %)	14 m <sup>2</sup>
Bad	8 m <sup>2</sup>	Dachterrasse (25 %)	8 m <sup>2</sup>

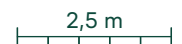
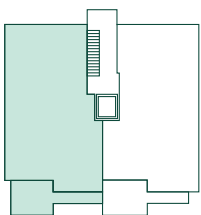
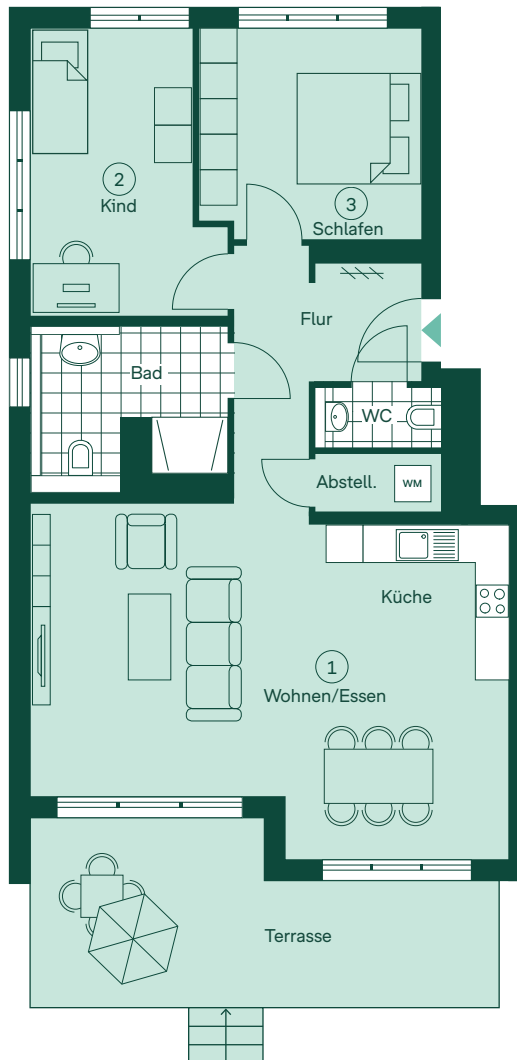


# Eigentumswohnung C2

## 3 Zimmer, 91 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche

### Haus C, Erdgeschoss

① Wohnen/Essen	31 m <sup>2</sup>	Bad	7 m <sup>2</sup>
② Kind	13 m <sup>2</sup>	WC	2 m <sup>2</sup>
③ Schlafen	12 m <sup>2</sup>	Abstellfläche	2 m <sup>2</sup>
Flur	8 m <sup>2</sup>	Terrasse (50 %)	9 m <sup>2</sup>
Küche	7 m <sup>2</sup>		



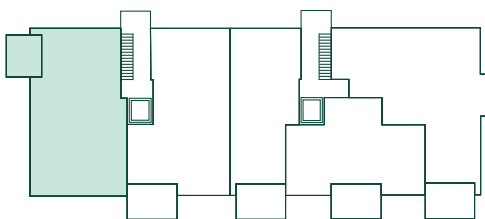
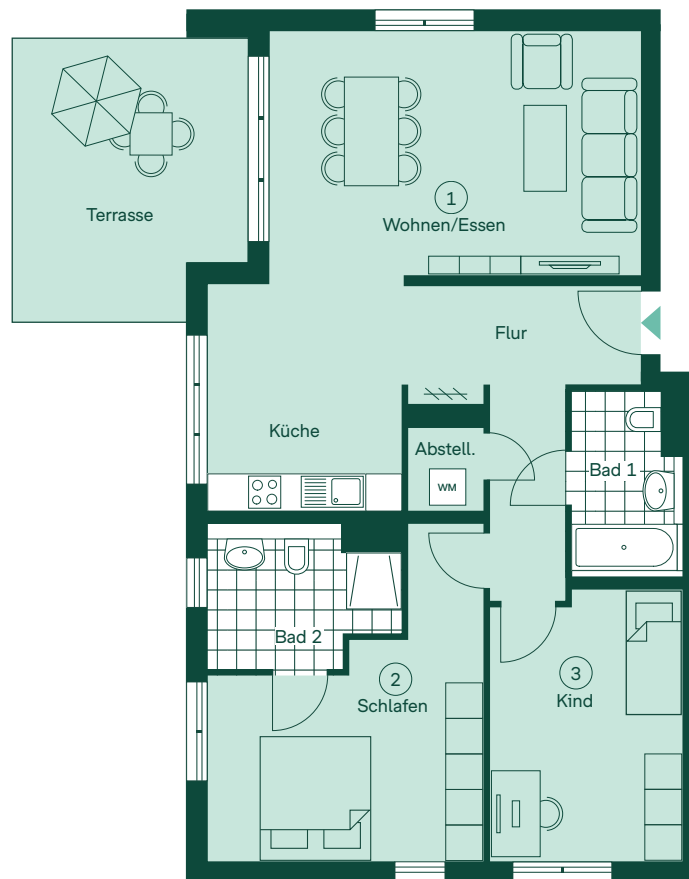


# Eigentumswohnung D2

## 3 Zimmer, 96 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche

### Haus D, Erdgeschoss

① Wohnen/Essen	29 m <sup>2</sup>	Bad 2	6 m <sup>2</sup>
② Schlafen	17 m <sup>2</sup>	Bad 1	5 m <sup>2</sup>
③ Kind	13 m <sup>2</sup>	Abstellfläche	1 m <sup>2</sup>
Flur	11 m <sup>2</sup>	Terrasse (50 %)	8 m <sup>2</sup>
Küche	6 m <sup>2</sup>		

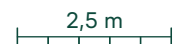
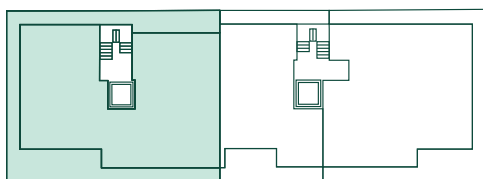
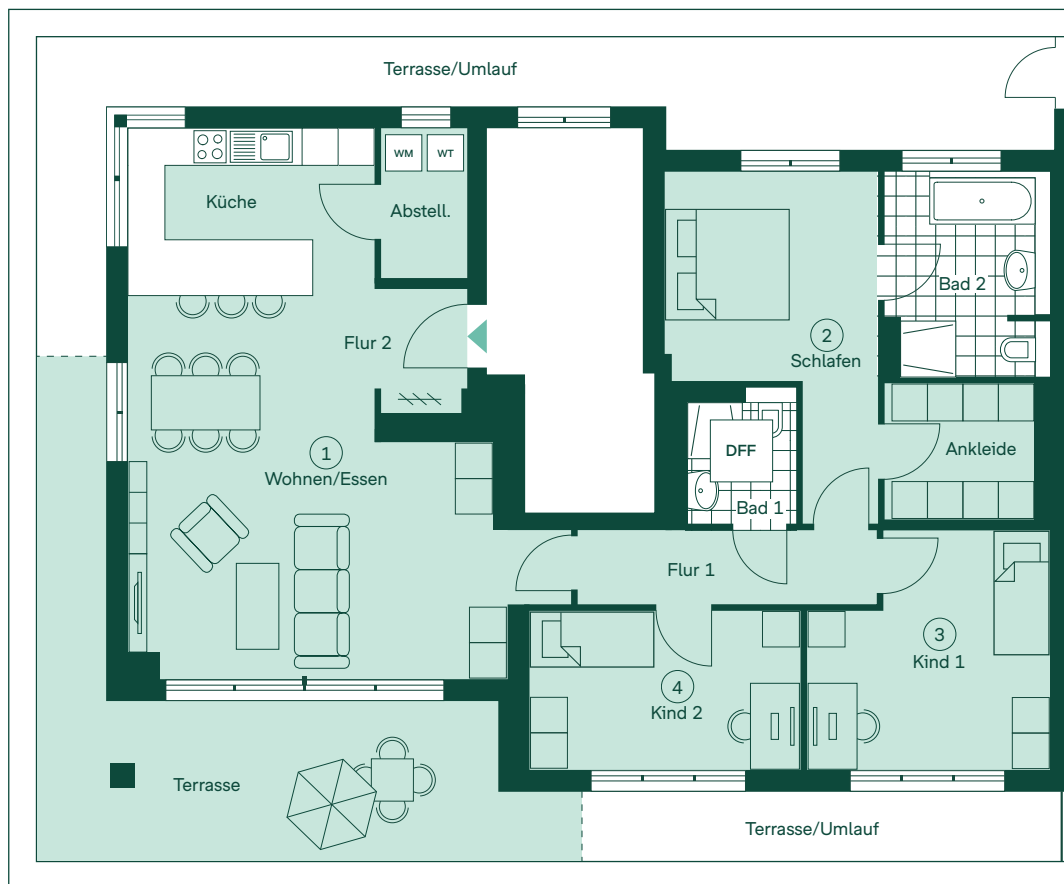


# Eigentumswohnung D7

## 4 Zimmer, 133 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche

### Haus D, Staffelgeschoss

① Wohnen/Essen	33 m <sup>2</sup>	Flur 1	6 m <sup>2</sup>
② Schlafen	14 m <sup>2</sup>	Flur 2	3 m <sup>2</sup>
③ Kind 1	13 m <sup>2</sup>	Ankleide	5 m <sup>2</sup>
④ Kind 2	11 m <sup>2</sup>	Abstellfläche	3 m <sup>2</sup>
Küche	11 m <sup>2</sup>	Dachterrasse (50 %)	13 m <sup>2</sup>
Bad 2	8 m <sup>2</sup>	Dachterrasse (25 %)	9 m <sup>2</sup>
Bad 1	4 m <sup>2</sup>		

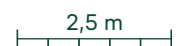
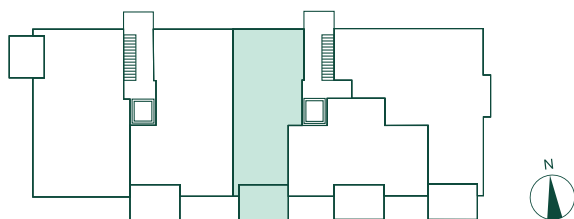
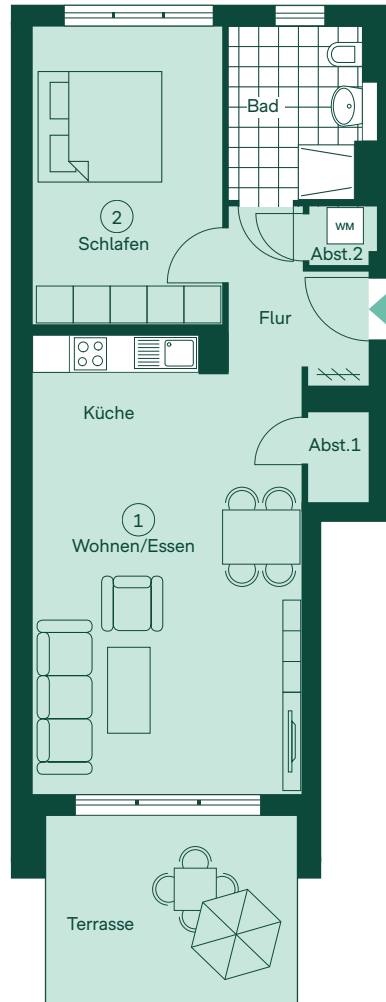


# Eigentumswohnung E3

## 2 Zimmer, 64 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche

### Haus E, Erdgeschoss

① Wohnen/Essen	26 m <sup>2</sup>
② Schlafen	14 m <sup>2</sup>
Bad	6 m <sup>2</sup>
Küche	5 m <sup>2</sup>
Flur	5 m <sup>2</sup>
Abstellraum 1	1 m <sup>2</sup>
Abstellraum 2	1 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	6 m <sup>2</sup>



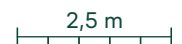
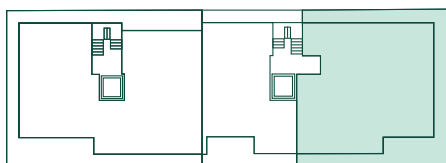
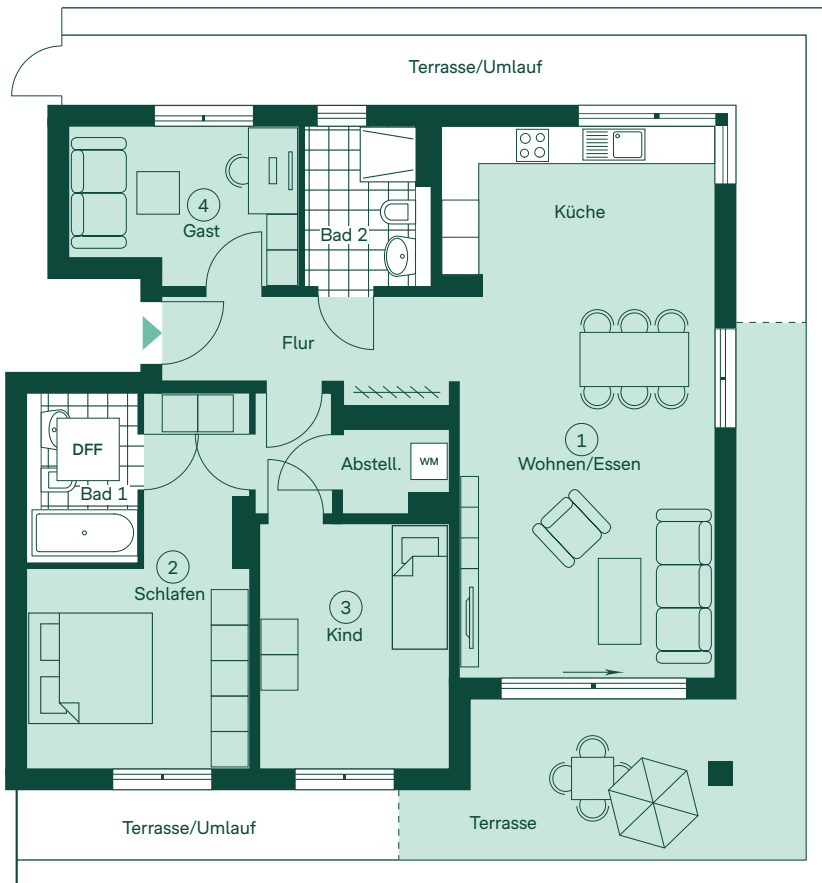


# Eigentumswohnung E10

## 4 Zimmer, 111 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche

### Haus E, Staffelgeschoss

① Wohnen/Essen	25 m <sup>2</sup>	Bad 1	5 m <sup>2</sup>
② Schlafen	16 m <sup>2</sup>	Bad 2	5 m <sup>2</sup>
③ Kind	12 m <sup>2</sup>	Abstellfläche	2 m <sup>2</sup>
④ Gast	9 m <sup>2</sup>	Dachterrasse (50 %)	11 m <sup>2</sup>
Küche	12 m <sup>2</sup>	Dachterrasse (25 %)	6 m <sup>2</sup>
Flur	8 m <sup>2</sup>		



WARUM BONAVAL

# Bonava

Mitarbeiter, die mit Leidenschaft zu Werke gehen. Die ihre Ärmel hochkrepeln und solide Stein auf Stein bauen. Die auf Qualität achten und Materialien sorgfältig aussuchen. Und dabei auf ein Netzwerk von Zulieferern vertrauen, mit dem sie seit Jahren zusammenarbeiten. Und warum das alles? Damit Sie schon ganz bald einziehen können: in Ihr neues Zuhause.

Homes & Neighbourhoods





## Drei Gründe, Bonava zu vertrauen



**Die wahrscheinlich größte und sicherste Investition Ihres Lebens braucht eine solide Basis. Dazu gehören Fakten, auf die Sie Ihre Entscheidung stützen können und erfahrene Partner, denen Sie vertrauen. Bonava steht seit mehr als 50 Jahren für werthaltiges Wohnen in Deutschland.**



### **1. Alles aus einer Hand**

Von der Planung bis zur Hausübergabe nehmen wir Ihnen alle Arbeiten ab. Sie haben mit uns einen einzigen Ansprechpartner für alle Ihre Wünsche und Fragen. So können Sie Ihre Energie aufs Einrichten konzentrieren und Ihre Räume gestalten.



### **2. Immer an Ihrer Seite**

Ein neues Zuhause kauft man nicht alle Tage. Klar, dass dabei mehr Fragen auftauchen als beim Kauf eines Autos. Bonava begleitet Sie durch den gesamten Kaufprozess und macht Ihnen Entscheidungen so einfach wie möglich.



### **3. Jahrzehntelange Erfahrung**

Ein halbes Jahrhundert verlassen sich Kunden auf unsere Erfahrung. Aus gutem Grund: Das Unternehmen ist solide und dauerhaft wie seine Häuser. Mit Bonava entscheiden Sie sich für einen Partner, dessen Erfolg auf Vertrauen, Respekt und Verantwortung basiert.

## Im Einklang mit der Umwelt



Ein nachhaltiges Zuhause muss für Sie ebenso gut sein wie für die Gemeinschaft und für künftige Generationen. Wir entwickeln Wohnumfelder, in denen Menschen miteinander und mit der Umwelt im Einklang leben. Zudem erkunden wir neue Technologien und wählen Baumaterialien sorgfältig aus.

**Umwelt schonen, Menschen schützen**  
Stein auf Stein, Stein auf Stein ... Ihre eigenen vier Wände errichten wir aus natürlichem und heimischem Material: Kalk, Wasser und Sand. Das spart Energie und schont die Umwelt. Die maßgenau vorgefertigten Bauelemente liefern wir zur Baustelle. Dadurch entstehen weniger Abfall und weniger Staub. Auch die weiteren Baumaterialien wählen wir sorgfältig nach diesen Kriterien aus: gesundheitliche Unbedenklichkeit, eine lange Lebensdauer und geringer Wartungsaufwand. Für eine klimafreundliche Energieversorgung und ein gesundes Raumklima setzen wir zum Beispiel durchdachte Lüftungs- und Heizungssysteme ein. Wir platzieren die Fenster eines Hauses auch unter dem Aspekt, wo sie energetisch sinnvoll sind.

**Geborgen und sozial verankert**  
Wir wissen, dass ökologisches Bauen nicht ausreicht, um eine nachhaltige Zukunft zu gestalten. Daher fühlen wir uns verantwortlich, Wohnumfelder mit hohen sozialen Standards zu schaffen. Orte, an denen Menschen mit ihren Familien, Freunden und Nachbarn gut zusammen leben: wo man sich im Park grüßt, im Treppenhaus hilft, beim Einkaufen trifft, mit den Nachbarskindern in die Schule geht und Geborgenheit in den eigenen vier Wänden findet. Wir wählen gezielt Standorte aus, wo dies gelingen kann. Zu einem guten Standort zählen auch eine gute Verkehrsanbindung, die soziale Infrastruktur und kulturelle Einrichtungen.

**Im Einklang mit Natur und Mensch**  
Unser Name ist für uns auch Auftrag. Denn das schwedische Wort „bo“ heißt Wohnen und „nav“ heißt Mittelpunkt. Wir bauen nicht einfach nur Häuser. Wir bauen für viele Menschen ein neues Zuhause und schaffen ein angenehmes Umfeld, in dem sie sich wohlfühlen. Deshalb entwickeln wir naturnahe Quartiere, in denen sich Kinder und Erwachsene wohlfühlen und in Kontakt kommen: auf den Bänken entlang der Blumenbeete, beim Versteckspielen zwischen den Büschen, beim Spaziergang mit dem Kinderwagen durch die Grünanlagen. Hier schlagen auch seltene Pflanzen und Tiere Wurzeln, die Luft ist frisch und die Geräusche der Großstadt weichen zurück.

Bonava Deutschland GmbH  
bonava.de

0800 670 80 80  
täglich 9-19 Uhr,  
auch sonn- und feiertags

Projektstandort:  
Zum Wassergraben  
47269 Duisburg

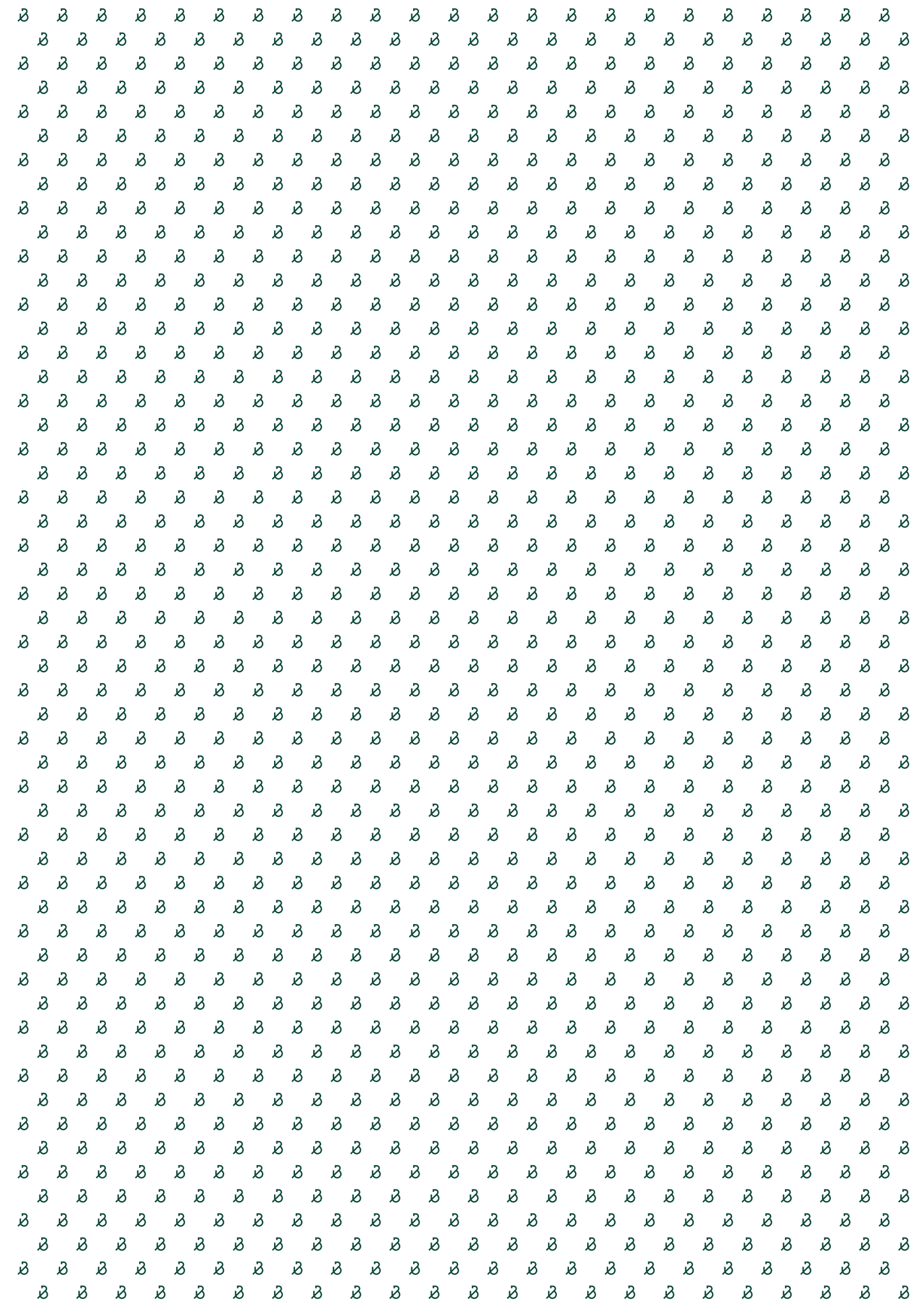
[bonava.de/wassergraben](http://bonava.de/wassergraben)

**Haftungsausschluss:** Alle Angaben und Darstellungen wurden mit größter Sorgfalt ausgesucht und auf ihre Richtigkeit zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe hin überprüft. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Informationen wird nicht übernommen. Das Bild- und Planmaterial dient zum Teil der vorläufigen Illustration des Vorhabens. Abweichungen in einem späteren Planungsstadium bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Quadratmeterangaben sind Circa-Werte. Stand: März 2018.

Bildnachweise: S. 8 iStock: Tom Merton, S. 14 iStock: kzenon, S. 19 iStock: Alex Potemkin, piskunov, S. 21 iStock: djama, S. 31 iStock: Geber86, S. 32 Getty Images: Geber86, S. 33 Getty Images: Maskot, Tom Merton, Zing Images

Zusätzlich wurden Bilder und Visualisierungen von Bonava verwendet.





## IHR ZUHAUSE AUF EINEN BLICK

### Immobilientyp

50 Eigentumswohnungen

### Anzahl der Zimmer

2 bis 4

### Flächen

55 bis 141 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### Ausstattung

inklusive Balkon, Terrasse oder Dachterrasse, Aufzüge in allen Häusern von der Tiefgarage bis in die oberste Etage

### Besonderheiten

Südausrichtung der Balkone, Terrassen und Gärten, moderner praktischer Komfort

### Standort

Zum Wassergraben  
47269 Duisburg

