

Q

weber & weber
Immobilienkaufleute

immobilienangebot-nr.: w&w 011120



jo21. living langenfeld.

40764 Langenfeld-Immigrath, Nordrhein Westfalen, Deutschland

"Du kannst den allerschönsten Platz der Welt planen, erstellen und bauen - aber man benötigt Menschen um den Traum wahr werden zu lassen."
walt disney



lage.

stadt langenfeld.

Langenfeld ist eine mittlere, kreisangehörige Stadt im Kreis Mettmann und im Regierungsbezirk Düsseldorf gelegen. Mit 59.178 Einwohnern ist sie die drittgrößte Stadt des Kreises.

Die Stadt Langenfeld liegt südöstlich von Düsseldorf, südlich von Hilden, westlich von Solingen und Leichlingen, nördlich von Leverkusen und östlich von Monheim am Rhein.

Zentrale Einkaufsstraße in Langenfeld ist die Verbindung zwischen Rathaus / Konrad-Adenauer-Platz im nördlichen Bereich der City, über den Marktplatz bis hin zum Berliner Platz im Süden. Bereichert wird das Einkaufsangebot in Langenfeld durch die Stadtgalerie mit unter anderem Thalia, Textilfirmen wie C&A, dazu medi-max, Bäckereien, Aldi, Süßwaren, Geschenk- und Drogeriewaren sowie der Post. Weitere Einkaufszentren entstanden mit der Markthalle am Marktplatz, den Marktarkaden sowie dem Marktkarree. Mieter dort sind unter anderem s.Oliver, Esprit, Gerry Weber, Bonita, GameStop, New Yorker, Triumph und der Drogeriemarkt Müller. Ein zusätzliches Projekt zur Erneuerung der Einkaufsinfrastruktur ist der Um- bzw. Neubau des Gebäudes der Hertie GmbH. Die Immobilie wurde nach der Schließung zu einem weiteren Ladenzentrum umgebaut, dem *Saß am Markt*. Historisch gewachsen sind in den Ortsteilen Richrath und Reusrath die Einkaufsmöglichkeiten rund um die Ortsteil-Kirchen. Dabei bildet der Richrather Ortskern um die Kaiserstraße, traditionell auch als "das Dorf" bezeichnet, die inhaltlich größte zusammenhängende Einkaufsmöglichkeit außerhalb der Stadtmitte. Im Oktober 2016 eröffnete im Ortsteil Berghausen am Hugo-Zade-Weg ein neu entstandenes Einkaufszentrum. Darüber hinaus gibt es im Ortsteil Langfort ein selbiges. In der Nähe des Berliner Platzes ist mit dem real-Supermarkt mit seinen integrierten Shops sowie dem angrenzenden Hagebau-Baumarkt und Lidl-Discounter ein weiteres zusammengefasstes Nahversorgungszentrum entstanden.



lage.

stadt langenfeld.

Über das Langenfeld Stadtgebiet sind insgesamt 18 Schulen an 19 Schulstandorten verteilt. Diese gliedern sich in 10 Grundschulen an 11 Standorten und 6 weiterführenden Schulen, jeweils unter städtischer Trägerschaft sowie 2 Förderschulen in der Trägerschaft des Kreises Mettmann. Insgesamt befinden sich in Langenfeld 24 klassische Kindertageseinrichtungen unterschiedlicher Größe. 11 davon sind in städtischer Trägerschaft, 13 in freier Trägerschaft.

Im Öffentlichen Personennahverkehr ist die Stadt durch die Bahnstrecke Köln–Duisburg über die Haltestellen „Langenfeld (Rhld)“ und „Langenfeld-Berghausen“ an die S 6 Köln-Nippes – Köln Hbf – Langenfeld – Düsseldorf – Ratingen Ost – Essen sowie die S 68 Richtung Wuppertal angeschlossen. Es verkehren diverse Buslinien in die angrenzenden Städte Düsseldorf, Hilden, Solingen, Leichlingen, Leverkusen und Monheim. Die Stadt gehört zum Verkehrsverbund Rhein-Ruhr sowie zum Verkehrsverbund Rhein-Sieg. Langenfeld ist durch die Bundesautobahnen 3, 59 und 542 wie auch durch die Bundesstraßen 8 und 229 erschlossen. Die nächstliegenden Flughäfen sind Düsseldorf und Köln/Bonn. In Langenfeld-Wiescheid befindet sich der Segelflughafen Langenfeld.

Langenfeld ist eine recht sportbegeisterte Stadt mit einem breit gefächerten Angebot an sportlichen Möglichkeiten. Neben Turnhallen an fast jeder Schule stehen insgesamt drei Großturnhallen, eine Judohalle, eine Bogensportanlage, ein kombiniertes Hallen- und Freibad, angeschlossen ein Sport- und Bewegungszentrum, zehn Sportplätze und eine Vielzahl von Räumlichkeiten für einzelne Sportarten, wie etwa für das Sportkegeln oder Schießen zur Verfügung. Über die Grenzen hinaus bekannt ist die imposante Wasserskianlage Langenfeld.

Willkommen in Langenfeld.





"Nur die Ruhe in uns selbst, lässt uns sorglos zu neuen Ufern gleiten."
adalbert stifter



jo21.

living langefeld.

In Immigrath – Am Herzen – In Ruhe.

Unmittelbar am Herzen der Stadt Langefeld, im äußerst nachgefragten Ortsteil Immigrath, entsteht im wertigen Neubau-Erstbezug ein freistehendes und markantes Mehrfamilienhaus mit nur sechs 2- bis 4-Raum-Eigentumswohnungen, in den Größen von ca. 76,80m² bis ca. 124,61m² Wohnflächen, darin – pro Etage nur zwei Einheiten.

Eingebettet in angenehmer Ruhe sowie in perfekter Südlage, erschließt sich fußläufig und somit ideal die gesamte, dienende Infrastruktur des täglichen Lebens – mal eben zum Wochenmarkt.

Eingebunden in bereits gegebenen und urbanen Strukturen, begeht sich das Wohnhaus künftig stufenlos und hält über einen zweiten Erschließungsweg im rückwertigen Grundstücksbereich komfortabel die Einzelgaragen sowie Außenstellplätze bereit.

Der eingefasste Vorgartenbereich wirkt ebenso in sich einladend.



jo21.

living langenfeld.

Die jeweiligen Refugien zeigen sich in Varianten, ob als Terrassenwohnung mit Privatgarten, Etagenwohnung mit großzügiger Balkonanlage oder auch als Penthaus im Staffelgeschoss mit Sonnendeck – entscheiden Sie frei nach Ihrer Wahl.

In zeitgemäßer Architektursprache gehüllt, besticht bereits der äußere Eindruck in seiner modernen und puren Farb- und Akzentgebung. Fassaden bewusst in weiß und lichtgrau, zurückhaltend prägend und ebenso ausgesuchte Fenster-/ Türanlagen in gleichbleibendem Ausdruck überzeugen – natürlich mit eingebrachter Aufzugsanlage in Edelstahl.

Die gesamte Ausstattungsausführung mit deren Leistungsqualitäten ist wertig und endfinal erbracht und den heutigen Ansprüchen - auch im Sinne der Nachhaltigkeit - gerecht werdend.

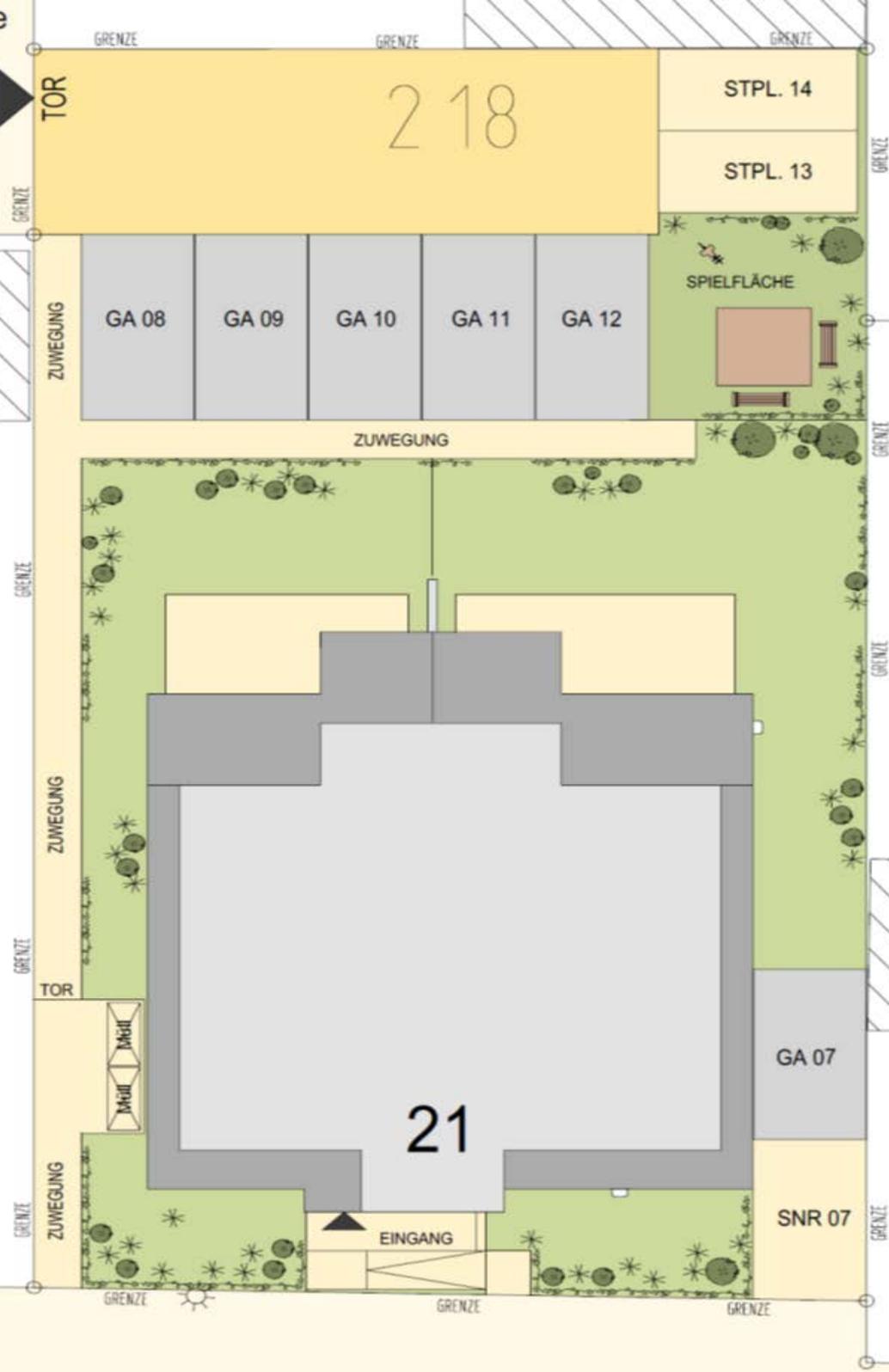
Die Landeshauptstadt Düsseldorf bindet sich gleichsam und direkt an und gewährt ein entspanntes Wohnen vor den Toren der pulsierenden Großstadt mit all Ihrer Vielfältigkeit an Kultur- und Freizeitangeboten.

Lassen Sie sich gerne begeistern von sechs neuen Immigrathern, welche ihresgleichen suchen.

Sie sind herzlich eingeladen.







eckdaten.

jo21.

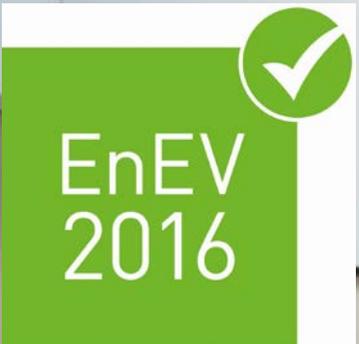
Typ:	Eigentumswohnungen
Art:	Neubau-Erstbezug
Wohneinheiten-Gesamt:	6
Erschließung:	voll erschlossen
Geschossigkeit:	III
Stufenloser Zugang:	ja
Aufzug:	ja
Wohnflächen:	von ca. 76,80m ² bis ca. 124,61m ²
Zimmeranzahl:	von zwei bis vier
Privatgärten:	ja
Terrassen:	ja
Balkone:	ja
Dachterrassen:	ja
Privatkeller:	je Einheit
PKW:	Einzelgaragen Außenstellplätze
Leistung:	schlüsselfertig
Bezug:	IV. Quartal 2021
Erwerb:	provisionsfrei



Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung der JO21 darf durchaus als sehr wertig, ausgesucht und gemäß den vorherrschenden Ausführungsstandards als qualitativ voll bezeichnet werden.

Ein paar wenige Auszüge hierzu:

- traditionelle Massivbauweise
- Stein auf Stein
- erbaut nach Energieeinsparverordnung; EnEV
- voll erschlossen
- Fassaden im Wärmedämmverbundsystem; weiß
- in Teilen farblich grau abgesetzt
- eingefasster Vorgartenbereich
- Haustüranlage in lichtgrau
- stufenloser Zugang
- komfortabler Edelstahl-Aufzug
- Treppenhäuseranlagen in Naturstein
- Video-/ Gegensprechanlagen
- Fenster-Türanlagen, außen lichtgrau, innen weiß
- mit Edelstahl-Griffen
- elektrische Rollläden zur Beschattung
- Innenfensterbänke in Naturstein
- Holz-Innentüren in Weiß
- in Holzzargen weiß
- Holzparkettböden; eiche massiv
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung
- Wände in weiß
- weißes Schalterprogramm; Gira
- tagesbelichtete Masterbäder
- separate Duscbäder
- teils Gäste-WC
- Markensanitär von Geberit; Renova
- Armaturen von Grohe
- bodengleiche Duschen
- mit Ganz-Glas-Duschtrennung
- Wand-/ Bodenfliesen in Großformaten
- interne Abstellräume
- angelegte Privatgärten
- weitläufige Sonnenbalkone
- erhabene Dachterrassen
- energieschonende Luft-Wasser-Wärmepumpe
- dezentrales Lüftungssystem
- zentrale Warmwasserversorgung
- Einzelgaragen mit elektrischen Sektionaltoren
- zusätzlich Außenstellplätze
- Fahrrad-/ Kinderwagenraum
- Wasch-/ Trockenraum mit Individual-Anschlüssen
- u.v.m.



energiekonzept.

Ausweisart:	Energiebedarfsausweis
Bedarfskennwert:	52,07 kWh/(m ² *a)
Träger:	Luftwärme
Baujahr Gebäude:	2020/2021
Baujahr Wärmeerzeuger:	2021
Effizienzklasse:	B

"Versuchungen sollte man nachgeben. Wer weiß, ob sie wiederkommen!"
oscar wilde

jo21.

gartenwohnen. we1

verkauft.



jo21.

gartenwohnen. we2

verkauft.



jo21.

beletagewohnen. we3

verkauft.



jo21.

beletagewohnen. we4

verkauft.



jo21.

penthauswohnen. we5

verkauft.



jo21.

penthauswohnen. we6

verkauft.



ein projekt der.



www.gwb-wohnungsbau.de