

Q

weber & weber  
*Immobilienkaufleute*

hausdreiteiler  
am widdauer see.

rhein  
N° 101

**rhein101. hausdreiteiler am widdauer see.**

---

40764 Langenfeld-Reusrath, Nordrhein Westfalen, Deutschland

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



## **lage.**

---

### **stadt langenfeld.**

**Langenfeld** ist eine mittlere, kreisangehörige Stadt im Kreis Mettmann, Regierungsbezirk Düsseldorf, Nordrhein-Westfalen, Deutschland.

Mit 58.698 Einwohnern ist sie die drittgrößte Stadt des Kreises.

Die Stadt 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 wurde das Einkaufsangebot in Langenfeld durch die Stadtgalerie mit unter anderem Thalia, Textilfirmen wie C&A, dazu medi-max, Bäckereien, 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.

Historisch gewachsen sind in den Ortsteilen Richrath und Reusrath die Einkaufsmöglichkeiten rund um die Ortsteil-Kirchen. Dabei bildet der Richrather Ortskern rund um die Kaiserstraße, traditionell auch als "das Dorf" bezeichnet, die inhaltlich größte zusammenhängende Einkaufsmöglichkeit außerhalb der Stadtmitte.



## **lage.**

---

### **stadt langenfeld.**

In der Stadtmitte Langenfelds befindet sich die Stadthalle „Schauplatz“, im Stadtteil Richrath der „Schaustall“. An beiden Veranstaltungsorten finden Kabarett und Musikevents statt. In den Räumlichkeiten der Stadthalle liegt die Stadtbibliothek/Artothek. Ferner gibt es das ebenfalls von der Schauplatz GmbH betriebene Rex-Kino. Weitere städtische Kulturinstitutionen sind die Volkshochschule, die Jugendmusikschule, die Kunstschule und das Kulturelle Forum im Freiherr-vom-Stein-Haus.

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. Langenfeld ist durch die Bundesautobahnen 3, 59 und 542 wie auch durch die Bundesstraßen 8 und 229 erschlossen. Die nächstliegenden Flughäfen sind Düsseldorf (etwa 32 Kilometer nördlich) und Köln/Bonn (etwa 35 Kilometer südlich). In Langenfeld-Wiescheid befindet sich der Segelflughafen Langenfeld.

Willkommen in Langenfeld.



„Und jedem Anfang wohnt ein Zauber inne.“  
hermann hesse









## **rhein101.**

### **hausdreiteiler am widdauer see.**

rhein101 – einfamilienhäuser an wiesen & feldern.

In der aktuell prosperierenden Stadt Langefeld, im charmant gelegenen Stadtteil Reusrath, entstehen auf jeweils ca. 480,00m<sup>2</sup> großen Grundstücken nur drei Einfamilienhäuser unmittelbar an Wiesen & Feldern – freier Blick in die Natur.

In gleichwertiger und reiner Hausnachbarschaft zeigen sich diese in zweieinhalbgeschossiger Massivbauweise und unter anthrazitfarbener Pflanze. Gehüllt in wertigen, feldbrandfarbenen Backsteinfassaden mit Zinkapplikationen, weißen Fenster- und Türanlagen – teils bodentief – kommen sie bereits im äußeren Erscheinungsbild einladend und anmutig daher.

Die komfortabel, seitlich anliegenden Einzelgaragen und der davor gelagerte, zusätzliche Außenstellplatz, bieten Stellflächen für insgesamt zwei PKW.

Auf über jeweils ca. 145,50m<sup>2</sup> beeindruckender Wohnfläche, mit Vollkeller und entsprechenden, nützlichen Hauswirtschafts-/ Versorgungsräumlichkeiten, beherbergen sich neben der Wohnküche - für Kochen unter Familie und Freunden – der angrenzende Wohn-/ Essbereich mit Terrassen- und Grünblick, das traditionelle Gäste-WC, drei Zimmer in der Beletage zur freien Verfügung mit Masterbad sowie darüber hinaus das bereits ausgebaute Dachstudio.

Die gesamte Leistungs- und Ausstattungsausführung ist final erbracht und den heutigen Ansprüchen, auch im Sinne der Nachhaltigkeit, wertig gerecht werdend.

Lassen Sie sich gerne begeistern von rhein101. am widdauer see. und einem neuen Fünf-Raum-Einfamilienhaus der besonderen Klasse.

Überzeugen Sie sich selbst.

Sie sind herzlich eingeladen.

## ausstattung.

### rhein101.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung der *drei Einfamilienhäuser rhein101*. darf durchaus als wertig, ausgesucht und gemäß den vorherrschenden Ausführungsstandards als qualitativvoll bezeichnet werden.

Ein paar wenige Auszüge hierzu:

- traditionelle Massivbauweise
- Stein auf Stein
- erbaut nach Energieeinsparverordnung; EnEV
- auf jeweils ca. 480,00m<sup>2</sup> alt-gewachsenen Grundstücken
- in Ost-/ Süd- und Westausrichtung
- voll erschlossen
- angelegte Vorgartenbereiche
- Pflaster-/ Terrassenarbeiten in grau
- Vollunterkellerung mit Hauswirtschafts- und Versorgungsräumen
- Fassaden in wertbeständigem Backstein
- Dacheindeckung in anthrazitfarbenen Pfanne
- umlaufende Attika sowie Regenrinnen in Zinkausführung
- Haustüranlage in weiß
- weiße Fenster-Türanlagen; teils bodentief
- mit Edelstahl-Griffen
- Rollläden zur Beschattung
- Holz-Innentüren, ca. 2,13m in Weiß mit Holzzargen
- Treppenanlage mit Holzhandlauf und Holztrittstufen
- Wohnküche
- ca. 35,00m<sup>2</sup> Wohn-/ Essbereich
- ca. 20,00m<sup>2</sup> Sonnenterrasse
- mit Blick über Feldern & Wiesen
- tagesbelichtetes Masterbad
- zusätzliches Gäste-WC
- Markensanitär von Villeroy & Boch
- Chromarmaturen von Hansgrohe
- bodengleiche Duschen
- weißes Schalterprogramm; Gira
- Wand-/ Bodenfliesen von Villeroy & Boch
- Maler & Oberböden erbracht und inklusive
- Parkettboden; Eiche Natur
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung
- energieschonende, gasgefeuerte Zentralheizung
- inklusive Solarthermie-Anlage
- zentrale Warmwasserversorgung
- Einzelgarage mit funkbedientem Sektionaltor
- und weiterem Außenstellplatz
- u.v.m.





## eckdaten.

---

### hausdreiteiler am widdauer see.

Typ:	Einfamilienhäuser
Art:	Reihenhäuser
Einheiten-Gesamt:	3
Geschossigkeit:	II plus
Baujahr:	2020/ 2021
Flurstück:	1078
Grundstücke:	je ca. 480,00m <sup>2</sup>
Erschließung:	voll erschlossen
Wohnfläche:	je ca. 145,50m <sup>2</sup>
Zimmer-Gesamt:	je 5
Schlaf-/ Kinder-/ Gäste-/ Bürozimmer:	je 4
Bad:	je 1
Gäste-WC:	je 1
Terrasse:	je 1
PKW:	Einzelgarage Außenstellplatz
Bezug:	ca. I. Quartal 2021
Übergabe:	im Neubau-Erstbezug
Provision:	provisionsfrei





## energiekonzept.

---

Ausweisart:	Energiebedarfsausweis
Bedarfskennwert:	19,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Träger:	Gas
Baujahr Gebäude:	2020/2021
Baujahr Wärmeerzeuger:	2020
Effizienzklasse:	A+



"Wege entstehen dadurch, dass man sie geht."  
franz kafka



91



ein neues projekt der.

---

**RSE** Bau GmbH

[www.rsebaugmbh.de](http://www.rsebaugmbh.de)

