

Q

weber & weber  
*Immobilienkaufleute*

stadthäuser  
am ärzteviertel.

HEER  
N° 12

**heer12. stadthäuser am ärzteviertel.**

---

40721 Hilden-Mitte, Nordrhein Westfalen, Deutschland

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



## lage.

---

### stadt hilden.

**Hilden** liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen und ist eine mittlere, kreisangehörige Stadt des Kreises Mettmann im Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie liegt zwischen vier Großstädten: Düsseldorf, Wuppertal, Solingen und Köln. Mit ca. 54.900 Einwohnern ist sie die viertgrößte Stadt im Kreis. Das Stadtgebiet grenzt im Norden an Erkrath, im Nordosten an Haan, im Osten und Südosten an Solingen, im Süden an Langenfeld und im Westen an Düsseldorf. Das größte unbebaute Gebiet ist der Hildener Stadtwald im Nordosten. Da sich die Stadt sternförmig in die Haupthimmelsrichtungen ausgedehnt hat, sprechen die Hildener gemeinhin von Mitte, Nord, Süd, Ost und West, wenn sie ihre Wohngegend benennen möchten.

Hilden bietet ein breites Freizeit-Angebot. Außer dem Stadtpark und einigen kleineren Parks und Spielplätzen besitzt Hilden zwei große Schwimmbäder: das Hildorado, ein überörtlich bekanntes Hallenschwimmbad, und das Waldbad in naturnaher Lage am Waldrand.

Hilden hält einige herausragende Baudenkmäler. Darunter fallen die aus dem 13. Jahrhundert stammende Reformationskirche mit den umliegenden Fachwerkhäusern – größtenteils aus dem 16. bis 18. Jahrhundert – und dem Marktplatz. Die Mittelstraße, die in der Vergangenheit dem Verkehr als Hauptdurchgangsstraße diente und über die bis 1962 noch eine Straßenbahn fuhr, wurde als wichtigste Einkaufsmeile vollständig zur Fußgängerzone umgestaltet. Neben dem von dem Hildener Architekten Walter Furthmann erbauten alten Rathaus und der katholischen Kirche St. Jacobus stehen dort noch eine ansehnliche Zahl von Bürgerhäusern, die um 1900 errichtet worden waren.



## **lage.**

---

### **stadt hilden.**

Hildens Naherholungsgebiete sind der Stadtwald im Nordosten und das Heidegebiet Karnap-West im Südwesten, außerdem die zu Solingen gehörende Ohligser Heide im Südosten. Hier besteht die Gelegenheit zu ausgedehnten Spaziergängen. Auch der im Nordwesten auf Düsseldorfer Stadtgebiet gelegene Elbsee wird aufgrund seiner unmittelbaren Nähe oft zur Erholung aufgesucht. Gelegenheit zur sportlichen Betätigung bieten die insgesamt 53 Sportvereine, das Tenniszentrum des Ex-Profis Wilhelm Bungert, die Bezirkssportanlage und einige privat betriebene Sport- und Fitnesszentren.

Hilden ist mit dem Auto über nahegelegene Autobahnen (Hildener Kreuz, A 3/A 46, A 59) zu erreichen. Zusammen mit der A 542 bilden die genannten Autobahnen ein Karree, das die direkt benachbarten Städte Hilden und Langenfeld umschließt. Die Stadt liegt im Bereich des VRR und ist mit der Linie S1 der S-Bahn Rhein-Ruhr sowie mehreren Buslinien der Rheinbahn erreichbar. Es gibt in Hilden zwei S-Bahn-Stationen: den Bahnhof Hilden und den Haltepunkt Hilden Süd, welche den Bahn-Verkehr u.a. zwischen Düsseldorf, Hilden und Solingen gewähren.

Hilden verfügt über ein gut ausgebautes Schulsystem. Diese sind größtenteils in städtischer Regie. Es gibt mehrere kirchliche Schulen, evangelische und katholische sowie eine christlich-freikirchliche. Das Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium und die Wilhelmine-Fliedner-Gesamtschule bilden zusammen mit dem angeschlossenen Internat das Evangelische Schulzentrum Hilden.

Willkommen in Hilden an der Itter.

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



## heer12.

### stadthäuser am ärzteviertel.

H12 - nur zwei ganz wunderbare Einfamilienstadthäuser.

In Hilden-Mitte, attraktiv am Ärzteviertel sowie in gleichwertiger Nachbarschaft gelegen, nur wenige Fußschritte zum charmanten Ortskern, entstehen auf ca. 505,00m<sup>2</sup> und ca. 465,00m<sup>2</sup> großen Grundstücken nur zwei Einfamilien-Stadthäuser, welche bereits im Äußeren Eindruck imposant daherkommen.

Die Architektursprache bewusst in typisierender Anlehnung an „alte Kaufmannshäuser“ gewählt, mit klassischem Satteldach unter schwarzer Pflanze sowie in der Fassadengestaltung in Weiß gehalten, mit ausgesuchten, schwarzen, überwiegend bodentiefen Fenster- und Türanlagen, breiten Gauben, eingefassten Vorgartenbereiche und erhabenem Hauszugang in die Hochparterre – einladend und anmutig.

Die im rückwertigen Hofbereich gelegenen Einzelgaragen verfügen über funkbediente Sektionaltoranlagen und bieten mit dem jeweils davor gelagerten weiteren Außenstellplatz Platz für insgesamt zwei PKW und nützlicher Lagerfläche für Bikes, Winterreifen und Weiteres.



**sie sind**

**herzlich eingeladen.**

Auf über ca. 175,50m<sup>2</sup> beeindruckender Wohnfläche pro Haus – mit Teilkeller und entsprechenden Hauswirtschafts-/ Versorgungsräumlichkeiten - in zweieinhalbgeschossiger Massivbauweise, zeigen sich neben der Wohnküche - für die kulinarischen Momente - mit angrenzender Essgalerie und Blick hinab in den ca. 40,00m<sup>2</sup> großen Wohnbereich mit einer spektakulären Raumhöhe von an die 3,50m und somit Garant für viel Licht und Transparenz, die ca. 20,00m<sup>2</sup> Sonnenterrasse, das Gäste-WC, zwei Zimmer in der Beletage zur freien Verfügung mit komfortablen Abstellraum und Kinder-/ Gästeduschbad, der Elternbereich ensuite im Dachgeschoss mit Ankleide, Masterbad und Abendloggia.

Abgerundet zeigt sich das Ensemble durch einen bereits ausgebauten Dachboden als zusätzlichem Stauraum sowie einem Gäste-/ Hobbybereich mit ca. 17,50m<sup>2</sup> - entscheiden Sie gemäß Ihrem persönlichen Bedarf.

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 H12. am ärzteviertel. und einem neuen Fünf-Raum-Einfamilienhaus der besonderen Güte.

Überzeugen Sie sich selbst.

Sie sind herzlich eingeladen.



## ausstattung.

### heer12.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung der zwei Stadthäuser heer12 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 ca. 505,00m<sup>2</sup> und ca. 465,00m<sup>2</sup> alt-gewachsenen Grundstücken
- in Ost- und Westausrichtung
- voll erschlossen
- eingefasster Vorgartenbereich
- Einfriedung durch Zaun und Hecken
- Pflasterarbeiten in grau
- Teilunterkellerung mit Hauswirtschafts- und Versorgungsräumen
- Fassaden in Wärmedämmverbundsystem, weiß
- Dacheindeckung in schwarzer Pfanne
- umlaufende Attika in Zinkausführung
- Haustüranlage in schwarz
- Terrassenzugang mit Niedrigschwelle; komfortabler Austritt
- Fenster-Türanlagen; Außen schwarz, Innen weiß
- mit Edelstahl-Griffen und überwiegend bodengleich
- elektrische Rollläden zur Beschattung
- Innenfensterbänke in Carrara-Marmor
- Holz-Innentüren, ca. 2,13m in Weiß mit Holzzargen
- Treppenanlage mit Holzhandlauf und Holztrittstufen
- Wohnküche mit Essgalerie
- ca. 50,00m<sup>2</sup> Wohn-/ Essbereich im Split-Level
- und ca. 3,50m imposanter Raumhöhe
- ca. 20,00m<sup>2</sup> Sonnenterrasse



## ausstattung.

---

### heer12.

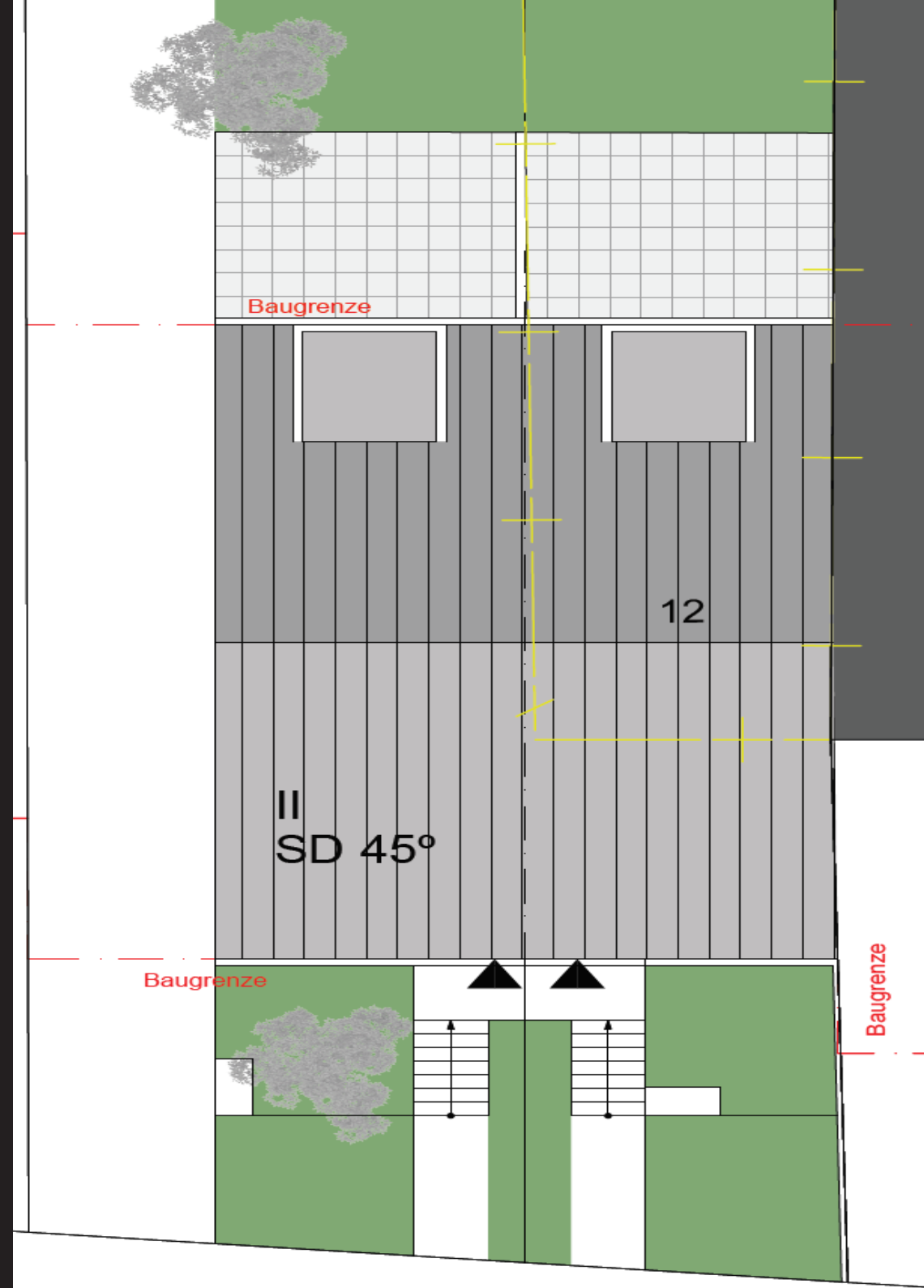
- Elternbereich ensuite im Dachgeschoss
- Schlafzimmer mit Ankleide sowie Masterbad und zusätzlicher Loggia
- weiteres Dusch-/ Kinder- Gästebad im Obergeschoss
- zusätzliches Gäste-WC
- ca. 17,50m<sup>2</sup> Hobby-/ Gästebereich
- Markensanitär von Villeroy & Boch
- Chromarmaturen von Hansgrohe
- bodengleiche Duschen
- weißes Schalterprogramm; Gira
- Wand-/ Bodenfliesen von Villeroy & Boch sowie NordCeram
- Maler & Oberböden erbracht und inklusive
- Parkettboden; Eiche Natur
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung
- energieschonende Luftwärmepumpe
- zentrale Warmwasserversorgung
- Einzelgarage mit funkbedientem Sektionaltor
- und davor zusätzlichem Außenstellplatz
- u.v.m.



## eckdaten.

### heer12.

Typ:	Einfamilienhäuser
Art:	Stadthäuser
Einheiten-Gesamt:	2
Geschossigkeit:	II plus
Baujahr:	2020/ 2021
Gemarkung:	Hilden
Flur:	50
Flurstück:	975
Grundstücke:	Stadthaus1 ca. 465,00m <sup>2</sup> Stadthaus2 ca. 505,00m <sup>2</sup>
Erschließung:	voll erschlossen
Wohnfläche:	je ca. 175,50m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	je ca. 35,00m <sup>2</sup>
Wohn-Nutzfläche:	je. ca. 210,50m <sup>2</sup>
Zimmer-Gesamt:	5 plus Ankleide
Schlaf-/ Kinder-/ Gäste-/ Bürozimmer:	4 plus Ankleide
Bäder:	je 2
Gäste-WC:	je 1
Terrasse:	je 1
Loggia:	je 1
PKW:	Einzelgarage & Außenstellplatz
Bezug:	ca. III. Quartal 2021
Übergabe:	im Neubau-Erstbezug
Kaufpreise:	Stadthaus1 € 775.500,-- Stadthaus2 € 775.500,--
Provision:	provisionsfrei





## energiekonzept.

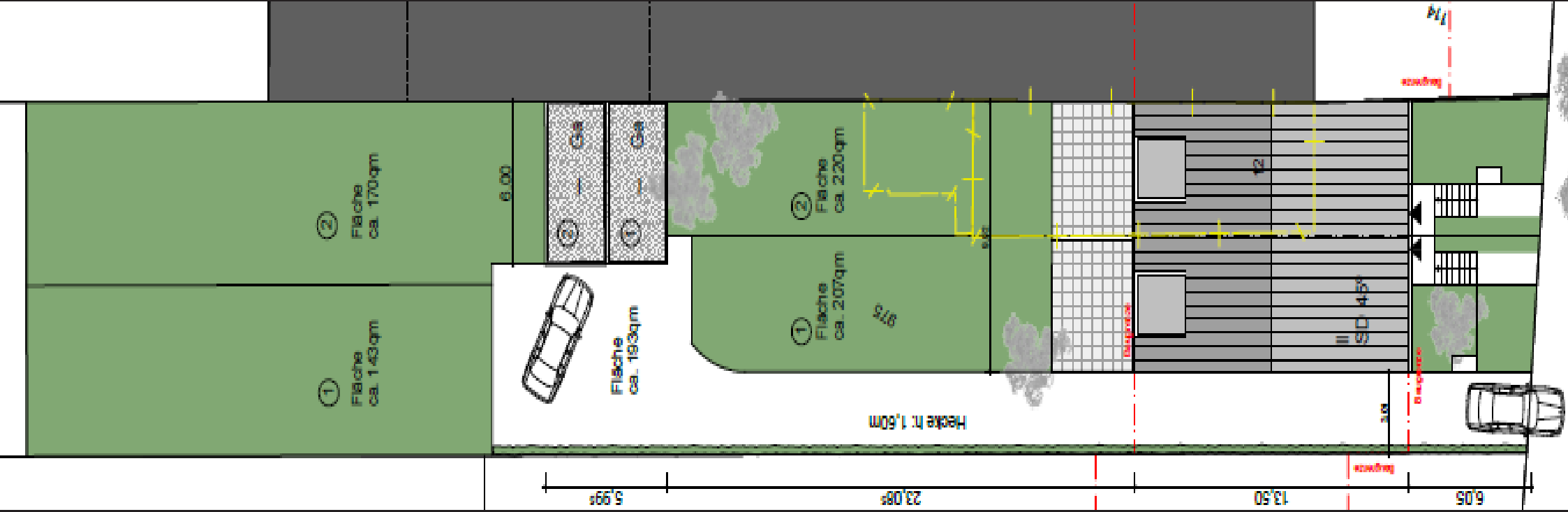
---

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

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

heer12.

lageplan.



heer12.

frontansichten.





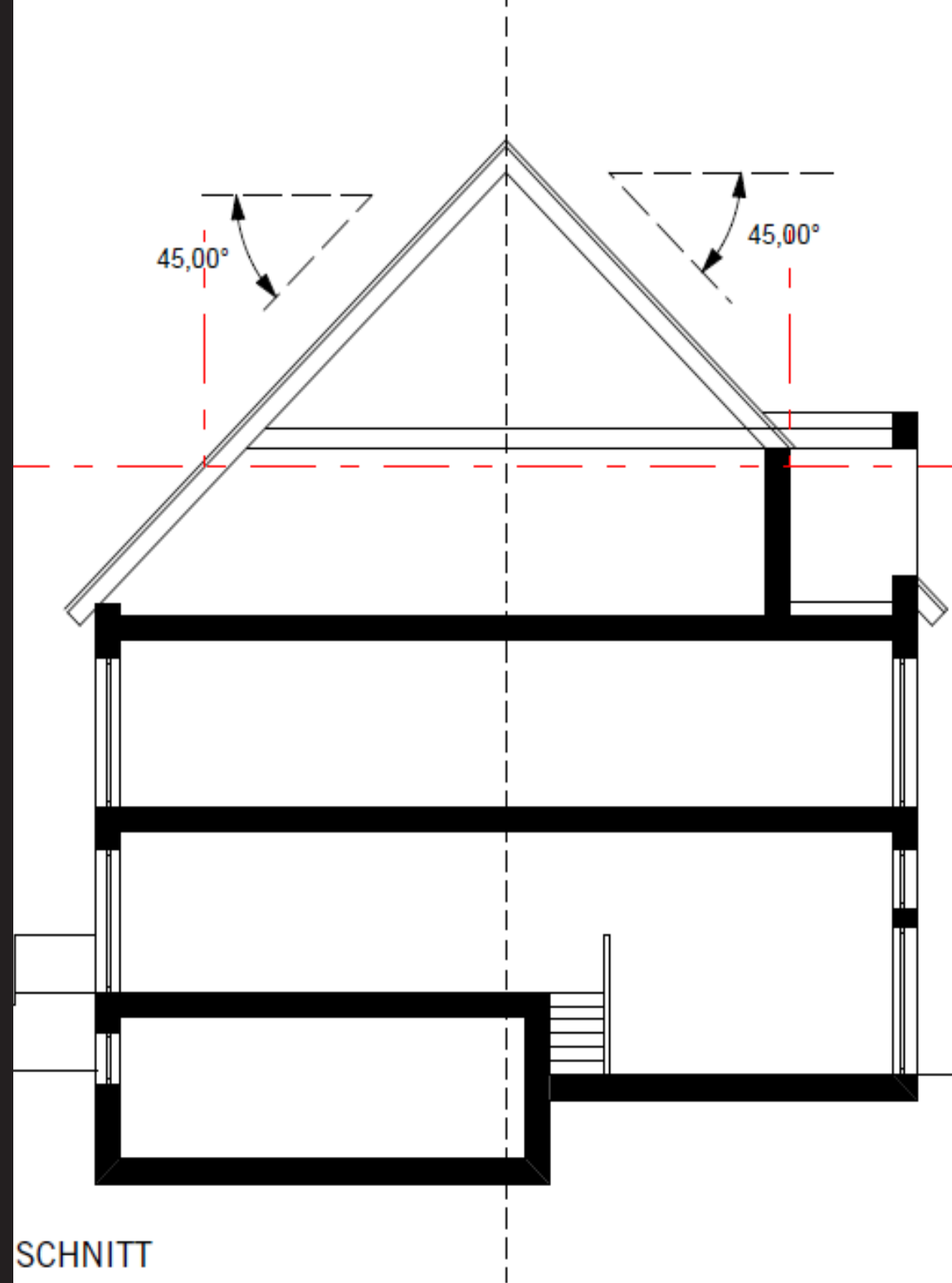
heer12.

gartenansichten.



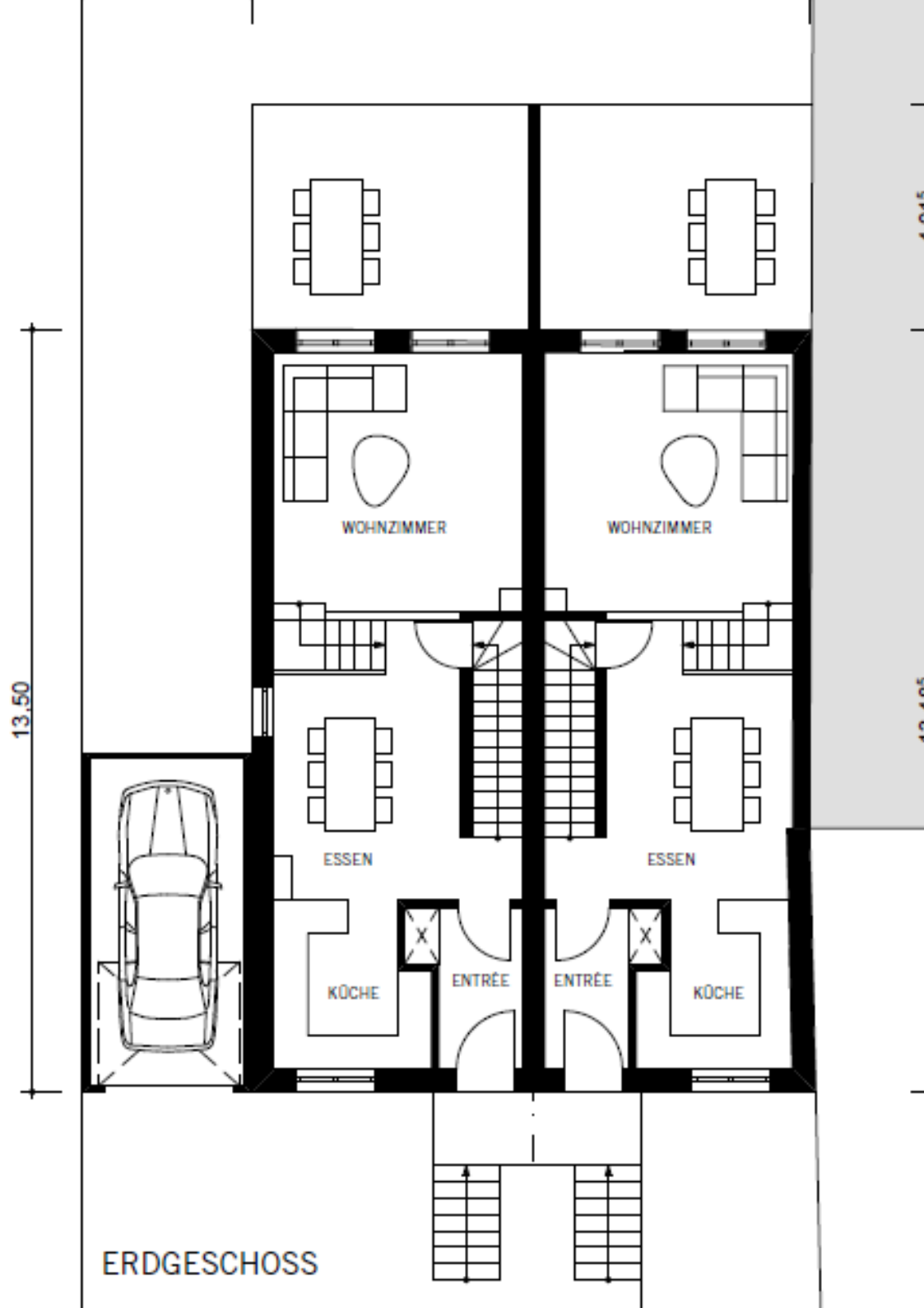
heer12.

schnitt.



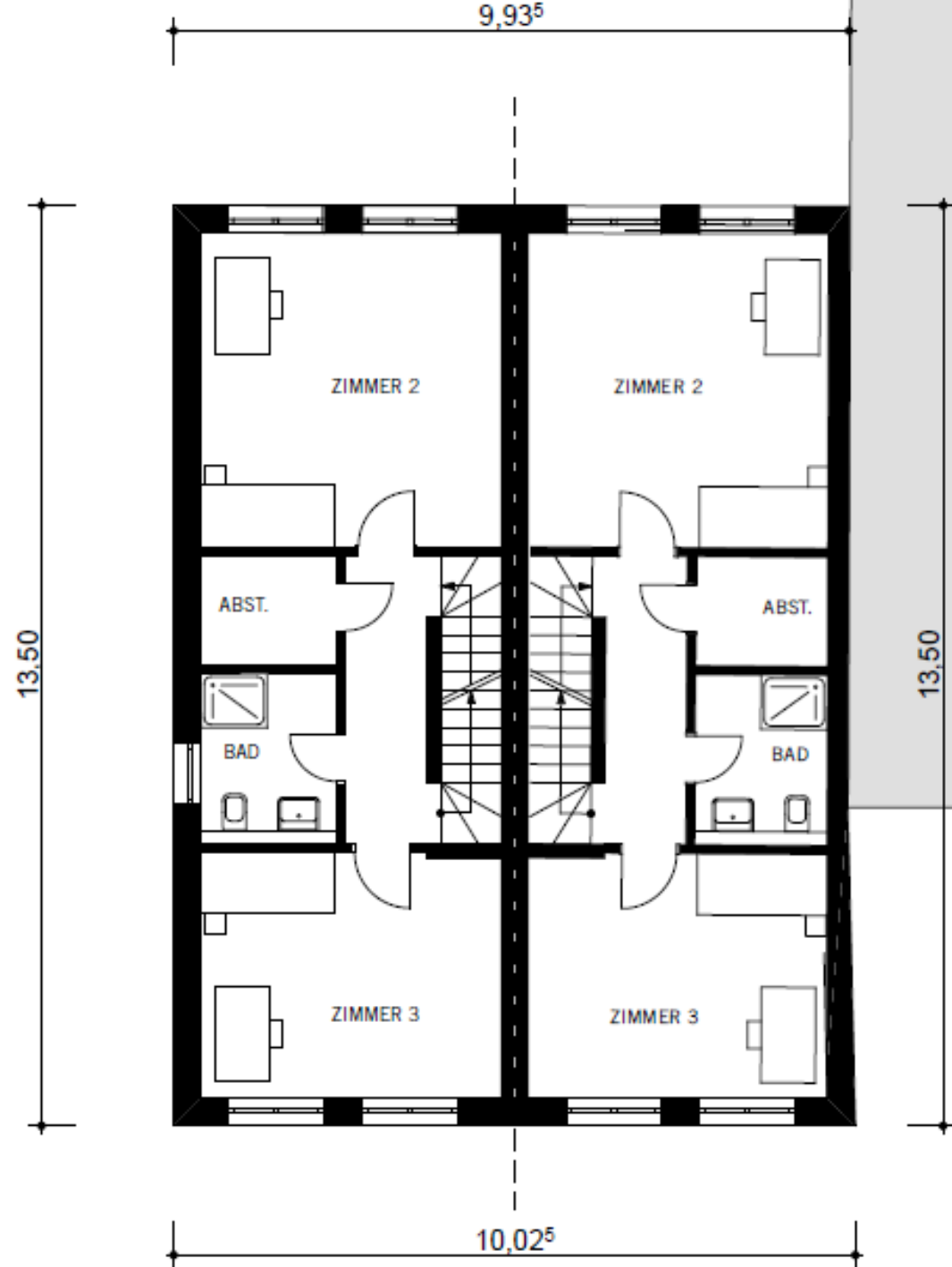
heer12.

grundriss. erdgeschoss



heer12.

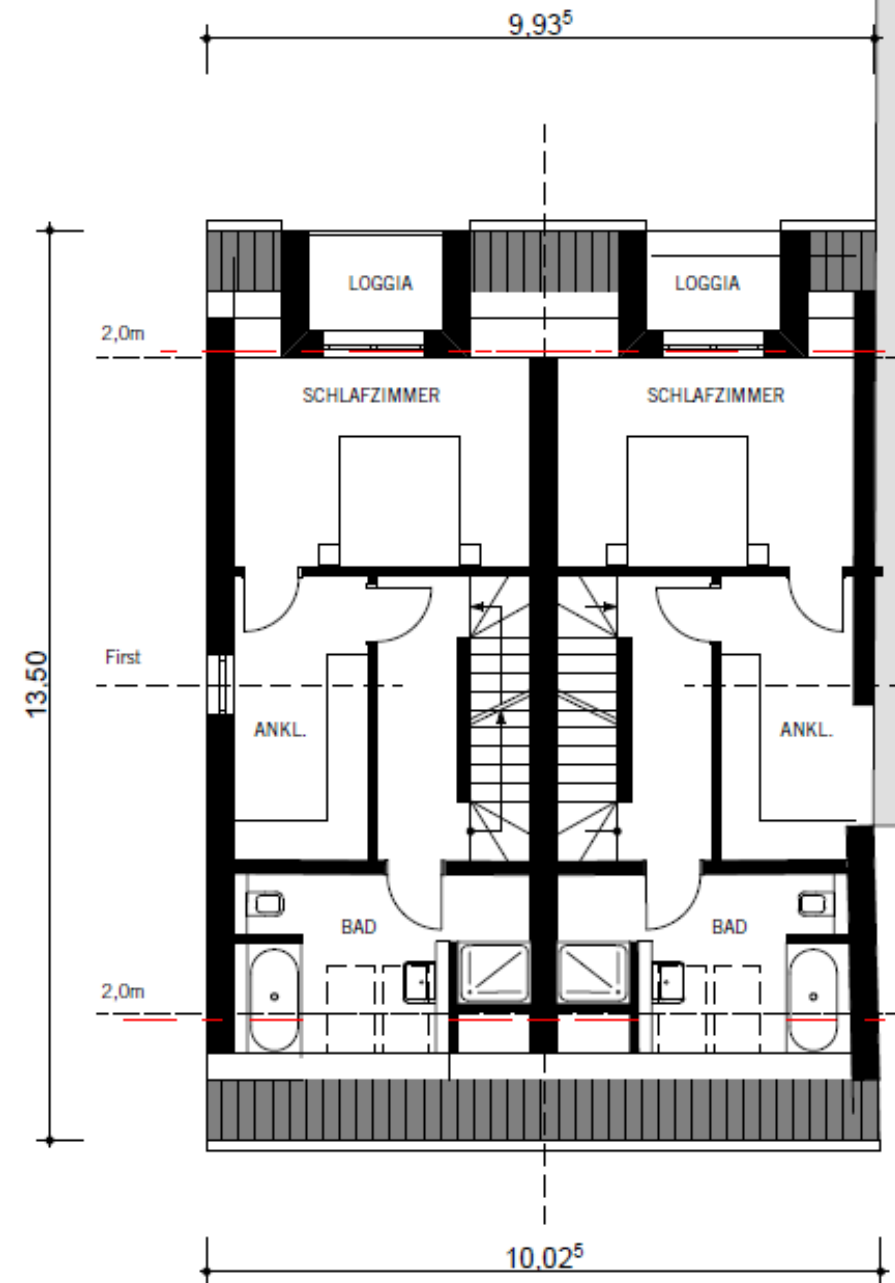
grundriss. obergeschoss



OBERGESCHOSS

heer12.

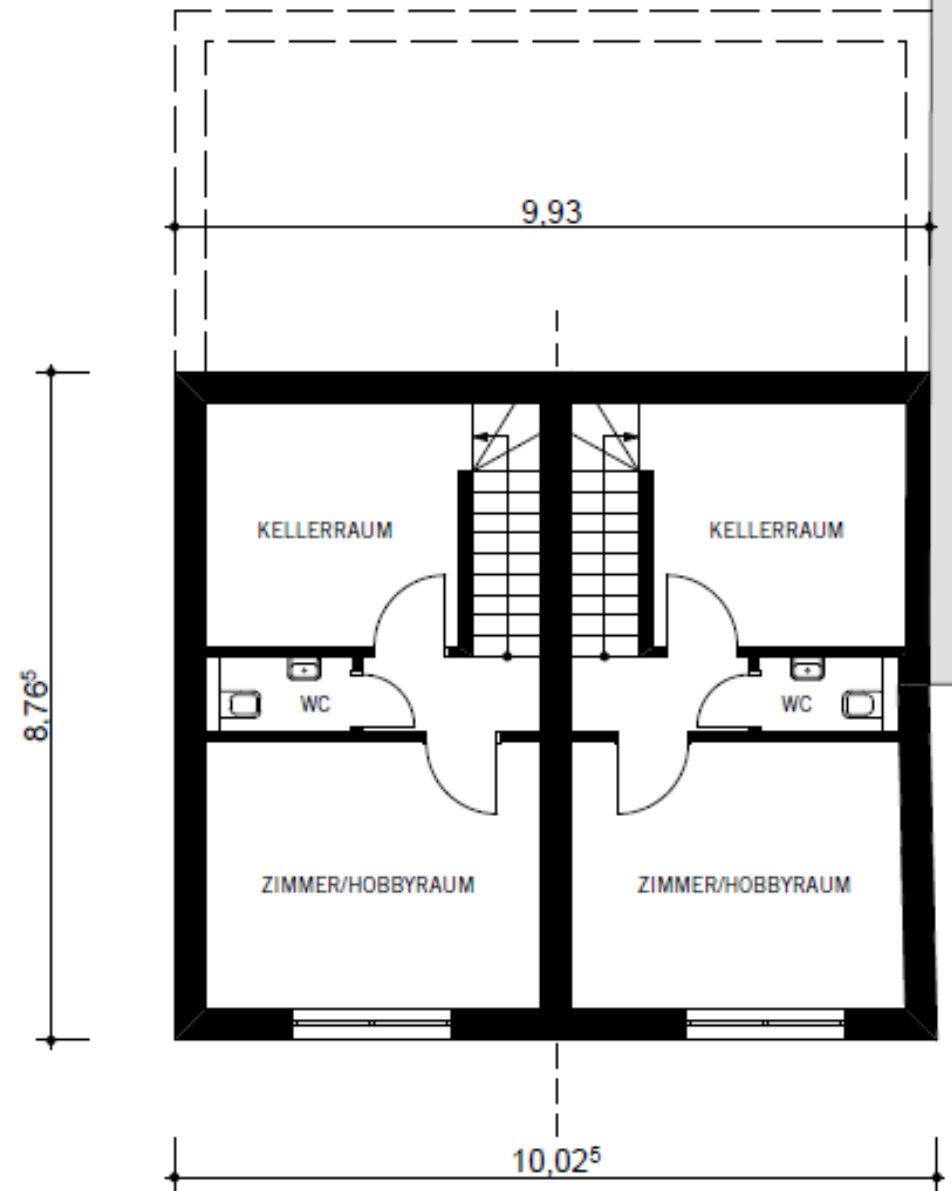
grundriss. dachgeschoss.



DACHGESCHOSS

heer12.

grundriss. untergeschoss



UNTERGESCHOSS

ein neues projekt der.

---

dupré immobilien



[www.dupre-immobilien.de](http://www.dupre-immobilien.de)