

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 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.



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







GA3

Haus 3

Haus 2

Haus 1

GA1

GA1

CP2

SP1





## **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. 315,00m<sup>2</sup>, ca. 433,00m<sup>2</sup> und ca. 623,00m<sup>2</sup> großen Grundstücken nur drei Einfamilienhäuser, unmittelbar an Wiesen & Feldern – weiter Blick in die Natur.

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

Die komfortabel, seitlich anliegenden Einzelgaragen und der teils davor gelagerte, zusätzliche Außenstellplatz beziehungsweise Carport, bieten somit reichlich Stellflächen für die vorhandenen PKW's.

Auf über jeweils ca. 139,50m<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 Gartenzugang, 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 den heutigen Ansprüchen, auch im Sinne der Nachhaltigkeit, wertig gerecht werdend.

Lassen Sie sich gerne begeistern von *rhein101. am widdauer see.* und neuen Fünf-Raum-Einfamilienhäusern 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 qualitativ voll bezeichnet werden.

Ein paar wenige Auszüge hierzu:

- traditionelle Massivbauweise
- Stein auf Stein
- erbaut nach Energieeinsparverordnung; EnEV
- auf jeweils ca. 315,00m<sup>2</sup>, ca. 433,00m<sup>2</sup> und ca. 623,00m<sup>2</sup> alt-gewachsenen Grundstücken
- voll erschlossen
- einladende Vorgartenbereiche
- Pflasterarbeiten in grau
- ca. 12,00m<sup>2</sup> Sonnenterrasse in Rechteckpflaster, grau
- Vollunterkellerung mit Haushalts-/ Versorgungsräumen
- Fassaden in feldbrandfarbenen Backstein
- mit Zinkapplikationen
- Dacheindeckung in anthrazitfarbenen Pfannen
- Haustüranlage, farblich harmonisiert; Marke GEALAN
- Fenster-Türanlagen der Marke GEALAN
- weiß und teils bodentief
- mit Edelstahl-Griffen; matt
- elektrische Rollläden zur Beschattung
- Holz-Innentüren in Weiß mit Holzzargen, Fa. Lebo
- mit Edelstahl-Griffen; matt
- Treppenanlage mit Holzhandlauf und Holztrittstufen
- ca. 33,56m<sup>2</sup> Wohn-/ Essbereich
- ca. 12,21m<sup>2</sup> angrenzende Wohnküche
- drei Zimmer im Obergeschoss – zur freien Verwendung
- ca. 34,35m<sup>2</sup> bereits ausgebautes Dachstudio
- Masterbad & zusätzliches Gäste-WC
- in aktueller Materialwahl
- weißes Markensanitär der Fa. Keramag
- edle Chromarmaturen von Grohe
- weißes Schalterprogramm von Busch/Jäger
- großformatige Wand-/ Bodenfliesen
- Maler & Oberböden in Eigenregie
- komfortable Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung
- Heizung als energieschonende Luft-Wasser-Wärmepumpe; Fa. Viessmann
- zentrale Warmwasserversorgung
- Einzelgaragen mit Schwingtoren
- Außenstellplätze bzw. Carport
- u.v.m.



**eckdaten.****hausdreiteiler am widdauer see.**

Typ:	Einfamilienhäuser
Art:	Reihenhäuser
Einheiten-Gesamt:	3
Geschossigkeit:	II plus
Baujahr:	2020/ 2021
Flurstück:	1078
Grundstücke:	Haus 1 ca. 623,00m <sup>2</sup> Haus 2 ca. 315,00m <sup>2</sup> Haus 3 ca. 433,00m <sup>2</sup>
Erschließung:	voll erschlossen
Hausbreiten:	je ca. 5,65 bzw. 5,48m
Haustiefen:	je ca. 11,94m
Wohnfläche:	je ca. 139,50m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	je ca. 54,32m <sup>2</sup>
Wohn-/ Nutzfläche:	je ca. 193,50m <sup>2</sup>
Zimmer-Gesamt:	je 5
Schlaf-/ Kinder-/ Gäste-/ Bürozimmer:	je 4
Masterbad:	je 1
Gäste-WC:	je 1
Terrasse:	je 1
PKW:	Haus 1 zwei Einzelgaragen/Außenstellplatz Haus 2 Carport Haus 3 Einzelgarage/Außenstellplatz
Bezug:	ca. IV. Quartal 2021
Übergabe:	im Neubau-Erstbezug
Kaufpreiszahlung:	erst mit vollständiger Fertigstellung sowie Übergabe
Versicherung:	bereits im Kaufpreis enthalten
Kaufpreise:	Haus 1 verkauft Haus 2 verkauft Haus 3 verkauft
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



91

ein projekt der.

---

**RSE** Bau GmbH

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

