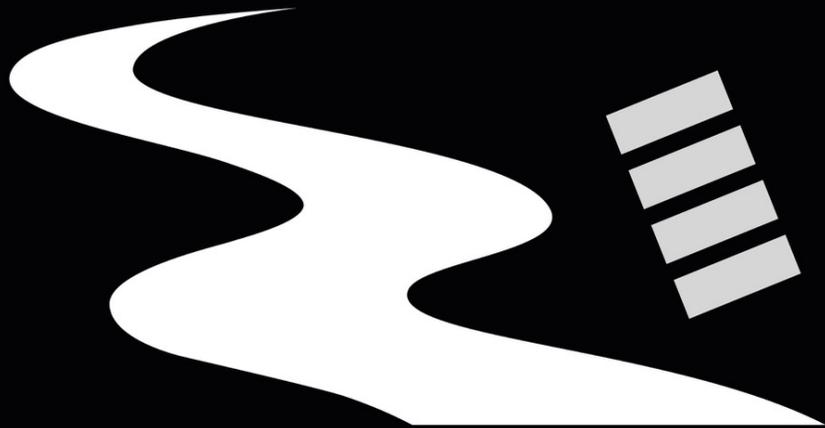


weber & weber  
die immobilienkaufleute.

# DIE URDENBACHER ALTRHEINER VIER



die vier. urdenbacher altrheiner.

40595 düsseldorf-urdenbach/garath nordrhein-westfalen  
deutschland.

weber & weber  
die immobilienkaufleute.

immobilienangebot-nr: w&w 011020

niemand kann dir die brücke bauen, auf der gerade du über  
den fluß des lebens schreiten mußt, niemand außer dir  
allein.

friedrich nietzsche



## lage. stadt düsseldorf.

Düsseldorf ist die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens und der Behördensitz des Regierungsbezirks Düsseldorf.

Die kreisfreie Stadt am Rhein ist mit 635.704 Einwohnern nach Köln die zweitgrößte Stadt des Landes. In Deutschland ist Düsseldorf nach Einwohnern die siebtgrößte Stadt. Düsseldorf ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr mit rund zehn Millionen Einwohnern und der Metropolregion Rheinland mit 8,6 Millionen Einwohnern. Die Stadt liegt im Kern des zentralen europäischen Wirtschaftsraumes.

Die Rheinmetropole gehört zu den fünf wichtigsten, international stark verflochtenen Wirtschaftszentren Deutschlands. Düsseldorf ist eine Messestadt und Sitz vieler börsennotierter Unternehmen, darunter der im DAX notierte Konzern Henkel. Zudem ist sie der umsatzstärkste deutsche Standort für Wirtschaftsprüfung, Unternehmens- und Rechtsberatung, Werbung und Kleidermode sowie ein wichtiger Banken- und Börsenplatz. Auch im Kunsthandel Deutschlands ist sie führend.

Düsseldorf besitzt mehrere Rheinhäfen. Sein Flughafen Düsseldorf Airport ist das interkontinentale Drehkreuz Nordrhein-Westfalens. Die Stadt ist des Weiteren Sitz von 22 Hochschulen, darunter die renommierte Kunstakademie Düsseldorf und die Heinrich-Heine-Universität. Überregionale Bekanntheit genießt Düsseldorf außerdem durch seine Altstadt („längste Theke der Welt“), seinen Einkaufsboulevard Königsallee („Kö“), seinen Düsseldorfer Karneval, den Fußballverein Fortuna Düsseldorf und den Eishockeyverein Düsseldorfer EG.

Weitere Anziehungspunkte sind zahlreiche Museen und Galerien sowie die Rheinuferpromenade und der moderne Medienhafen. Das Stadtbild wird auch durch zahlreiche Hochhäuser und Kirchtürme, den 240 Meter hohen Rheinturm, viele Baudenkmäler und sieben Rheinbrücken geprägt.

In einem Vergleich der Lebensqualität von 231 Großstädten in der Welt nimmt Düsseldorf den sechsten Platz ein.

Willkommen in Düsseldorf am Rhein.



## lage. stadtteil urdenbach.

Urdenbach ist ein Stadtteil von Düsseldorf im Land Nordrhein-Westfalen und hat aktuell rund 10.700 Einwohner.

Urdenbach liegt ganz im Süden von Düsseldorf und grenzt im Norden an den Stadtteil Benrath sowie den Schlosspark, im Osten an den Stadtteil Garath, im Westen bildet der Rhein die Grenze und im Süden das Altrheinbett mit der sich anschließenden Auenlandschaft, die als Naturschutzgebiet, nicht bebaut werden kann.

Von Letzteren, Urdenbacher Kämpfe genannt, gehört der nördliche Teil zu Urdenbach und der südliche ab etwa Höhe Haus Bürgel, zu Monheim am Rhein.

Die Rock- und Blueskneipe „Zur Alten Apotheke“, auch „Theke“ genannt, ist besonders bekannt für Ihre Live-Konzerte.

In Urdenbach gibt es ein kleines Einkaufszentrum. Der Einzelhandel ist durch eine Edeka-Filiale, einer Filiale der Bäckerei Pass und ein Blumengeschäft vertreten. Weiterhin findet man hier eine Grillstube, vier Restaurants, ein Cafe und zwei Apotheken.

Schulen in Urdenbach sind:

- Gemeinschaftsgrundschule Garather Straße
- Gemeinschaftsgrundschule Südallee
- Gymnasium Koblenzer Straße
- Theodor-Litt-Realschule

Willkommen in Urdenbach am Rhein.



## lage. stadtteil garath.

Garath ist ein Düsseldorfer Stadtteil im Süden des Stadtgebietes, der zum Stadtbezirk 10 gehört, mit rund 19.050 Einwohnern.

1956–1957 konzipierte der Stadtplaner Friedrich Tamms den neuen Düsseldorfer Stadtteil. Benannt ist der Stadtteil nach dem Schloss Garath, das an seinem südöstlichen Rand liegt.

Das heutige Schloss der Herren von Garderode entstand um 1890, als der Architekt Schleicher die mittelalterliche Vorgänger-Anlage umbaute. Im Jahre 1912 erfolgten weitere Umbauten zu einem Landsitz unter dem Architekten Wöhler. Im Park befindet sich eine neobarocke Schlosskapelle.

Mit dem Auto kann man unter anderem die Düsseldorfer Innenstadt über die Frankfurter und Münchener Straße erreichen. Außerdem besitzt Düsseldorf-Garath eine gleichnamige Anschlussstelle zur Autobahn A59. Weiterhin ist Garath gut an den öffentlichen Verkehr angebunden: Der Stadtteil besitzt einen Bahnhof, an dem die S-Bahnzüge der Linien S6 und S68 verkehren, die die Passagiere in weniger als einer viertel Stunde zum Hauptbahnhof transportieren. Die Züge fahren Richtung Norden über den Düsseldorfer Hauptbahnhof weiter bis Essen bzw. Ratingen-Ost oder als S68 Richtung Wuppertal und Richtung Süden bis Langenfeld bzw. Köln-Nippes. Jeder Bereich des Stadtteils kann außerdem durch die Buslinien 778/779 erreicht werden, die als gegenläufige Ringlinien am Benrather S-Bahnhof beginnen und enden. Weiterhin verkehren noch die Busse der Linie 789 durch Garath, die unter anderem das Haupteinkaufszentrum mit Monheim im Süden und Holthausen einschließlich Benrath im Norden verbinden.

In Garath wurde in den letzten Jahren das Einkaufszentrum nahe der S-Bahn-Station durch verschiedene Baumaßnahmen verschönert. Nach diesen Maßnahmen nahm die Attraktivität für den Einzelhandel maßgeblich zu, so dass Garath heutzutage über eine abwechslungsreiche und breite Einkaufsinfrastruktur verfügt.

Willkommen im Düsseldorfer Süden und in Garath.

und jedem anfang wohnt ein zauber inne.

herrmann hesse

referenzprojekt. fertiggestellt



## die vier. urdenbacher altrheiner.

urdenbacher kämpfe – urdenbacher altrhein – nur vier wunderbare einfamilienhäuser.

In naturverbundener und äußerst ruhiger Lage des Südens der Landeshauptstadt Düsseldorf, unmittelbar am Urdenbacher Altrhein sowie an dessen Kämpfen gelegen, entstehen auf jeweils ca. 466,00, 394,00, 276,00 und 268,00m<sup>2</sup> altgewachsenen Grundstücken nur vier Einfamilienhäuser der besonderen Güte.

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

Die komfortabel, seitlich anliegenden Einzelgaragen und der jeweilig davor gelagerte, zusätzliche Außenstellplatz, bieten somit Stellflächen für insgesamt zwei PKW je Haus – als auch für Bikes, Winterreifen und vieles mehr.



## die vier. urdenbacher altrheiner.

Auf ca. 159,50m<sup>2</sup> und ca. 157,50m<sup>2</sup> beeindruckender Wohnfläche mit traditioneller Unterkellerung und somit entsprechenden, nützlichen und reichhaltigen Hauswirtschafts-/Versorgungsräumlichkeiten beherbergen sich neben der Wohnküche - für Kochen unter Familie und Freunden, der angrenzende weitläufige Wohn-/ Essbereich mit Gartenblick und Hauptterrasse - in perfekter Sonnenausrichtung, das Gäste-WC, drei Zimmer in der Beletage mit Masterbad ensuite und weiterem, zusätzlichem Duschbad und darüber hinaus das bereits ausgebaute Dachstudio mit wiederum zwei Zimmern – wählen Sie Ihr Raumprogramm frei nach Ihrem persönlichem Bedarf und nach Ihren ganz eigenen Wünschen.

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

Lassen Sie sich gerne begeistern von *die vier. urdenbacher altrheiner.* und einem neuen Sechs-Raum-Einfamilienhaus der eigenen Klasse.

Überzeugen Sie sich selbst.

Sie sind herzlich eingeladen.





## ausstattung. die vier.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung der *vier. urdenbacher altrheiner*. 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
- im KfW 55-Standard
- auf jeweils ca. 466,00, 394,00, 276,00 und 268,00m alt-gewachsenen Grundstücken
- voll erschlossen
- einladende Vorgartenbereiche
- Pflasterarbeiten in grau
- Fassaden im Klinkerstein der Fa. Muhr
- mit Zinkapplikationen
- und breiten Gauben
- Dacheindeckung in anthrazitfarbenen Pfannen
- Unterkellerung mit Haushalts-/ Versorgungsräumen
- 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
- Wohnküche
- weitläufiger Wohn-/ Essbereich
- Hauptterrasse in perfekter Sonnenlage
- Gäste-WC
- drei Zimmer im Dachgeschoss
- zwei Zimmer im ausgebauten Studiogeschoss
- tagesbelichtetes Masterbad
- zusätzliches Duschbad
- in aktueller Materialwahl
- weißes Markensanitär der Fa. Keramag
- edle Chromarmaturen von Grohe
- großformatige Wand-/ Bodenfliesen
- Maler & Oberböden in Eigenregie
- weißes Schalterprogramm von Busch/Jäger
- komfortable Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung
- Heizung als energieschonende Fernwärmanlage
- zentrale Warmwasserversorgung
- Einzelgarage mit Schwingtor
- und weiterem Außenstellplatz
- u.v.m.

## eckdaten. urdenbacher altrheiner.

Typ:	Einfamilienhäuser
Art:	Reihenhäuser
Einheiten-Gesamt:	4
Geschossigkeit:	I plus
Baujahr:	2021/ 2022
Grundstücke:	Haus1 ca. 466,00m <sup>2</sup> Haus2 ca. 276,00m <sup>2</sup> Haus3 ca. 268,00m <sup>2</sup> Haus4 ca. 394,00m <sup>2</sup>
Erschließung:	voll erschlossen
Hausbreiten:	je ca. 6,00m
Haustiefen:	je ca. 14,50m
Wohnflächen:	Haus1 ca. 157,93m <sup>2</sup> Haus2 ca. 159,72m <sup>2</sup> Haus3 ca. 159,53m <sup>2</sup> Haus4 ca. 157,92m <sup>2</sup>
Nutzflächen:	je ca. 64,50m <sup>2</sup>
Wohn-Nutzflächen:	Haus1 ca. 222,43m <sup>2</sup> Haus2 ca. 224,22m <sup>2</sup> Haus3 ca. 224,03m <sup>2</sup> Haus4 ca. 222,42m <sup>2</sup>
Zimmer-Gesamt:	je 6
Schlaf-/ Kinder-/ Gäste-/ Bürozimmer:	je 5
Masterbad:	je 1
Duschbad:	je 1
Gäste-WC:	je 1
Terrasse:	je 1
PKW:	je Einzelgarage und Außenstellplatz
Bezug:	ca. II. Quartal 2022
Übergabe:	im Neubau-Erstbezug
Kaufpreiszahlung:	erst mit vollständiger Fertigstellung sowie Übergabe
Versicherungen:	bereits im Kaufpreis enthalten
Kaufpreise:	Haus1 verkauft Haus2 verkauft Haus3 verkauft Haus4 verkauft
Provision:	provisionsfrei



## energiekonzept.

Ausweisart:	Energiebedarfsausweis
Bedarfskennwert:	19,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Träger:	Fernwärme
Baujahr Gebäude:	2021/ 2022
Baujahr Wärmeerzeuger:	2021
Effizienzklasse:	A+



du kannst den allerschönsten platz der welt planen,  
erstellen und bauen - aber man benötigt menschen um  
den traum wahr werden zu lassen.

walt disney





die vier. lageplan.





ein projekt der.

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

**RSE** Bau GmbH