



weber & weber  
die immobilienkaufleute.

stadthäuser  
am ärzteviertel.

HEER  
N° 12

heer12. stadthäuser am ärzteviertel.

40721 hilden-mitte nordrhein-westfalen deutschland.

weber & weber  
die immobilienkaufleute.

immobilienangebot-nr: w&w 020121

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.

herrmann hesse





## heer12. stadthäuser am ärzteviertel.

heer12 - nur zwei ganz wunderbare  
Einfamilienstadthäuser.

In Hilden-Mitte, attraktiv am Ärzteviertel sowie in gleichwertiger Nachbarschaft gelegen, nur wenige Fußschritte zum charmanten Ortskern, entstehen auf jeweils ca. 503,00m<sup>2</sup> großen Grundstücken nur zwei Neubau-Einfamilienhäuser, welche bereits im Äußeren Eindruck imposant daherkommen.

Die Gestaltungssprache bewusst in typisierender Anlehnung an klassische Stadthausarchitektur gewählt, mit Satteldach unter Braas-Pfanne in matt-granit sowie in der Fassadengestaltung in Weiß gehalten, mit ausgesuchten, anthrazitfarbenen, überwiegend bodentiefen Fenster- und Türanlagen, 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.



## heer12. stadthäuser am ärzteviertel.

Auf ca. 170,00m<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 - die angrenzende, ca. 19,50m<sup>2</sup> Essgalerie mit Blick hinab in den ca. 18,00m<sup>2</sup> großen Wohnbereich mit einer beachtlichen Raumhöhe von an die 3,00m und somit Garant für viel Licht und Transparenz, die ca. 22,50m<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 separater Ankleide und tagesbelichtetem Masterbad.

Abgerundet zeigt sich das Ensemble durch einen bereits ausgebauten, ca. 17,80m<sup>2</sup> Dachboden als zusätzlichem Stauraum sowie einem Gäste-/Hobbybereich im Gartengeschoss mit ca. 12,50m<sup>2</sup> - entscheiden Sie gemäß Ihrem persönlichen Bedarf.

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

Lassen Sie sich gerne begeistern von heer12. 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 qualitativ voll bezeichnet werden.

Ein paar wenige Auszüge hierzu:

- traditionelle Massivbauweise
- Stein auf Stein
- Zweieinhalbgeschoss
- erbaut nach Energieeinsparverordnung; EnEV
- auf jeweils a. 503,00m<sup>2</sup> alt-gewachsenen Grundstücken
- perfekt in Ost- und Westausrichtung
- voll erschlossen
- eingefasster Vorgartenbereich
- erhabener Hauszugang
- Pflasterarbeiten in grau
- Teilunterkellerung mit Hauswirtschafts- und Versorgungsräumen
- Fassaden in Wärmedämmverbundsystem, weiß
- Dacheindeckung in Braas Pflanne; matt-granit
- umlaufende Attika in Zinkausführung
- Haustüranlage in anthrazit
- Fenster-Türanlagen; Außen anthrazit, Innen weiß
- mit Edelstahl-Griffen; gebürstet Fa. Hoppe
- elektrische Rollläden zur Beschattung
- Innenfensterbänke in Schiefer
- Holz-Innentüren, ca. 2,13m in weiß mit Holzargen
- Treppenanlage mit Tritt- und Setzstufen in Holz





## ausstattung. heer12.

- Wohnküche mit ca. 19,50m<sup>2</sup> Essgalerie; Split-Level
- ca. 18,00m<sup>2</sup> separater Wohnbereich
- mit ca. 3,00m Raumhöhe
- ca. 22,50m<sup>2</sup> Sonnenterrasse
- Elternbereich ensuite im Dachgeschoss
- Schlafzimmer mit Ankleide
- sowie tagesbelichtetem Masterbad
- weiteres Dusch-/ Kinder- Gästebad im Obergeschoss
- zusätzliches Gäste-WC im Gartengeschoss
- ca. 12,50m<sup>2</sup> Hobby-/ Gästebereich
- Marken sanitär von Geberit; Ronova-Plan
- Chromarmaturen von Steinberg
- bodengleiche Duschen mit Glastrennwand
- weißes Schalterprogramm; Gira
- Wand-/ Bodenfliesen 30x60cm
- Maler-/ Oberböden in Eigenregie
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung
- energieschonende Luft-Wasser-Wärmepumpe
- zentrale Warmwasserversorgung
- Einzelgarage mit funkbedientem Sektionaltor
- und davor zusätzlichem Außenstellplatz
- u.v.m.

## eckdaten. stadthäuser am ärzteviertel.

Typ:	Einfamilienhäuser
Art:	Stadthäuser
Einheiten-Gesamt:	2
Geschossigkeit:	II plus
Baujahr:	2021/ 2022
Grundstücke:	Stadthaus1 ca. 503,00m <sup>2</sup> Stadthaus2 ca. 503,00m <sup>2</sup>
Erschließung:	voll erschlossen
Wohnflächen:	Stadthaus1 ca. 170,25m <sup>2</sup> Stadthaus2 ca. 167,25m <sup>2</sup>
Nutzflächen:	je ca. 49,60m <sup>2</sup>
Wohn-Nutzflächen:	Stadthaus1 ca. 219,85m <sup>2</sup> Stadthaus2 ca. 216,85m <sup>2</sup>
Zimmer-Gesamt:	je 6 plus Ankleide
Schlaf-/ Kinder-/ Gäste-/ Bürozimmer:	je 5 plus Ankleide
Masterbad:	je 1
Duschbad:	je 1
Gäste-WC:	je 1
Terrasse:	je 1
Hauswirtschaftsraum:	je 1
Dachboden:	je
PKW:	je Einzelgarage und Außenstellplatz
Bezug:	ca. III. Quartal 2022
Übergabe:	im Neubau-Erstbezug
Kaufpreise:	Stadthaus1/ verkauft Stadthaus2/ verkauft
Provision:	provisionsfrei



## energiekonzept.

Ausweisart:	Energiebedarfsausweis
Bedarfskennwert:	42,37 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Träger:	Luftwärme
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

anlage. lageplan.



ein projekt der.

**Paschertz**

[www.paschertz.com](http://www.paschertz.com)