

weber & weber
die immobilienkaufleute.

zwei einfamilienhäuser –
alt-urdenbach.



peter & paul. urdenbach & altrhein.

40593 düsseldorf/alt-urdenbach nordrhein-westfalen
deutschland.

weber & weber
die immobilienkaufleute.

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 der Landeshauptstadt Düsseldorf.



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.

und jedem anfang wohnt ein zauber inne.

herrmann hesse



peter & paul.

peter & paul – urdenbach & altrhein – zwei wunderbare Einfamilienhäuser.

In Alt-Urdenbach am Rhein und insofern im Süden der prosperierenden Landeshauptstadt Düsseldorf, in gleichwertiger und zugleich harmonischer Hausnachbarschaft, entstehen auf ca. 347,00 und 328,00m² alt-gewachsenen Grundstücken nur zwei Einfamilienhäuser der besonderen Güte und in sehr ansprechender Wohn- und Anliegerstraße.

In eineinhalbgeschossiger Massivbauweise und unter anthrazitfarbener Pflanze, gehüllt in wertigen Klinkersteinfassaden mit Zinkapplikationen und weißen Fenster-/Türanlagen – teils bodentief – kommen sie bereits im äußeren Erscheinungsbild einladend und anmutend daher.

Die komfortabel, seitlich anliegenden Einzelgaragen - bewusst in maximaler Überlänge - und der davor gelagerte, zusätzliche Außenstellplatz, bieten in Folge reichhaltig Stellflächen für insgesamt zwei PKW je Haus – als auch für Bikes, Winterreifen und vieles mehr.





urdenbach & altrhein.

Auf jeweils ca. 145,00m² beeindruckender Wohnfläche mit traditioneller Unterkellerung und somit entsprechenden, nützlichen Hauswirtschafts-/ Versorgungsräumlichkeiten beherbergen sich neben der Wohnküche mit Frühstücksterrasse - für Kochen unter Familie und Freunden, der angrenzende weitläufige Wohn-/ Essbereich mit Gartenblick und Hauptterrasse, das Gäste-WC, vier Zimmer zur freien Verfügung, das Masterbad ensuite sowie zwei weitere Duschbäder – wählen Sie Ihr Raumprogramm nach Ihrem persönlichem Bedarf und nach Ihren Wünschen und Vorstellungen.

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

Lassen Sie sich gerne begeistern von *peter & paul* und einem neuen Fünf-Raum-Einfamilienhaus der ganz eigenen Klasse.

Überzeugen Sie sich selbst.

Sie sind herzlich eingeladen.





ausstattung. peter & paul.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung der zwei Einfamilienhäuser peter & paul 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 aktuellem Gebäudeenergiegesetz; GEG
- im KfW-55-EE-Effizienz-Haus-Standard
- auf ca. 347,00m² und 328,00m² alt-gewachsenen Grundstücken
- voll erschlossen
- einladende Vorgartenbereiche
- Pflasterarbeiten in grau
- Fassaden im Klinkerstein der Fa. van der Sanden, Typ Perla
- mit Zinkapplikationen
- Dacheindeckung in schwarzen Pfannen
- Unterkellerung mit Haushalts-/ Versorgungsräumen
- Haustüranlage, farblich harmonisiert; Marke GEALAN
- Fenster-Türanlagen der Marke GEALAN
- außen anthrazit, innen 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
- weitläufiger Wohn-/ Essbereich
- Wohnküche mit ca. 6,00m² Frühstücksterrasse
- Gäste-WC
- vier Zimmer zur freien Verfügung
- tagesbelichtetes Masterbad ensuite
- zusätzlich zwei weitere Duschbäder
- in aktueller Materialwahl
- weißes Markensanitär der Fa. Keramag
- edle Chromarmaturen von Grohe
- großformatige Wand-/ Bodenfliesen
- Maler & Oberböden in Eigenregie
- ca. 21,00m² Hauptterrasse in Rechteckpflaster, grau
- weißes Schalterprogramm von Busch/Jäger
- komfortable Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung
- Heizung als energieschonende Luft-/Wärmepumpe; Fa. NOVELAN
- zentrale Warmwasserversorgung
- Einzelgarage in Überlänge mit Schwingtor
- und weiterem Außenstellplatz
- u.v.m.

eckdaten. urdenbach & alrhein.

Typ:	Einfamilienhäuser
Art:	Doppelhaushälften
Einheiten-Gesamt:	2
Geschossigkeit:	I plus
Baujahr:	2021/ 2022
Grundstücke:	Haus1 ca. 328,00m ² Haus2 ca. 347,00m ²
Erschließung:	voll erschlossen
Hausbreiten:	je ca. 5,33m
Haustiefen:	je ca. 12,00m
Wohnflächen:	Haus1 ca. 145,84m ² Haus2 ca. 144,03m ²
Nutzflächen:	je ca. 23,09m ²
Wohn-Nutzflächen:	Haus1 ca. 168,93m ² Haus2 ca. 167,12m ²
Zimmer-Gesamt:	je 5
Schlaf-/ Kinder-/ Gäste-/ Bürozimmer:	je 4
Masterbad:	je 1
Duschbad:	je 2
Gäste-WC:	je 1
Terrasse:	je 2
PKW:	je Einzelgarage und Außenstellplatz
Bezug:	ca. III. Quartal 2022
Übergabe:	im Neubau-Erstbezug
Kaufpreiszahlung:	erst mit vollständiger Fertigstellung sowie Übergabe
Versicherungen:	bereits im Kaufpreis enthalten
Kaufpreise:	Haus1 verkauft Haus2 verkauft
Provision:	provisionsfrei



energiekonzept.

Ausweisart:	Energiebedarfsausweis
Bedarfskennwert:	19,3 kWh/(m ² *a)
Träger:	Luftwärme
Baujahr Gebäude:	2021/ 2022
Baujahr Wärmeerzeuger:	2022
Effizienzklasse:	A



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

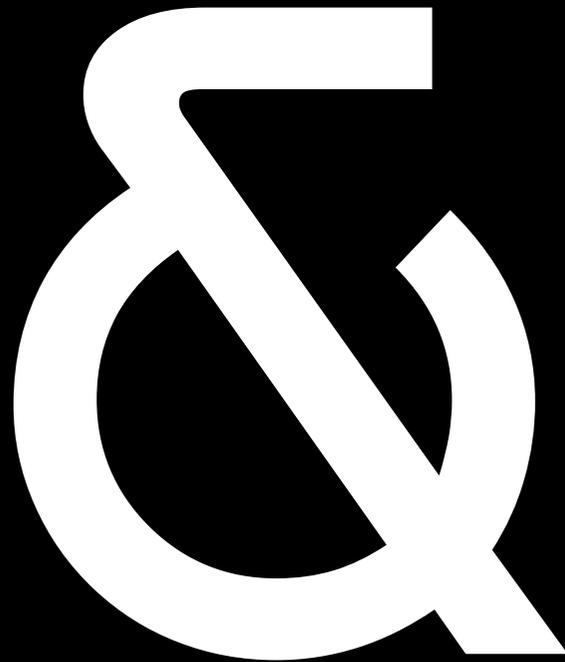
walt disney



ein projekt der.

www.rsebaugmbh.de

freude am
eigentum : rse



weber & weber
die immobilienkaufleute.

+49 211 936 750 731
anfrage@zweiweber.de
zweiweber.de