LIVING 4|2

4 attraktive Zweifamilienhäuser

In Langenfeld-Reusrath bieten wir hochwertige KfW-55-Effizienzhäuser für flexibles Mehrgenerationen-Wohnen oder als wertstabile und zukunftssichere Geldanlage.
Ab 225 m² Wohnfläche (EG ab 135 m² Wfl. / OG 90 m² Wfl.)

Elektro-Mobilität

55 EffizienzHaus

300.000,- Euro KfW-Darlehen
52.500,- Euro Tilgungszuschuss
(ohne Rückzahlung)

twin Generation | 10.0

WALDNER
WOHNUNGSBAU

Wasserski Langenfeld

Langenfeld überzeugt durch Natur und eine familienfreundliche Infrastruktur

Wasserski Langenfeld

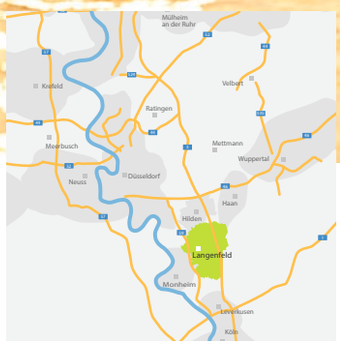
Langenfeld Bahnhof

Martin Luther Kirche Reusrath

Die besondere Lage direkt vor den Stadttoren von Düsseldorf und Köln am Fuße des Bergischen Landes, beschert den 60.000 Einwohnern von Langenfeld die ideale Kombination, um zentral und doch in ländlicher Umgebung leben zu können.

Zahlreiche Felder, Wälder und Grünanlagen geben Raum für Entspannung und Sport. Für Aktivität und Funsport der besonderen Art sorgt die Langenfelder Wasserskianlage, die im Sommer auch zahlreiche Badegäste willkommen heißt.

Vielseitige Jugend- und Freizeitangebote, ein erstklassiges Kulturprogramm, etliche Kindertagesstätten und unterschiedliche Schulformen bieten ein optimales Bildungsangebot für Jung und Alt direkt vor Ort.



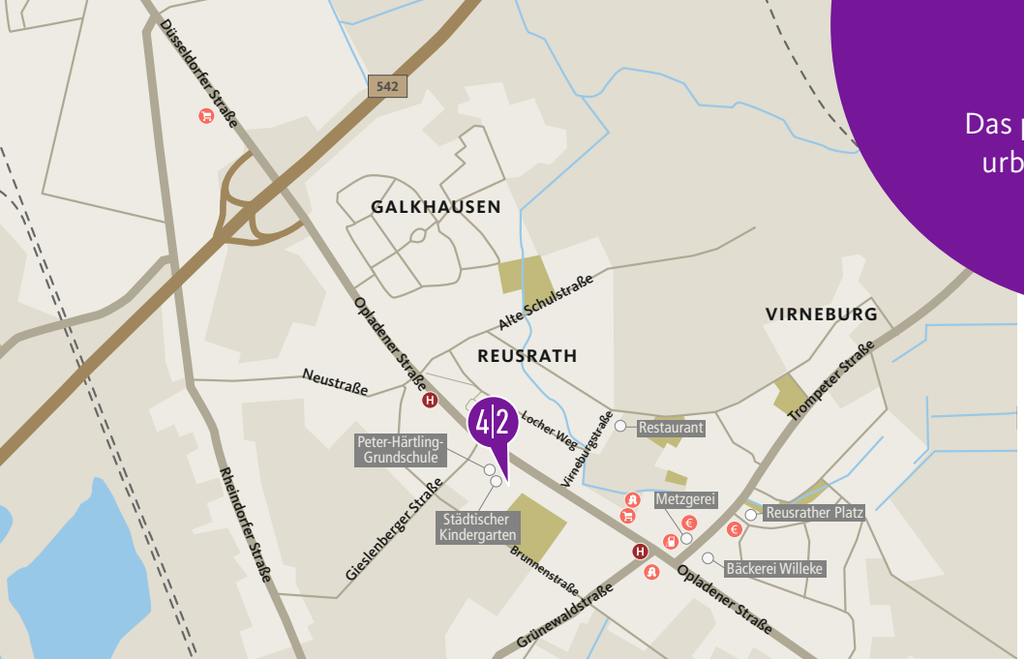
Langenfeld überzeugt darüber hinaus durch eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur in den Bereichen Einzelhandel und medizinischer Versorgung, insbesondere auch durch die optimale Verkehrsanbindung im Nah-, Mittel- und Fernbereich.

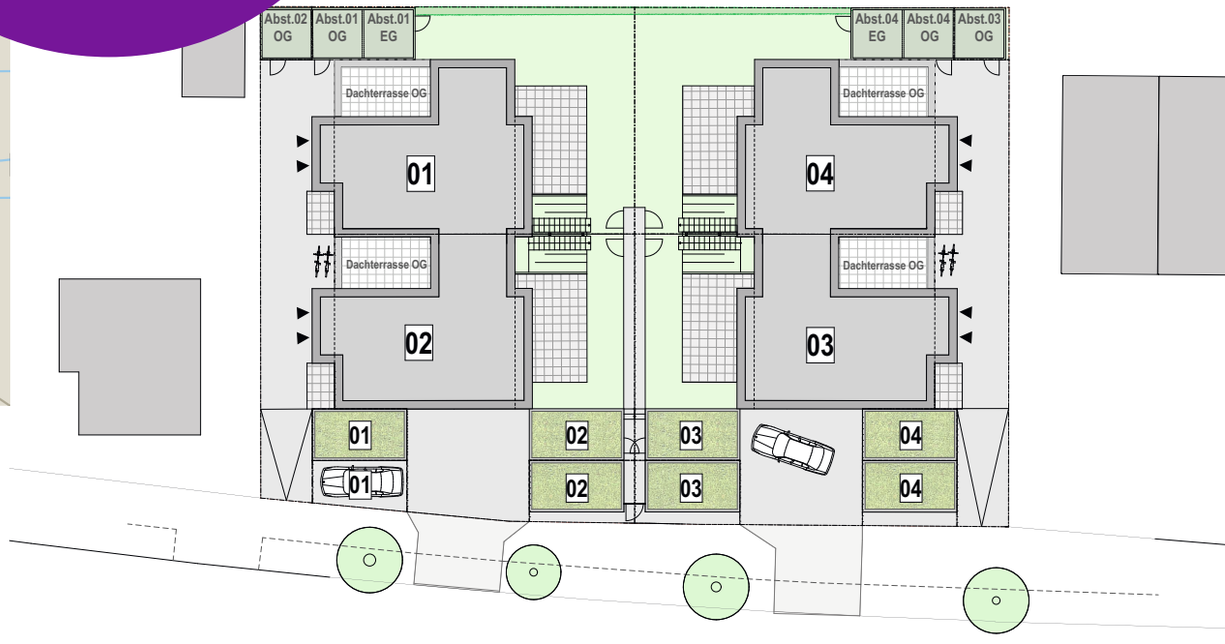
Die Autobahnen A 3, A 46, A 59 sowie die Bundesstraße B 8 sind sehr gut erreichbar und verschiedene Buslinien einschließlich der S-Bahn mit Anschlüssen in Richtung Leverkusen, Hilden, Monheim und Düsseldorf sorgen für eine optimale Verbindung ins Umland.

Wasserburg Haus Graven

Kirche St. Martin

Das perfekte Zuhause – urban und doch grün





Die vier geplanten Zweifamilienhäuser liegen im südlichen Stadtteil Reusrath, der mit einer guten Infrastruktur und großzügigen Naherholungsgebieten ein sehr attraktiver Wohnort ist.

Lebensmittelgeschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants sind zu Fuß nur ein paar Minuten entfernt und bieten eine optimale Nahversorgung.

Für die größere Shoppingtour offeriert die Langenfelder Innenstadt neben vielfältigen kleineren Geschäften auch Filialen namhafter Marken, einen gut besuchten Wochenmarkt und nette Lokale für jeden Geschmack. Eine Grundschule sowie Kindergärten im Ort machen den Standort gerade für Familien besonders reizvoll und komfortabel im Alltag. Hier realisiert WALDNER Wohnungsbau in qualitativ hochwertiger und klimaschonender Massivbauweise moderne KfW-55-Zweifamilienhäuser.

Die zweigeschossigen Cubushäuser mit einer 4-5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss (135,40-147,00 m²) und einer 3-4-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss (89,72 m²) mit großer Dachterrasse lassen genügend Raum für ein harmonisches Zusammenleben. Egal ob Jung und Alt (Jungfamilie ins EG, Eltern im OG) oder als wertstabile und zukunftssichere Kapitalanlage.

Nutzen Sie z.B. die Gartenwohnung und vermieten die Obergeschosswohnung.
Oder Sie vermieten beide Wohnungen und nutzen später eine Wohnung für sich.
Mietansatz EG 10 € pro m² Wohnfläche, Kaltmiete.
Mietansatz OG 11 € pro m² Wohnfläche, Kaltmiete.

Die moderne Architektur im Bauhausstil mit ansprechender Fassadengestaltung und dezenten Farbakzenten, anthrazitfarbene Fenster mit Dreifachisolierverglasung und nicht zuletzt die großzügige Unterkellerung mit Tageslicht sorgen für ein komfortables Wohngefühl.

Ein besonderer Vorteil der Häuser ist die Möglichkeit, in vielen Teilen Einfluss auf den Innenausbau und die Grundrissgestaltung zu nehmen. So können wir für jeden ein Höchstmaß an Wohlbefinden ermöglichen.

Dachterrasse OG

Einige Ausstattungshighlights im Überblick:

- Nur 4 Zweifamilienhäuser
- Bauhaus-Architektur über 2 Etagen
- Energie-Effizienzhaus 55 nach EnEV 2016, 52.500,- € Zuschuss
- Massivbauweise Stein auf Stein
- Keller
- Fenster mit Dreifachisolierverglasung
- Zukunftsorientierte Haustechnik mit moderner Luftwärmepumpe
- Blower-Door-Test
- Fußbodenheizung in allen Etagen
- Elektrische Rollläden an allen Fassadenfenstern
- E-Ladestation für E-Auto bis 11 KW
- Breitband- und Multimediaanschluss für Internet, TV und Telefon
- Erhöhter Einbruchschutz mit Sicherheitsbeschlägen im EG und UG
- Garten mit Rollrasen angelegt
- Große Dachterrasse
- Garage und Stellplatz
- Zusätzliche Grundrissvarianten
- Fertigstellung 2022
- Erstvermietung/Mietansatz EG 10 € Kaltmiete pro m² Wohnfläche OG 11 € Kaltmiete pro m² Wohnfläche

Modern Wohnen mit Komfort und Umweltbewusstsein

Eine große Besonderheit der Häuser ist die überdurchschnittlich hohe Energieersparnis, da es sich um KfW-55-Effizienzhäuser handelt und für die zukünftigen Hausbesitzer eine bemerkenswerte Reduzierung der Energiekosten bedeutet.

Darüber hinaus bietet die KfW-Förderbank bei diesen umweltschonenden Häusern besonders niedrige Zinsen und hohen Tilgungskostenzuschuss.

Wohnen OG

LIVING 4|2

Küche EG

Wohnen OG

Bad OG

LIVING 4|2

Essen EG

HAUS 1 + 4

twin Generation | 10.0

4 Zimmer

EG/UG
Wohnung
146,93 m²

GARTENWOHNUNG

UG

Schlafen	17,76	m²
Ankleide/Abstell.	8,26	m²
Bad	7,27	m²
Flur	5,35	m²
Abstell./HAR	7,48	m²
Abstell.	1,66	m²
Untergeschoss gesamt	**47,78**	**m²**

EG STANDARD

Wohnen/Essen/Kochen	45,29	m²
Eltern	13,31	m²
Flur	1,82	m²
Bad/DU	5,42	m²
Kind	11,06	m²
Diele	3,98	m²
Abstell.	0,96	m²
WC	1,85	m²
Terrasse (30,92 m²) I + II	15,46	m²
Erdgeschoss gesamt	**99,15**	**m²**

UG

EG

LIVING 4|2

Wohnen EG

EG VARIANTE

Wohnen/Essen/Kochen	33,07	m²
Eltern	13,31	m²
Flur	1,82	m²
Bad/DU	5,42	m²
Kind	11,06	m²
Diele	6,46	m²
Arbeiten/Gast	10,55	m²
WC	1,85	m²
Terrasse (30,92 m²)	15,46	m²
Erdgeschoss gesamt	**99,00**	**m²**

5 Zimmer

EG/UG
Wohnung
146,78 m²

EG VARIANTE

HAUS 2 + 3
twin Generation | 10.0

GARTENWOHNUNG

UG		
Schlafen	20,15	m²
Abstell.	1,66	m²
Bad	5,31	m²
Flur	5,07	m²
Abstell./HAR	5,93	m²
Untergeschoss gesamt	**38,12**	**m²**

EG STANDARD		
Wohnen/Essen/Kochen	45,18	m²
Eltern	13,31	m²
Flur	1,87	m²
Bad/DU	5,44	m²
Kind	11,16	m²
Diele	3,98	m²
Abstell.	0,96	m²
WC	1,85	m²
Terrasse (30,92 m²)	15,46	m²
Erdgeschoss gesamt	**99,21**	**m²**

4 Zimmer

EG/UG
Wohnung
137,33 m²

UG

EG

Wohnen EG

EG VARIANTE		
Wohnen/Essen/Kochen	33,04	m²
Eltern	13,31	m²
Flur	1,87	m²
Bad/DU	5,44	m²
Kind	11,16	m²
Diele	6,46	m²
Arbeit/Gast	10,48	m²
WC	1,85	m²
Terrasse (30,92 m²)	15,46	m²
Erdgeschoss gesamt	**99,07**	**m²**

5 Zimmer

EG/UG Wohnung 137,19 m²

EG VARIANTE

HAUS 1 + 4
twin Generation | 10.0

WOHNUNG OBERGESCHOSS

3 Zimmer

OG Wohnung 89,12 m²

OG STANDARD		
Aufgang	1,98	m²
Wohnen/Essen/Kochen	44,29	m²
Flur	2,75	m²
Bad	6,13	m²
AB	3,13	m²
Eltern	12,10	m²
Kind	11,72	m²
Dachterrasse (14,47 m²)	7,24	m²
Obergeschoss gesamt	**89,12**	**m²**

OG VARIANTE		
Aufgang	1,98	m²
Wohnen/Essen/Kochen	33,16	m²
Flur	2,75	m²
Bad	6,13	m²
Abstell.	3,13	m²
Eltern	12,10	m²
Kind/Arbeit/Abstell.	10,73	m²
Kind/Arbeit/Gast	11,72	m²
Dachterrasse (14,47 m²)	7,24	m²
Obergeschoss gesamt	**88,94**	**m²**

4 Zimmer

OG Wohnung 88,94 m²

LIVING 4|2

HAUS 2 + 3
twin Generation | 10.0

WOHNUNG OBERGESCHOSS

3 Zimmer

OG Wohnung 89,82 m²

OG STANDARD		
Aufgang	1,98	m²
Wohnen/Essen/Kochen	44,33	m²
Flur	2,75	m²
Bad	6,14	m²
Abstell.	3,13	m²
Eltern	12,10	m²
Kind	11,73	m²
Dachterrasse (15,31 m²)	7,66	m²
Obergeschoss gesamt	**89,82**	**m²**

OG VARIANTE		
Aufgang	1,98	m²
Wohnen/Essen/Kochen	33,25	m²
Flur	2,75	m²
Bad	6,14	m²
Abstell.	3,13	m²
Eltern	12,10	m²
Kind	11,73	m²
Arbeit/Gast	10,73	m²
Dachterrasse (15,31 m²)	7,66	m²
Obergeschoss gesamt	**89,47**	**m²**

4 Zimmer

OG Wohnung 89,47 m²

LIVING 4|2

Dachterrasse OG

LIVING 4|2 – Baubeschreibung

Vorbemerkung

Grundlage der Bauausführung sind die gültigen DIN Normen und Richtlinien sowie die anerkannten Regeln der Technik. Das Gebäude erfüllt alle Vorgaben der Energie-Einsparverordnung (EnEV 2014) gültig ab 01.05.2014 sowie die ab dem 01.01.2016 erhöhten Anforderungen. Die Anforderungen für ein Gebäude nach KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2014) werden eingehalten.

Rohbau

Bodenplatte und Kelleraußenwände bestehen aus wasserundurchlässigem Beton. Im Erdreich liegende Bauteile werden gegen Feuchtigkeit geschützt und mittels einer Perimeterdämmung isoliert. Kelleraußenwände sind wärmegedämmt, zur Dämmung des Kellerbodens wird ein schwimmender Estrich eingebaut. Nichttragende Innenwände als beidseitig doppelt beplankte Gipskarton-Ständerwände. Zur Reduzierung der Schallübertragung zwischen den Häusern werden die Bodenplatten getrennt. Alle Wohn- und Aufenthaltsräume erhalten einen Zement-Heizestrich mit Trittschalldämmung und ggfls. Wärmedämmung nach EnEV Berechnung.

Fassade

Fassade mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS). Dämmstärke und Materialbeschaffenheit nach der Wärmebedarfsberechnung gemäß EnEV und den Vorgaben des baulichen Brandschutzes. Die Art der farblichen Gestaltung sowie die Verwendung von untergliedernden oder auflockernden Dekor- und Stilelementen behält sich der Bauträger vor.

Fenster

Vertikale Fenster der Wohnräume mit hochwertiger 3-Scheiben Isolierverglasung auf Basis von Schall- und Wärmeschutzberechnungen. Ausreichende Anzahl von Lüftern (z.B. Fensterfalzlüfter). Fenster- und Fenstertürelemente aus Kunststoffprofilen, stahlverstärkt, mit Dreh- oder Drehkipp-Flügel, im EG-/Souterrain-Wohnen mit Sicherheitsbeschlägen. Fensterprofile zweifarbig, innen weiß, Außenseite anthrazitfarben. Rollläden an allen vertikalen Fenstern mit Kunststoffpanzer und elektrisch angetriebenen Auf/Ab-Schalter.

Haustüre

Haustüre aus Kunststoffprofilen mit mehrfach Massivriegel-Verriegelung und Profilzylinderschloss, Innenseite weiß, Außenseite anthrazit; VSG Verbundsicherheitsglasfüllung. Innendrücker auf Langschild weiß, Außengriff/-stange in Edelstahl.

Innentüren

Innentüren mit Holzumfassungszargen, die Röhrenspantürblättern mit Weißlack beschichtet. Drückergarnituren in Edelstahl, Bad- und WC-Türen erhalten WC-Garnituren.

Dach

Flachdach als Warmdach mit verklebter Wärmedämmung aus PS- und/oder PUR-Hartschaumplatten nach DIN 18164 und bituminöser Abdichtung, auf Basis der „Richtlinien für die Planung und Ausführung von Dächern mit Abdichtungen – Flachdachrichtlinien“.

Treppen

Treppe EG/OG als massive Betontreppe konzipiert. Stufenoberfläche ist mit einem Bodenbelag nach Wahl des Bauträgers belegt. Einseitig angebrachte Handläufe aus Holz, Buche (o.ä.) nach Festlegung durch den Verkäufer. Treppe UG/EG hausinterne Treppen aus Stahlkonstruktion (System Jäger oder glw.) schallentkoppelt mit einseitigen Handläufen, Trittstufen aus Holz, Buche massiv naturbunt, keilgezinkt, nach Festlegung durch den Verkäufer.

Heizung Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung

Wärmeenergie wird mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe erzeugt, in Verbindung mit einer von Raumthermostaten gesteuerten Fußbodenheizung. Die Heizungsauslegung erfolgt entsprechend der Fachplanung. Technik- und Abstellräume sind unbeheizt. Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die Wärmepumpe.

Sanitär

Markensanitärobjekte Farbton weiß z.B. Waschtische und Tiefspül-WCs: Keramag Renova Plan o. gleichwertig, sowie Aufputz-Markenarmaturen für Waschtische u. Badewanne: Grohe Eurostyle. o. gleichwertig, Duschsystem Grohe Euphoria o. gleichwertig. Badewannen sind aus emailliertem Stahl 170 x 75 cm, mit Einhebel-Mischbatterie und Wannenset. Duschen mit Einhand-Mischbatterie und Brausegarnitur werden bodengleich gefliest – außer das Bad im UG (Duschtasse).

Elektro

Schalter und Steckdosen aus dem Schalterprogramm eines Markenherstellers, z.B. Gira System 55 oder gleichwertig, Farbton weiß.

Breitbandanschluss

Das Haus erhält einen Anschluss an das Breitbandnetz. Der Provider liefert pro Haus einen Hausübergabepunkt (APL) sowie einen optischen Netzanschluss.

Fliesenarbeiten

Boden von Bad und Gäste-WC mit Fliesen belegt. Wände der Bäder und WCs ca. 1,20 m hoch, im Bereich der Dusche deckenhoch gefliest. Innenfensterbänke und horizontale Abkastungen (bis 1,25 m Höhe) ebenfalls. Materialgesamtpreis bis 30,00 € (inkl. MwSt). pro m².
Die Verlegung normalformatiger Wandfliesen von 30 x 30 cm bis 30 x 60 cm und Bodenfliesen von 30 x 60 cm bei nicht kalibrierten Fliesen und gerader Verlegung ist enthalten.

Garage/Stellplatz

Systemfertiggaragen in Beton oder in Elementbauweise aus Bimsstein, Beton oder Porenbeton mit massiver Stahlbetonbodenplatte. Garagen erhalten eine Deckenbrennstelle, eine Steckdose in Kombination mit dem Lichtschalter sowie ein manuelles Sektionaltor. Die Farbgebung gibt der Verkäufer vor.

E-Mobilität

E-Ladestation für E-Fahrzeug am Stellplatz oder in der Garage installiert.

Außenanlagen

Gehwege/Terrassen/Zufahrten/Stellplätze erhalten Öko- oder Betonsteinpflaster. Terrassentrennwände als System-Sichtschutzwände in Alu/Kunststoff nach Wahl des Bauträgers, bestehend aus jeweils 2 Feldern á 1,80 m x 1,80 m. Eine frostsichere Außenzapfstelle auf Terrasse EG und OG. Gartenflächen an der rückwärtigen Terrasse erhalten Rollrasen.

Hinweis

Diese Kurzbaubeschreibung gibt nur einen ersten Überblick. Die detaillierte Baubeschreibung erhalten sie im Rahmen der Beleihungsunterlagen, sie wird Vertragsgegenstand des zu beurkundenden Kaufvertrages.

LIVING 4|2

WALDNER
WOHNUNGSBAU

Referenz-Objekte

Krongärten, Langenfeld
neunraum, Hilden
LIVINHilden, Hilden
Residenz Heiligenstraße, Hilden
Residenz Vis-à-Vis, Hilden
Vita Verde, Langenfeld
Linzer Domizil, Monheim
Residenz Am See, Langenfeld
Bregenzer Quartier, Monheim
SeeKarrée, Langenfeld
BlumenKarrée, Langenfeld
Casa Flora, Langenfeld
Zum Mühlenbach, Langenfeld
Casa Vista, Leverkusen
Wiesheider Hof, Langenfeld

Bauen aus Überzeugung
mit Know-how
und Leidenschaft

LIVING 4|2

**Ihr Partner für modernes
Haus- und Wohnungseigentum**

Service, Vertrauen und eine persönliche Beratung stehen bei uns an erster Stelle, weil wir nicht von der Stange bauen, sondern für unsere Kunden auf eine nachhaltige, qualitativ hochwertige und individuelle Bauweise Wert legen.

Wir stehen Ihnen mit unserer langjährigen Erfahrung als Familienunternehmen direkt vor Ort zur Verfügung, um Ihnen den Weg in die eigenen vier Wände so angenehm wie möglich zu gestalten.

Unsere Qualitätsbausteine

- Modern
- Umweltbewusst
- Kundenorientiert

finden sich in Form von 3 Quadraten in jeder unserer Immobilien wieder.

Überzeugen Sie sich selbst
und sprechen Sie uns sehr gerne an!
Ihr Team von WALDNER Wohnungsbau

55 EffizienzHaus

300.000,- Euro
KfW-Darlehen

52.500,- Euro
Tilgungszuschuss
(ohne Rückzahlung)

WALDNER Wohnungsbau GmbH
Arnold-Höveler-Straße 2a
40764 Langenfeld

Telefon Zentrale 02173 20344-0
Telefon Vertrieb 02173 20344-18
Fax 02173 20344-29

vertrieb@waldnerweb.de
www.waldnerweb.de

WALDNER
WOHNUNGSBAU

Rechtlicher Hinweis: Bitte beachten Sie, dass die in diesem Prospekt vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand von August 2021 repräsentieren und nicht verbindlich sind. Visualisierungen, Illustrationen und Ausstattungen sind unverbindlich und beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Maßgebend für die Ausführung ist die Baubeschreibung. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Fotos auf Seite 2: Bild 1 + 2 © Florian Sühs, Bild 3 © Rheinische Post, Stephan Meisel (Leiter der RP-Redaktion Langenfeld/Monheim), Bild 4 © reusrather.de, Bild 5 © Ritter-pitter (Wikimedia Commons), Bild 6 © cornstar (Wikimedia Commons); Bild Seite 17: shutterstock © Monkey Business Images.
Visualisierungen: optical effects. Realisation: petermanndesign.de
Prospektherausgeber: WALDNER Wohnungsbau GmbH.