



Stadthaus Cube 6.0



**Beratung:
Freitag,
15–17 Uhr
Sonntag,
11–13 Uhr**

Willkommen in
der **Grünen Mitte**
im Süden von Hilden.

Im Bertha-Herz-Weg entstehen
8 familienfreundliche und moderne
Stadthäuser.

Energieeffizienzhaus
nach GEG/KfW 55.

Hilden – Die kleine Großstadt vor den Toren Düsseldorf.

Hilden liegt umrahmt von den Städten Düsseldorf, Wuppertal und Solingen an der Grenze von Rheinland und Bergischem Land.

Die sternförmige Stadt bietet Bildung, Sport, Kultur und eine Atmosphäre, in der das Leben Freude macht. Eine breite Vielfalt an traditionellen und innovativen Veranstaltungen wie beispielsweise der Künstlermarkt, das Weindorf, die Jazztage oder der legendäre Hildanuslauf bietet den rund 57.500 Bürgern das ganze Jahr über ein buntes Programm für Jung und Alt.

Die reizvolle Innenstadt mit Fußgängerzone wurde in einer Studie des Kölner Instituts für Handelsforschung (IFH) nicht von ungefähr auf den zweiten Platz in der Kategorie „Beliebtheit der Innenstädte“ gewählt.

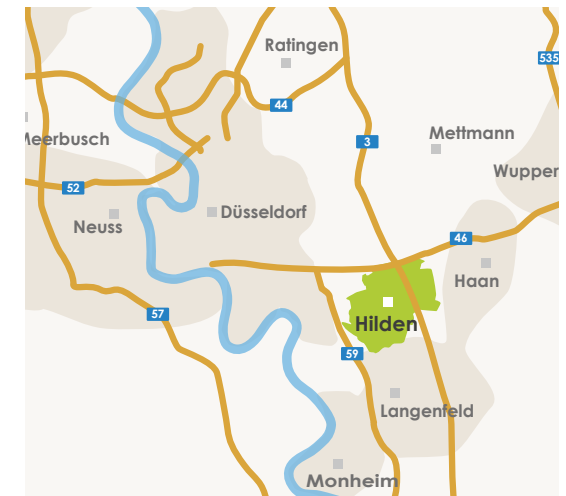
Zahlreiche Restaurants, Cafés und ein attraktives Dienstleistungsangebot mit einer guten Mischung aus bekannten Filialisten und individuellen Fachgeschäften halten für jeden Geschmack oder jede Stilrichtung etwas bereit. Der historische Marktplatz und gut besuchte Wochenmarkt runden das umfangreiche Angebot in der Innenstadt ab.



Düsseldorf, Rheinkniebrücke



Hilden, Mittelstraße



Hier bin ich zu Hause.

Wunderschöne Naherholungsgebiete wie die Hildener und Ohligser Heide oder das Naturschutzgebiet am Elbsee, das seit Februar 2017 auch über das fantastische Wellness-Resort Vabali Spa verfügt, sind nicht zuletzt ausschlaggebend für die hohe Lebensqualität, die Hilden als perfekten Wohnort auszeichnet.

Ein vielfältiges Bildungsangebot mit allen Schulformen und rund 200 Vereine der unterschiedlichsten Ausrichtungen stehen stellvertretend für eine optimale Infrastruktur mit kurzen Wegen.

Für den Trip in die nahegelegene Landeshauptstadt steht eine sehr gute Verkehrs-anbindung durch S-Bahnen und Busse zur Verfügung, um in 20 Minuten in die Düsseldorfer Innenstadt zu gelangen. Auch der internationale Flughafen ist in rund 30 Minuten bequem mit der S-Bahn oder dem Auto zu erreichen.

Das Autobahnkreuz Hilden bietet mit der A46, A59 und A3 optimale Verbindungen im Städtedreieck Düsseldorf, Wuppertal und Köln/Leverkusen sowie ins Ruhrgebiet und in alle wichtigen umliegenden Großstädte.



Hilden, Reformationskirche



Vabali Spa



Wohnen, wo das Leben spielt

Die **GRÜNE MITTE** steht für eine stilvolle, gehobene Wohnart in der grünen Mitte von Hilden. Die Kombination aus zentraler Lage und komfortablem Leben mit Flair macht es zu einer besonderen Immobilie.

Auf dem ehemaligen Areal der Albert-Schweitzer-Schule errichten wir moderne Stadthäuser und Wohnungen im Cubus-/Bauhausstil als Energieeffizienzhaus nach GEG/KfW 55. Die 8 Stadthäuser der **GRÜNEN MITTE** befinden sich im Bertha-Herz-Weg in zentraler Lage von Hilden.

Das durchdachte Wohnkonzept ermöglicht somit zentrales Wohnen in ruhiger Lage, umgeben von einem grünen Umfeld.

„Zu Fuß“ ist hier das Stichwort für die Einzigartigkeit des attraktiven Standorts. Von hier aus ist die charmante Fußgängerzone in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Neben einem attraktiven Angebot an Einkaufs- und Ausgelmöglichkeiten hält die Mittelstraße Banken, eine Stadtbücherei, eine Post, ein Kino und viele weitere Highlights bereit. Für die kleine Runde im Grünen befindet sich der Garather Mühlenbach nur einen Katzensprung entfernt.

Abgerundet wird die verkehrsgünstige Lage durch den nahegelegenen S-Bahnhof Hilden-Süd. Von hier aus gelangt man mit der S1 bequem in 15 Minuten nach Düsseldorf und ins Ruhrgebiet.

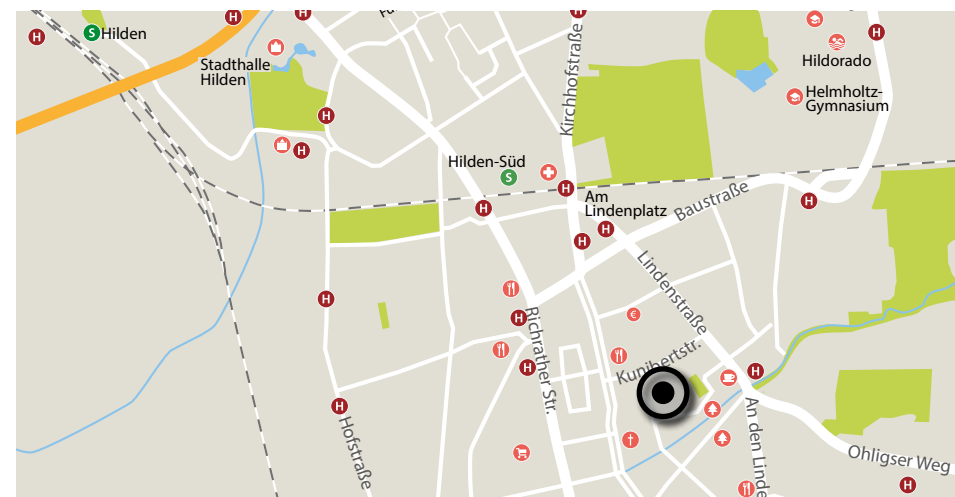
Für Familien stehen in Hilden zahlreiche Kindergärten und Schulen zur Verfügung und vom Bertha-Herz-Weg aus ist nahezu jede Schulform fußläufig erreichbar.



Hilden, Eisengasse



Albert-Schweitzer-Schule, geschlossen 2017





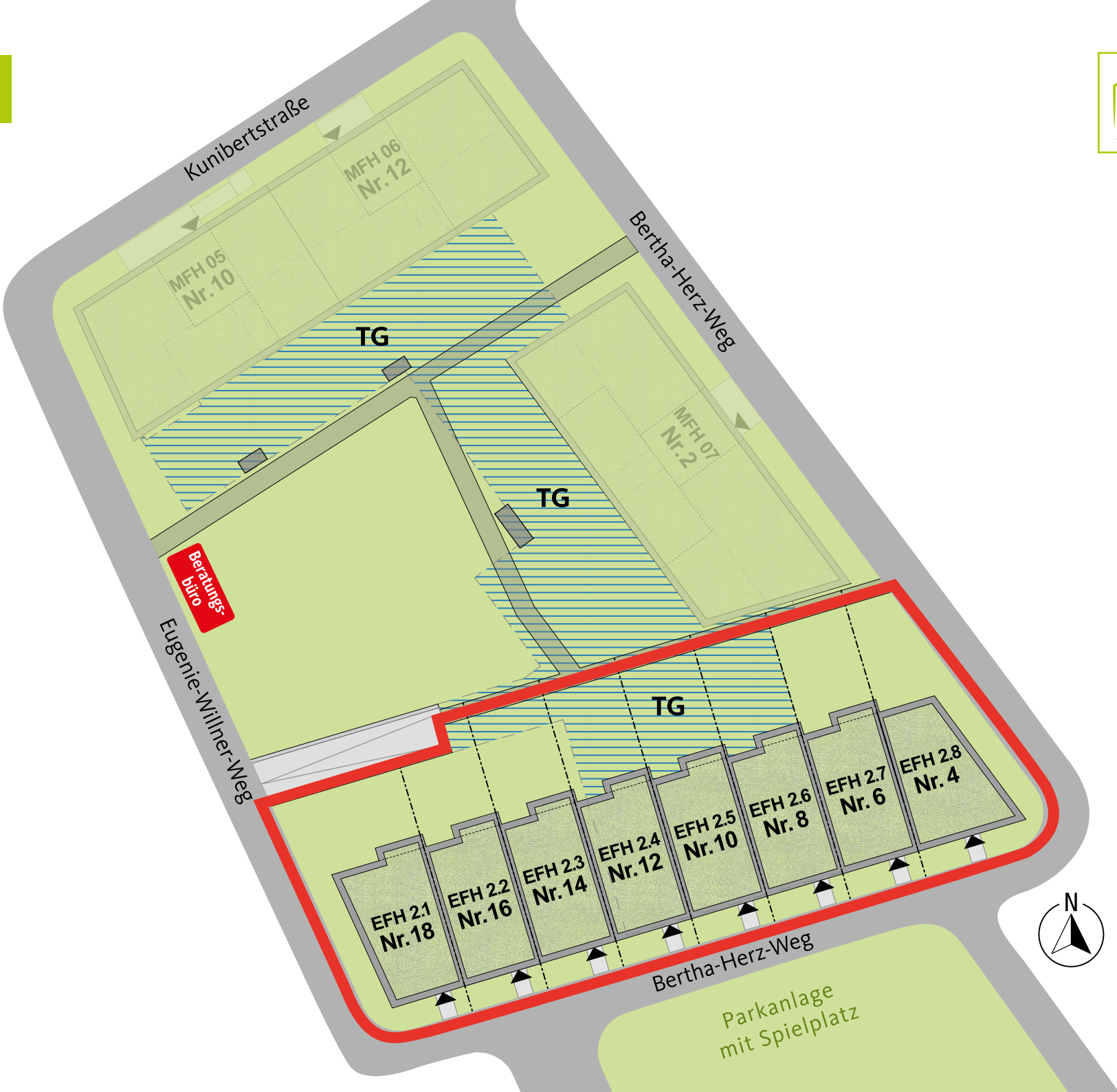
Die GRÜNE MITTE überzeugt nicht nur durch die zentrale Lage und moderne Architektur in nachhaltiger Massivbauweise, sondern auch durch die ansprechende Gestaltung der Räume mit viel Liebe zum Detail und einer überdurchschnittlichen Ausstattungsqualität.

- Attraktive Architektur im Bauhaus-/Cubustil
- Energieeffizienzhaus nach GEG/KfW 55
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Massivbauweise Stein auf Stein
- Homeoffice und 3 Schlafzimmer
- Wohnfläche: ca. 120 m²
- TG-Stellplätze inkl. Ladestation (Wallbox)
- Lichtdurchflutete, teilweise bodentiefe Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Garten + Terrasse im Erdgeschoss
- Erhöhter Einbruch- und Sicherheitsschutz im EG
- Exklusive Badausstattung mit Sanitärobjekten von Villeroy und Boch
- Komfortable Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden im EG/OG



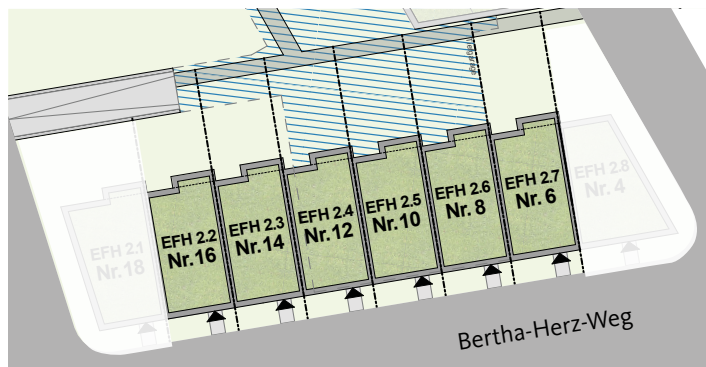
WA 02

Stadhäuser
Cube





Cube 2.2–2.7 Einfamilienhaus/Reihenmittelhaus



4–5
Zimmer

Wohnfläche
120 – 121 m²

STANDARD ERDGESCHOSS

Wohnen/Essen/Kochen	41,61 m ²
Abstell.	6,21 m ²
HA	0,49 m ²
WC	1,90 m ²
Entree	4,66 m ²
Terrasse (16,50 m ²)	8,25 m ²
FLÄCHE GESAMT	63,07 m²



Cube 2.2–2.7 Einfamilienhaus/Reihenmittelhaus



STANDARD OBERGESCHOSS

Eltern	14,98 m ²
Homeoffice	5,61 m ²
Kind 1	12,77 m ²
Kind 2	11,96 m ²
Flur	3,75 m ²
Abstell.	1,32 m ²
Bad	7,18 m ²

FLÄCHE GESAMT 57,57 m²



VARIANTE OBERGESCHOSS

Eltern	13,21 m ²
Kind 1	10,58 m ²
Kind 2	11,03 m ²
Gast/Homeoffice	7,49 m ²
Flur	6,48 m ²
Abstell.	1,32 m ²
Bad	7,18 m ²

FLÄCHE GESAMT 57,29 m²



TIEFGARAGE Gesamtgeschoss



- EFH Cube
- MFH Haus 7
- MFH Haus 6
- MFH Haus 5

Vorbemerkung

Grundlage der Bauausführung sind die gültigen DIN Normen und Richtlinien, sowie die anerkannten Regeln der Technik. Die Häuser werden als Energieeffizienzhaus nach GEG errichtet und erfüllen den KfW 55 Energiestandard.



Rohbau

Der Rohbau wird in massiver Bauweise errichtet. Die tragenden Wände werden aus Kalksandstein oder, falls erforderlich, aus Beton oder Porenbeton erstellt. Nichttragende Innenwände werden als beidseitig doppelt beplankte Gipskarton-Ständerwände mit Mineralwolleinlage ausgeführt. Die Stahlbetonbodenplatte wird nach statischen Erfordernissen ausgebildet, ist wasserundurchlässig und gedämmt. Zur Reduzierung der Schallübertragung zwischen den Häusern werden die Bodenplatten getrennt. Im Erdreich liegende Bauteile werden gegen Feuchtigkeit geschützt und mittels einer Perimeterdämmung isoliert. Alle Wohn- und Aufenthaltsräume erhalten einen Zement-Heizestrich mit Trittschalldämmung und nach Erfordernis eine zusätzliche Wärmedämmung. Decken als Stahlbetondecken System Filigran mit Ortbetonaufgabe oder als monolithische Ortbetondecke. Die Decke über dem obersten Geschoss ist aus Stahlbeton.



Fassade

Die Fassade erhält ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS). Dämmstärke und Materialbeschaffenheit richten sich nach der Wärmebedarfsberechnung und den Vorgaben des baulichen Brandschutzes. Das EG erhält eine Klinkerriemchenverblendung im dunklen Farbton.



Fenster/Fenstertürelemente

Vertikale Fenster der Wohnräume mit hochwertiger 3-Scheiben Isolierverglasung nach den Angaben des Bauphysikers auf Basis von Schall- und Wärmeschutzberechnungen. Eine notwendige Anzahl Lüfter (z. B. Fensterfalzlüfter bzw. Lüfter im Rollladenkasten) ist vorgesehen. Fenster- und Fenstertürelemente bestehen aus Kunststoffprofilen, stahlverstärkt, mit Dreh- oder Drehkipp-Flügel, im EG Wohnen mit Sicherheitsbeschlägen mit Pilzkopfverriegelung und Anbohrschutz. Fensterprofile werden zweifarbig ausgeführt, innen weiß, Außenseite anthrazitfarben foliert. Dachlichtkuppel (DG) werden elektrisch betrieben. Rollläden an allen vertikalen Fenstern mit Kunststoffpanzer und elektrischem Auf/Ab-Schalter. Außenfensterbänke aus pulverbeschichtetem Aluminium, Innenfensterbänke aus Agglo micro-carrara, in Bad und WC gefliest.



Haustüre

Die Haustüre aus Kunststoffprofilen besitzt eine mehrfach Massivriegel-Verriegelung und Profilylinderschloss, innen weiß, außen anthrazitfarbig foliert; Verbundsicherheitsglasfüllung (VSG). Innendrucker auf Langschild weiß, Außengriff/Stange in Edelstahl. Briefkasten, Außenlampe Eingang u. Terrasse, Haustürklingel.



Innentüren

Innentüren als beschichtete, weiße Röhrenspanntür, Futter und Bekleidungen dem Farbton der Türen angepasst. Drückergarnituren in Edelstahl, Bad- und WC-Türen erhalten WC-Garnituren. Rohbauhöhe ca. 2,135 m.



Dach

Das Flachdach wird nach den Erfordernissen der Statik, des Brand- und Schallschutzes, sowie der Wärmeschutzanforderungen als Warmdach mit verklebter Wärmedämmung aus PS- und/oder PUR-Hartschaumplatten nach DIN 13165 und bituminöser Abdichtung geplant und ausgeführt, auf Basis der „Richtlinien für die Planung und Ausführung von Dächern mit Abdichtungen – Flachdachrichtlinien“. Die Dachflächen erhalten eine extensive Begrünung (Sedumaussaat).



Treppen

Treppen als Stahlkonstruktion (System Jäger oder glw.) schallentkoppelt mit einseitigen Holz-Handläufen und Trittstufen aus Holz, Buche massiv naturbunt, keilgezinkt, nach Festlegung durch den Verkäufer mit zusätzlichen Setzstufen.



Heizung / Warmwasser

Die Wärmeenergie des Hauses wird mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe erzeugt. Wohnräume sind mit Fußbodenheizung (FbH) ausgelegt, die mit Raumthermostaten manuell gesteuert wird. Flure, Dielen, Entrée erhalten keine Einzelregelungen. Die Heizungsanlage erfolgt entsprechend der Fachplanung. Die abgenommene Wärmemenge wird über Funkzähler ermittelt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über die Luft-Wasser-Wärmepumpe mit 180 Liter Speicher und zusätzlichem Elektroheizstab.



Sanitär

Markensanitäröbekte Farbton weiß z. B. Waschtische und Tiefspül-WCs: Villeroy u. Boch Newo, sowie Aufputz-Markenarmaturen für Waschtische u. Badewanne: Architectura Square oder gleichwertig Duschesystem: Villeroy u. Boch Universal Showers. Badewannen aus Acryl, 170 x 75 cm, mit Einhebel-Mischbatterie und Wannenset. Die Duschen mit Einhand-Mischbatterie und Brausegarnitur werden bodengleich gefliest.



Elektro

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



Breitbandanschluss / Multimedia

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



Fliesenarbeiten

Der Boden von Bad und Gäste-WC wird mit Fliesen belegt. Die Wände der Bäder und WCs werden ca. 1,20 m hoch, im Bereich der Dusche deckenhoch gefliest. Innenfensterbänke und horizontale Abkassungen (bis 1,25 m Höhe) ebenfalls. Materialgesamtpreis bis 40,00 € (inkl. MwSt.) pro m². Die Verlegung normalformatiger Wandfliesen von 30 x 30 cm/60 x 60 cm und Bodenfliesen von 30 x 60/60 x 60 cm bei kalibrierten Fliesen und gerader Verlegung ist enthalten.



Tiefgarage / E-Ladestation

Bodenplatte der TG aus wasserundurchlässigem Beton ohne Gefälle gemäß den statischen, Schall- und Wärmeschutz, sowie brandschutztechnischen

Erfordernissen. Zugangsschleuse wird mit Brandschutztüren ausgestattet. Be- und Entlüftung erfolgt über Lüftungsschächte mit Abdeckgittern. Zu-/Abfahrt mit einem Belag aus Gussasphalt und einer Neigung bis max. 20%, über ein elektrisches Tor mit Schlupftür mit einer Tordurchfahrtschleuse bis zu 1,95 m ausgelegt. Treppenstufen in Betonwerkstein. Pro Haus ist ein TG-Stellplatz inkl. Ladestation (Wallbox) bis max. 11 KW Ladeleistung vorgesehen. Zu jedem Stellplatz erhält der Eigentümer 2 Handsender. Die Errichtung und der Betrieb der E-Ladestationen sowie der zugehörigen technischen Ausstattung erfolgt mittels elektrischer Subunterzähler. Kosten für Unterhalt, Wartung und Instandsetzung tragen nur die Eigentümer der TG-Stellplätze.



Außenanlagen

Gehwege/Zuwegungen erhalten Öko- oder Betonsteinpflaster 20 x 20/10 cm Farbton anthrazit/grau/rot. Terrassentrennwände als System-Sichtschutzwände in Alu-/Kunststoffausführung nach Wahl des Bauträgers, bestehend aus jeweils 2 Feldern ca. 1,80 m x 1,80 m. Gartenterrasse Pflasterbelag 20 x 20 cm Farbton anthrazit. Frostsichere Außenzapfstelle Terrasse EG.

Gartenflächen an der rückwärtigen Terrasse erhalten Rollrasen. Doppel Müllcontainerboxen, Farbton anthrazit. Grundstückseinfassung mittels Stabgittermattenzaun anthrazit oder grün. Im Zuge der Geländeanpassung können im Garten/Zugangsbereich Stufen oder Böschungen entstehen. Die Garten-

flächen einiger Häuser 2.4-2.6 liegen zum Teil über einer Tiefgarage. Hier dürfen nur flachwurzelnnde Sträucher gepflanzt werden.



Erschließung

Die Kosten der Ersterschließung sind im Kaufpreis enthalten, etwaige Gebühren für die erstmalige Anmeldung (Strom, Telefon etc.) trägt der Erwerber.



Hinweis

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



Referenz-Objekte in Hilden und Umgebung

LIVIN Hilden

Residenz Heiligenstraße

Residenz Vis-à-Vis

neunraum

MONliving



Bauen aus
Überzeugung
mit Know-how
und Leidenschaft



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

- Wohnen
- Wohlfühlen
- Waldner 4.0

Überzeugen Sie sich selbst und sprechen
Sie uns sehr gerne an!

Ihr Team von WALDNER Wohnungsbau

Rechtlicher Hinweis: Bitte beachten Sie, dass die in diesem Prospekt vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand von Februar 2024 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.

Fotonachweise:

Seite 2 - Mittelstraße: stadtmktng Hilden©Peter Siepman, Brücke: adobeStock©ilker canikligil

Seite 3 - Kirche: ©Frank Kleibold, VaBaliSpa©vabaliSpaDüsseldorf, People: shutterstock©Monkey Business Images

Seite 4 - See: WikimediaCommons©Lydia A., Schule: WikimediaCommons©Jecon

Seite 18 - People: istock©Geber86

Prospektherausgeber: WALDNER Wohnungsbau GmbH

Visualisierungen: optical effects • Realisation: petermannesign.de



