

Q

weber & weber  
*Immobilienkaufleute*

---

immobilienangebot-nr.: w&w 011020

stadthäuser  
am ärzteviertel.

HEER  
N° 12

**heer12. stadthäuser am ärzteviertel.**

---

Heerstraße 12 in 40721 Hilden-Mitte, Nordrhein Westfalen, Deutschland

"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 der 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.

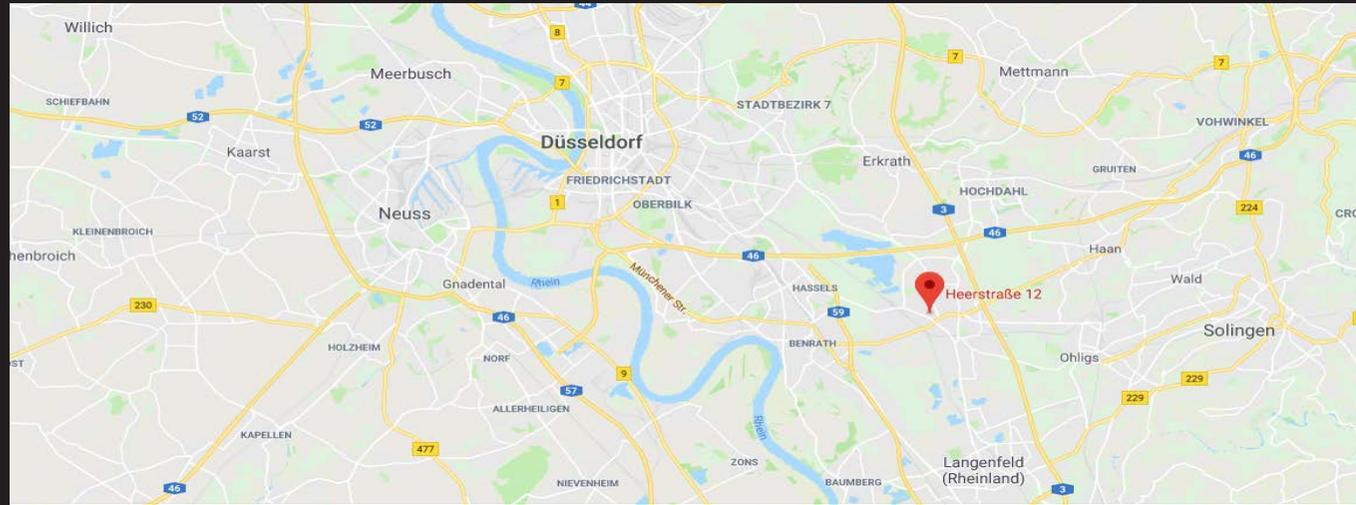
Hilden ist mit dem Auto über nahegelegene Autobahnen (Hildener Kreuz, A 3/A 46, A 59) zu erreichen. Zusammen mit der A 542 bilden die genannten Autobahnen ein Karree, das die direkt benachbarten Städte Hilden und Langenfeld umschließt. Die Stadt liegt im Bereich des VRR und ist mit der Linie S1 der S-Bahn 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 Bahnverkehr 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.

makrostandort.



mikrostandort.





luftbild.

„Und jedem Anfang wohnt ein Zauber inne.“  
hermann 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 charakteristischen 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.

sie sind

herzlich eingeladen.

Auf ca. 170,00m<sup>2</sup> beeindruckender Wohnfläche pro Haus – mit Keller 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-/Jugenduschbad, 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> ausgewachsenen 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 Holzzargen
- 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
- Markensanitär von Geberit; Ronova-Plan
- Chromarmaturen von Steinberg
- bodengleiche Duschen mit Glastrennwand
- weißes Schalterprogramm; 
- Wand-/ Bodenfliesen 30x60 
- Maler-/ Oberböden in Eigenregie
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung
- energieschonende Luft-Wasser-Wärmepumpe
- zentrale Warmwasserversorgung
- Einzelgarage mit funkbedientem Sektio 
- und davor zusätzlichem Außenstellplatz 
- u.v.m.

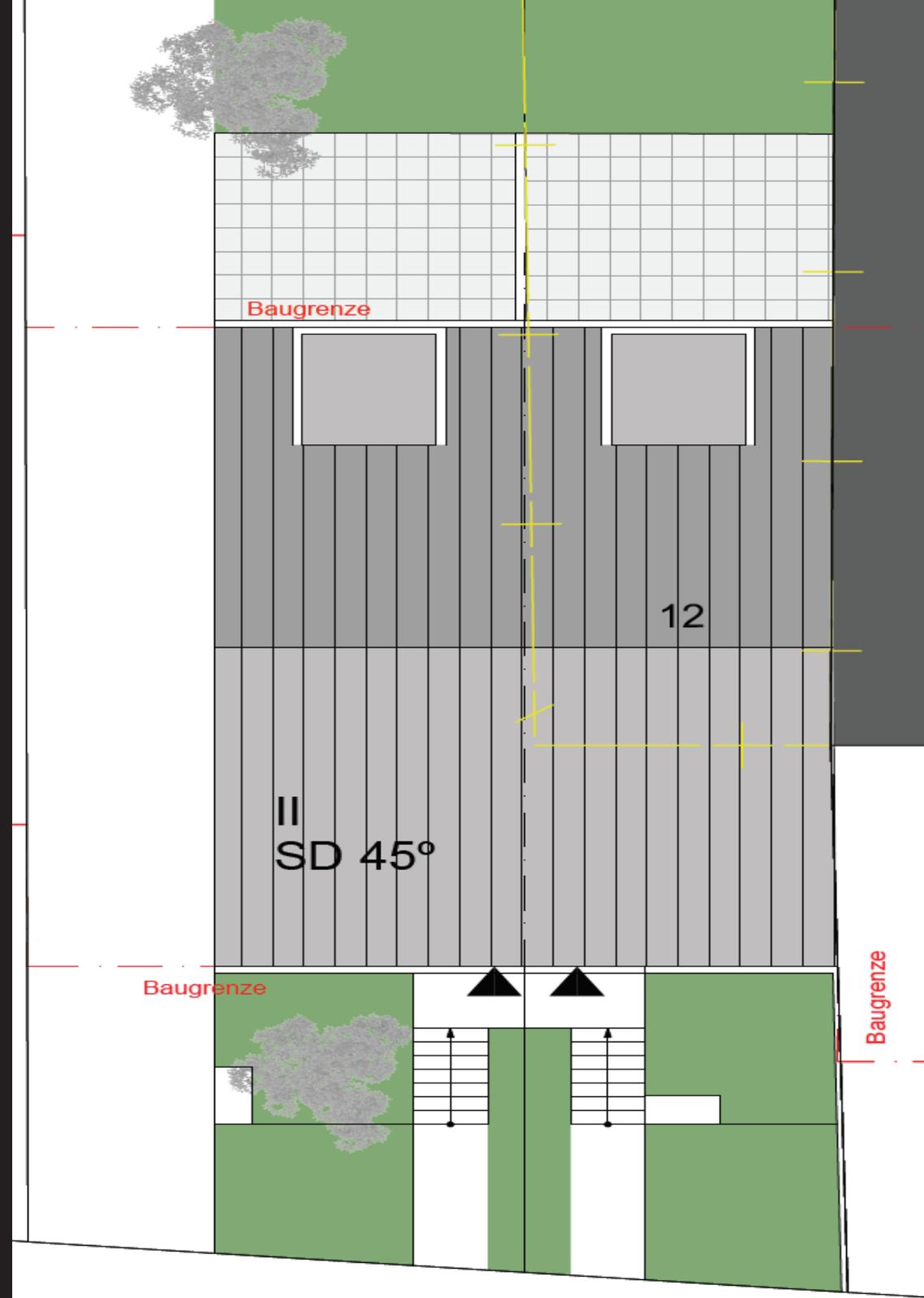


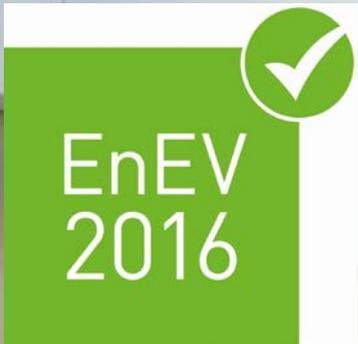


## eckdaten.

### heer12.

Typ:	Einfamilienhäuser
Art:	Stadthäuser
Einheiten-Gesamt:	2
Geschossigkeit:	II plus
Baujahr:	2021
Gemarkung:	Hilden
Flur:	50
Flurstück:	975
Grundstücke:	Stadthaus1 ca. 503,00m <sup>2</sup> Stadthaus2 ca. 503,00m <sup>2</sup>
Erschließung:	voll erschlossen
Wohnfläche:	Stadthaus1 ca. 170,25m <sup>2</sup> Stadthaus2 ca. 167,25m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	Stadthaus1 ca. 49,60m <sup>2</sup> Stadthaus2 ca. 49,60m <sup>2</sup>
Wohn-Nutzfläche:	Stadthaus1 ca. 219,85m <sup>2</sup> Stadthaus2 ca. 216,85m <sup>2</sup>
Zimmer-Gesamt:	je 5 plus Ankleide
Schlaf-/ Kinder-/ Gäste-/ Bürozimmer:	je 4 plus Ankleide
Bäder:	je 2
Gäste-WC:	je 1
Terrasse:	je 1/ ca. 22,50m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum:	je 1
Dachspeicher:	je 1
PKW:	je Einzelgarage & Außenstellplatz
Bezug:	ca. IV. Quartal 2021
Übergabe:	im Neubau-Erstbezug
Kaufpreise:	Stadthaus1 € 785.500,-- Stadthaus2 € 785.500,--
Provision:	provisionsfrei





**energiekonzept.**

---

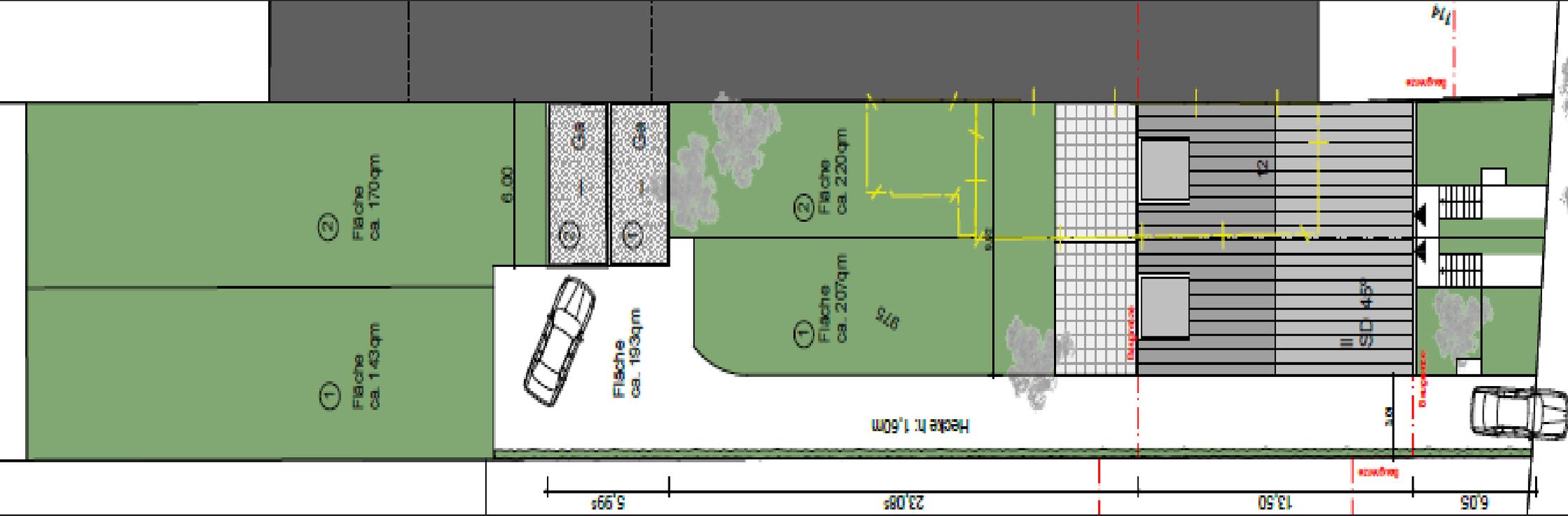
Ausweisart:	Energiebedarfsausweis
Bedarfskennwert:	38,4 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Träger:	Luftwärme
Baujahr Gebäude:	2021
Baujahr Wärmeerzeuger:	2021
Effizienzklasse:	A

"Wege entstehen dadurch, dass man sie geht."  
franz kafka



heer12.

lageplan.





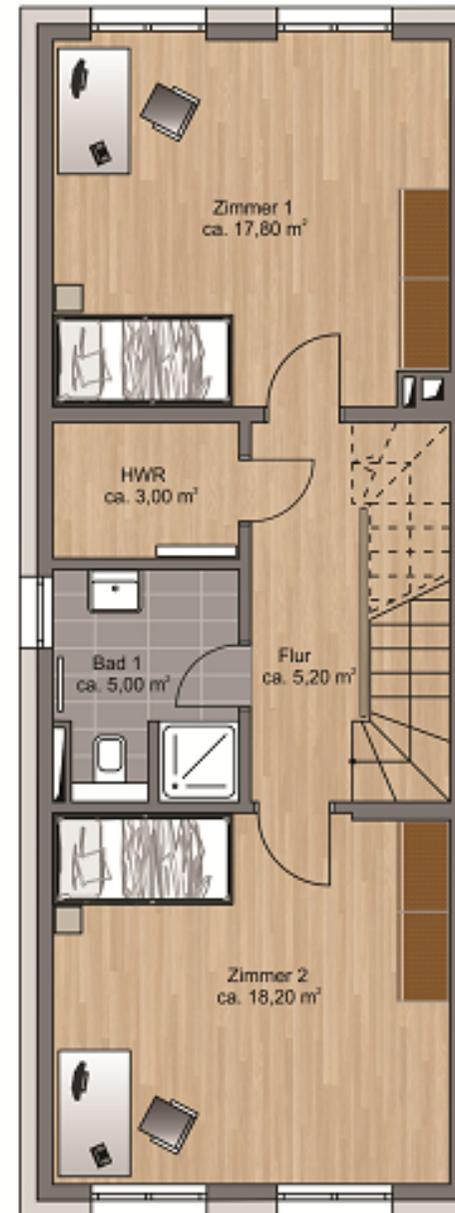
heer12.

grundriss. erdgeschoss einfamilienhaus1



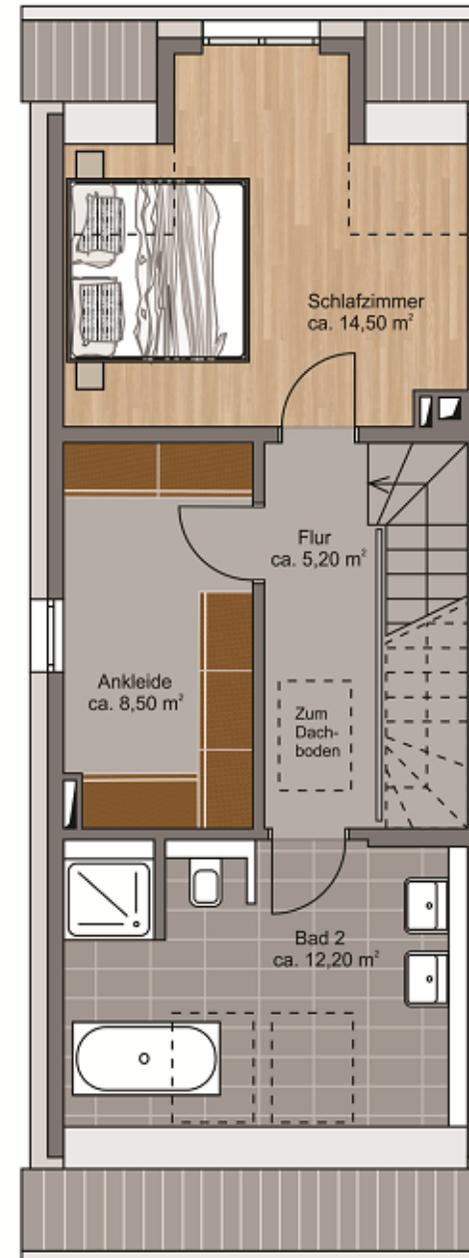
heer12.

grundriss. obergeschoss einfamilienhaus1



heer12.

grundriss. dachgeschoss einfamilienhaus1



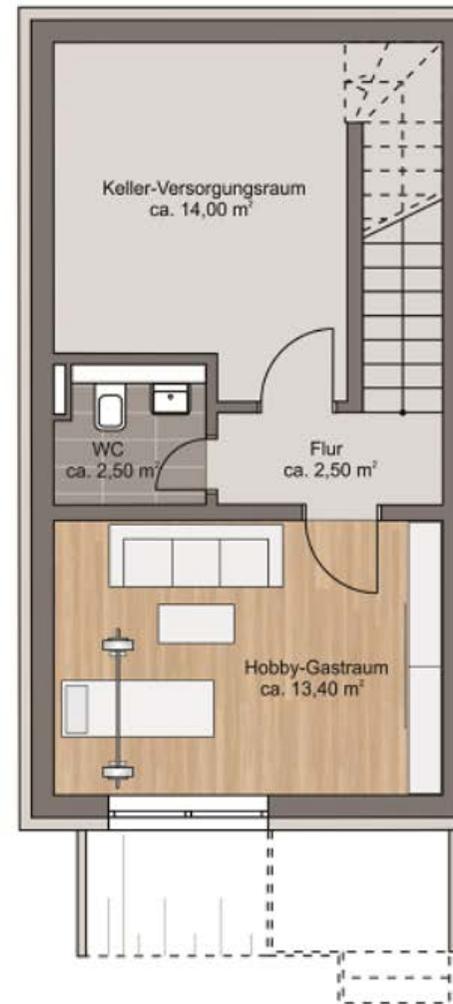
heer12.

---

grundriss. spitzboden einfamilienhaus1

heer12.

grundriss. garten-untergeschoss einfamilienhaus1





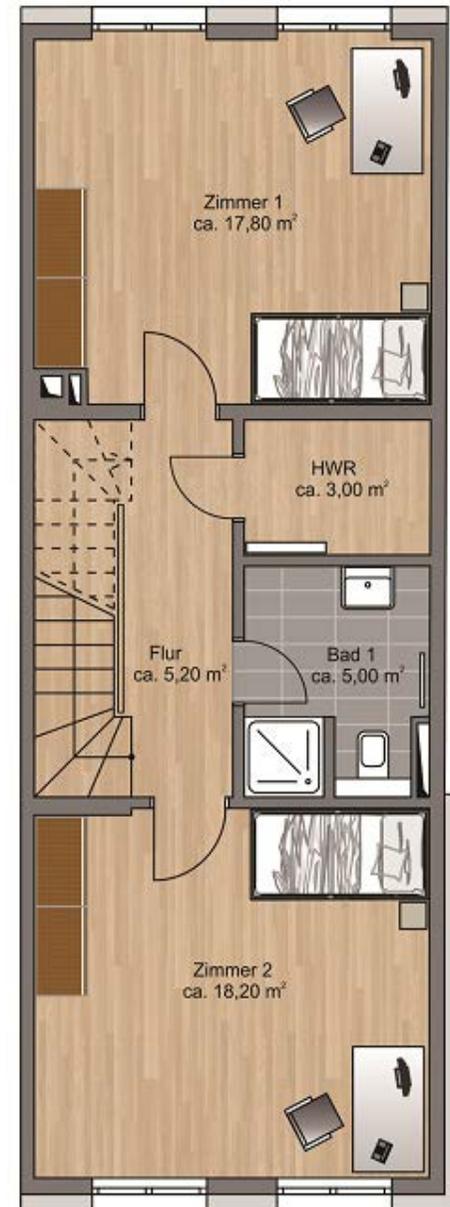
heer12.

grundriss. erdgeschoss einfamilienhaus2



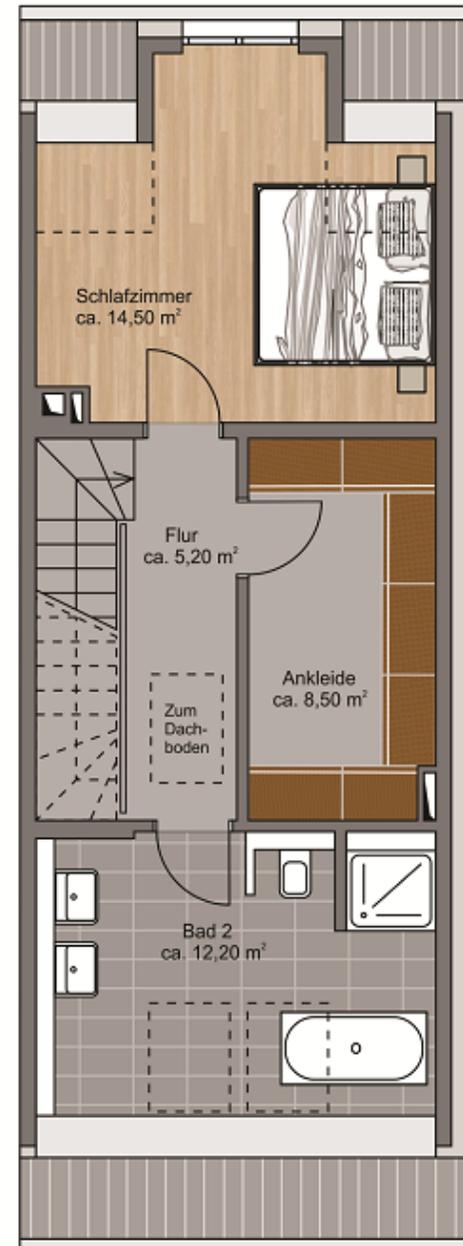
heer12.

grundriss. obergeschoss einfamilienhaus2



heer12.

grundriss. dachgeschoss einfamilienhaus2



heer12.

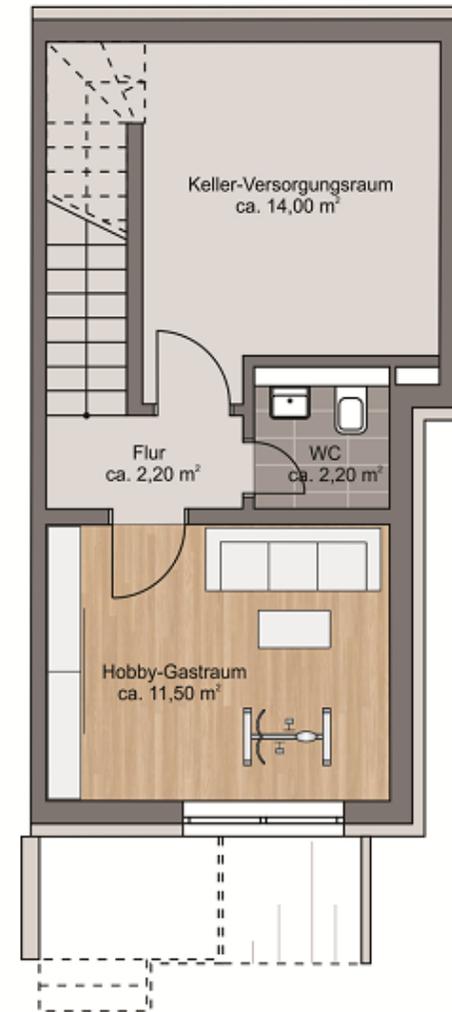
---

grundriss. spitzboden einfamilienhaus2

heer12.



grundriss. garten-untergeschoss einfamilienhau2



ein projekt der.

---



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

## **widerrufsrecht.**

---

Verbraucher haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beginnt ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns:

weber & weber GbR - Schönholz 26 in 40724 Hilden

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren (siehe Muster-Widerruf). Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### **Folgen des Widerrufs**

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

### Muster-Widerruf

hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistungen (\*)

Bestellt am (\*)/erhalten am (\*)

Name des/der Verbraucher(s)

Anschrift des/der Verbraucher(s)

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum

(\*) unzutreffendes streichen\*

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Ende der Widerrufsbelehrung.

## einwilligung gemäß datenschutz. (DSGVO)

---

Die im Vertrag angegebenen personenbezogenen Daten, insbesondere Name, Anschrift, Telefon-nummer, Bankdaten, die allein zum Zwecke der Durchführung des entstehenden Vertragsverhältnisses notwendig und erforderlich sind, werden auf Grundlage gesetzlicher Berechtigungen erhoben.

Für jede darüber hinausgehende Nutzung der personenbezogenen Daten und die Erhebung zusätzlicher Informationen bedarf es regelmäßig der Einwilligung des Betroffenen. Eine solche Einwilligung können Sie freiwillig erteilen.

### Einwilligung in die Datennutzung zu weiteren Zwecken

Sie können sich mit den folgenden Nutzungszwecken freiwillig und schriftlich einverstanden erklären:

- Einwilligung, dass mir die weber & weber GbR - Immobilienkaufleute - postalisch Informationen zu weiteren Immobilienangeboten übersendet.
- Einwilligung, dass mir die weber & weber GbR - Immobilienkaufleute - per E-Mail/Telefon/Fax Informationen zu weiteren Immobilienangeboten übersendet.

### Rechte des Betroffenen: Auskunft, Berichtigung, Löschung und Sperrung, Widerspruchsrecht

Sie sind gemäß § 15 DSGVO jederzeit berechtigt, gegenüber der weber & weber GbR - Immobilien-kaufleute - um umfangreiche Auskunftserteilung zu den zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu er-suchen.

Gemäß § 17 DSGVO können Sie jederzeit gegenüber der weber & weber GbR – Immobilienkaufleute - die Berichtigung, Löschung und Sperrung einzelner personenbezogener Daten verlangen.

Sie können darüber hinaus jederzeit ohne Angabe von Gründen von Ihrem Widerspruchsrecht Gebrauch machen und die erteilte Einwilligungserklärung mit Wirkung für die Zukunft abändern oder gänzlich widerrufen. Sie können den Widerruf entweder postalisch, per E-Mail oder per Fax an die weber & weber GbR – Immobilienkaufleute - übermitteln. Es entstehen Ihnen dabei keine anderen Kosten als die Portokosten bzw. die Übermittlungskosten nach den bestehenden Basistarifen.

Auf Anfrage und Bedarf leiten wir Ihnen gerne die entsprechende Einverständniserklärung zu.

Haben Sie Dank für Ihre werte Aufmerksamkeit.

## **allgemeine geschäftsbedingungen.**

---

### **weber & weber GbR.**

1. Unser Angebot erfolgt aufgrund der uns vom Auftraggeber oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.
2. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.
3. Unsere Angebote sind ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist der Angebotsempfänger zur Zahlung der ortsüblichen bzw. vereinbarten Provision verpflichtet, wenn der Dritte das Geschäft abschließt. Weitere Schadensersatzansprüche unsererseits bleiben vorbehalten.
4. Ungeachtet unserer üblichen Geschäftspolitik sind wir berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.
5. Unser Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäftes ein anderes zustande kommt (z.B. Kauf statt Miete oder umgekehrt, Erwerb in der Zwangsversteigerung, sofern wir Unterlagen über die Bewertung des Objektes (Wertgutachten des Gerichtes) beschafft haben, statt freihändiger Kauf), sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von unserem Angebot abweicht.
6. Die Provision ist verdient und fällig bei Vertragsabschluss in gehöriger Form bzw. bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das im Zusammenhang mit dem unsererseits unterbreiteten Angebot steht. Erwerbs- bzw. Nutzungsbedingungen sind vom Kunden dem Makler mitzuteilen.
7. Zurückbehaltungsrechte und Aufrechnungen gegenüber der Courtageforderung sind ausgeschlossen, soweit die aufrechenbare Forderung nicht rechtskräftig festgestellt ist.
8. Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist uns dies unverzüglich schriftlich, bis spätestens innerhalb von drei Tagen ab Entgegennahme unseres Angebots mitzuteilen. An Provision sind bei Vertragsabschluss die sich aus den jeweiligen Angeboten ergebenden Beträge zu zahlen.
9. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Geschäftssitz von weber & weber GbR - soweit gesetzlich zulässig.
10. Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.

**weber & weber.**

---

**team.**

Mit über 20jährigen Berufserfahrungen im Segment der klassischen Immobilie, hält die weber & weber seit jeher den Schwerpunkt auf die Vermittlung von werthaltigen Wohn- und Anlageliegenschaften in und um Düsseldorf.

„Mit viel Liebe, Leidenschaft und hohem Engagement, stellen wir uns gerne den Herausforderungen für einen gemeinsamen Erfolg.“

Mit den besten Wünschen Ihr Team der w&w



**kontakt.**

---

**weber & weber.**

+49(0)211/936750731

[anfrage@zweiweber.de](mailto:anfrage@zweiweber.de)

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