Düsseldorf-Kalkum lädt ein: Acht großzügige Doppelhaushälften

Zwischen dem historischen Stadtteil Düsseldorf-Kaiserswerth und der Nachbarstadt Ratingen liegt einer der ältesten Orte auf Düsseldorfer Stadtgebiet – umgeben von Wäldern und Feldern

40489 Düsseldorf-Kalkum, Zeppenheimer Straße 63-69a

Wir bauen. Sie leben. W. Paschertz

Fragen Sie nach unserem Baulexikon.

Unsere neuesten Projekte finden Sie unter: paschertz.com/news

Was können wir für Sie tun?

Tel.: 02154 95 40 09 90
info@paschertz.com

Auf gute Nachbarschaft im Düsseldorfer Norden!

Entspannt leben und schön wohnen

Das fühlt sich schon fast nicht mehr nach Großstadt an: Der Düsseldorfer Ortsteil Kalkum vermittelt schon eher einen fast dörflichen Eindruck. Daran ändert auch die Nähe zum Flughafen nichts, denn der Stadtteil Kalkum liegt deutlich außerhalb der Flugschneisen.

Andererseits bringt Kalkum alle Vorteile der Großstadtnähe mit. Die Düsseldorfer City ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch per Auto sehr gut zu erreichen. Wenn es Wetter und Fitness zulassen, kann man den Weg leicht mit dem Fahrrad zurücklegen – über große Strecken direkt am Rheinufer entlang. Ganz, wie es gefällt.

Für die alltäglichen Besorgungen ist die Buslinie 760 der bequemste Shuttle in das malerische Kaiserswerth, wo man attraktive Einkaufs- und Serviceangebote findet – erfreulicherweise auch eine vielfältige Gastronomie.

Wenn ich da bin, mache ich immer gern den Schritt durchs Rheintor und werfe ein Blick aufs linksrheinische Ufer. Da geht mir das Herz auf. Ihnen vielleicht auch? Kommen Sie doch auf eine Stippvisite vorbei und probieren es aus.

Mit besten Grüßen

Christian Paschertz
Geschäftsführer W. Paschertz Grundstücks GmbH

Inhalt

6 **Zwischen Rhein und Ratingen**

8 **Die Nachbarn der Zeppenheimer Straße**

13 **Gut geschnittene Doppelhaushälften**

14 **Haustyp 1: Souterrain, Gartengeschoss**

18 **Haustyp 1: Erste Etage und Studio**

22 **Haustyp 2: Souterrain, Gartengeschoss**

24 **Haustyp 2: Erste Etage und Studio**

26 **Grundstücksübersicht**

Bis 2002 gab es nur die Fähre, seitdem verbindet die Flughafenbrücke der A 44 Kalkum und Kaiserswerth mit dem linksrheinischen Ufer

Zwischen Rhein und Ratingen: Wohlfühlen in Düsseldorf-Kalkum

Romantische Straßen prägen das Bild der Nachbarschaft

Düsseldorf-Kalkum verbindet eine hohe Lebensqualität mit sehr guten Verbindungen in die Innenstadt

Der Stadtteil Kalkum liegt hoch im Norden Düsseldorfs und ist zum großen Teil von landwirtschaftlichen Flächen und Wäldern sowie von Einfamilienhäusern geprägt.

Westlich schließt sich der historische Stadtteil Kaiserswerth mit seiner urigen Altstadt an. Hier liegt gleichzeitig das Zentrum des gesamten Stadtbezirks 5 mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in Supermärkten, Boutiquen und Einzelhandelsgeschäften – und am Mittwoch auch auf einem kleinen, feinen Wochenmarkt mit großem Rheinblick.

Die »International School of Düsseldorf« und die drei weiteren Gymnasien stehen bei Eltern und Schülern in gutem Ruf. Das Florence Nightingale-Krankhaus der Kaiserswerther Diakonie hat ebenfalls einen ausgezeichneten Namen.

Gute Verbindungen

Mit der Nähe zu Rhein und Grünflächen und der günstigen Verkehrsanbindung durch Bus, Straßen- und S-Bahn sowie durch die Schnellstraße 8n, gilt Kalkum als sehr attraktives Wohnrevier.

Klein, aber fein: Mittwochs kauft man bequem auf dem Kaiserswerther Markt ein

Das Kalkumer Schloss

Hervorgegangen ist das Wasserschloss aus einem der vielleicht ältesten Rittersitze der Region.

Im 17. Jahrhundert verändert nach dem Geschmack des Barock, erhielt die Anlage ihre heutige Gestalt durch einen klassizistischen Umbau Anfang des 18. Jahrhunderts.

Seit dem 18. Januar 1984 steht das Gebäude samt dem umgebenden Park (M. F. Weyhe) unter Denkmalschutz und wird zur Zeit saniert, um dann dem Publikum offenzustehen.

Schloss Kalkum: Schon bald ein Kulturzentrum?

Die Nachbarn der Zeppenheimer Straße

Bushaltestelle vor der Tür, U-Bahn-Anschluss eine Station weiter, Einkaufen in Kaiserswerth, Freizeitparadies um die Ecke

Traditionelle Bauernhausromantik trifft moderne Einfamilienhäuser: Der Düsseldorfer Stadtteil Kalkum besitzt ein höchst vielseitiges Gesicht

Die Zeppenheimer Straße verbindet die Stadtteile Kalkum und Kaiserswerth. In einem großen Bogen führt sie von der »Alten Landstraße« im Zentrum von Kaiserswerth (hier unter dem Namen »Zeppenheimer Weg«) entlang der beiden Baggerseen (Suitbertus- und Lambertus-See) und biegt dann exakt in Richtung Norden zum Ortskern von Kalkum ab.

Der Name »Zeppenheimer Straße« leitet sich von dem ehemals eigenständigen Dorf Zeppenheim ab, das noch 1814 – während der Herrschaft der Preußen im Rheinland – mit Kalkum zum Landkreis Düsseldorf und zum Bürgermeisteramt Kaiserswerth gehörte. Auf der Zeppenheimer Straße verkehrt heute die Buslinie 760. Die Haltestelle »Alte Kalkumer Straße« liegt in unmittelbarer Nähe der angebotenen Doppelhäuser. Hier kann man einsteigen und direkt am U-Bahnhof »Klemensplatz« aussteigen – mitten in Kaiserswerth.

Die Natur vor der Haustür

Ob zum Spazieren auf dem alten Leinpfad direkt am Rheinufer, zum Radfahren über die asphaltierten Feldwege, zum Windsurfen auf dem Lambertus-See, zum Wassersport oder zum Bummeln im Kalkumer Schlosspark, die Zeppenheimer Straße ist in jeder Hinsicht ein guter Ausgangspunkt.

Ganz in der Nähe der Zeppenheimer Straße liegt der Reitstall Hoffmann mit seinem riesigen Freigelände

Ein Blick in die Zeppenheimer Straße

Schöne alte Häuser und beschauliche Straßen

Insgesamt acht Doppelhaushälften mit Vorgärten und Grünflächen hinter dem Haus entstehen auf dem Baugrundstück an der Zeppenheimer Straße. Eine Übersicht findet sich weiter hinten.

Acht gut geschnittene Doppelhaushälften

Überzeugende Grundrisse, großzügige Fenster und ausgesuchte Materialien verleihen den Häusern einen hochwertigen Charakter

Die Dachdeckung ist geplant mit dem Betondachstein »Harzer Pfanne« von Braas

Die dunkelroten Klinkerriemchen mit mittelgrauen Fugen präsentieren die vier Häuser in einem aparten Look. Alle Dachflächen sind mit Betondachsteinen von Braas gedeckt, Farbton: Granit. Fensterrahmen kontrastieren in Anthrazit. Fallrohre und schützende Mauerabdeckungen setzen helle Kontraste aus Zink.

So lässt sich's gut und gerne wohnen

Hinter der sicheren Eingangstür mit Dreifachverriegelung ist in den Fluren, Küchen, Wohn- und Schlafräumen alles für eine sehr wohnliche Atmosphäre vorbereitet. Die Böden in den Bädern und WCs werden mit Bodenfliesen ausgestattet (30 x 60 cm). Im Spritzwasserbereich von Waschtisch, Dusche, Badewanne und WC werden ebenfalls hochwertige Fliesen eingesetzt (60,- €/m²). Alle Bodenbeläge liegen auf schwimmendem Estrich.

Die Waschtische und Toilettenanlagen tragen das Zeichen der Marke Geberit Renova. Armaturen stammen von Steinberg, die Duschtasse und die Wanne von Bette.

Wohn- und Nutzfläche von ca. 270 m² auf vier Etagen

Die Fenster besitzen hochwertige Kunststoffrahmen – innen in Weiß, außen in Anthrazit – und erfüllen die Anforderungen des Wärmeschutznachweises.

Für angenehme Wärme in den Häusern sorgt eine moderne Heizungsanlage mit Luftwärmepumpe (Außenaufstellung) und Warmwasserspeicher. In den einzelnen Etagen werden Heizkreisverteiler für die Fußbodenheizung eingebaut. Die Heizlast wird nach DIN EN 12831 berechnet.

Haustyp 1: Souterrain und Gartengeschoss
Wohn-/+Nutzfläche ca. 279,5 m²

Grünfläche vor und hinter dem Haus, Doppelgarage, zwei Stellplätze

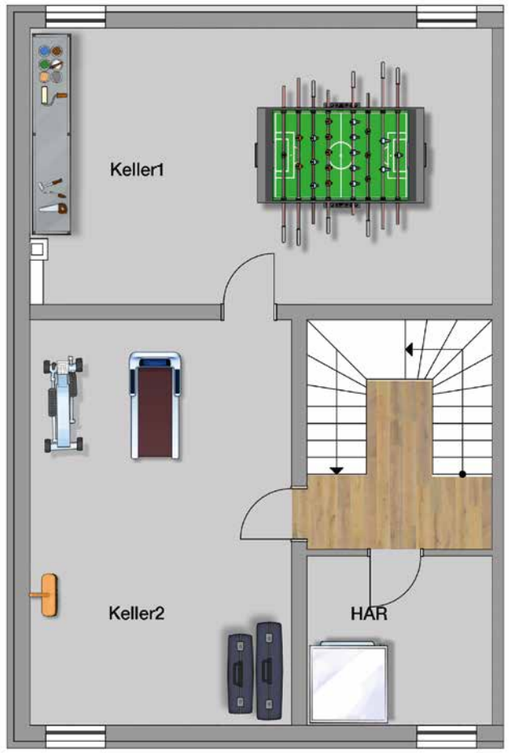
Haustyp 1- Nutzfläche	
Keller 1	ca. 35,0 m²
Keller 2	ca. 23,1 m²
Hausanschlussraum	ca. 9,4 m²
Flur	ca. 8,2 m²
Gesamt	**ca. 75,7 m²**
Garage*	**ca. 31,0 m²**

Haustyp 1- Gartengeschoss	
Diele	ca. 11,0 m²
Küche/Essen	ca. 27,3 m²
Wohnen	ca. 34,5 m²
Gäste-WC	ca. 2,5 m²
Terrasse (50%)	ca. 6,0 m²
Wohnfläche nach WoFlV	**ca. 81,3 m²**

Das Souterrain

Der gesamte Kellerboden wird mit einem Estrich und einer waschfesten grauen Beschichtung versehen.

Die Gebäude werden an das öffentliche Kanal-, Wasser- und Stromleitungsnetz sowie an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.



Im Keller befindet sich auch der Hausanschlussraum (HAR)

Abschließbare Fenster
Die Fenster erhalten ein Verriegelungssystem RC 2N, inklusive eines abschließbaren Fenstergriffs.

* Außenmaß ca. 6,0 x 5,85 m, Nutzfläche wie angegeben

Haustyp 1: Ess- und Kochbereich von ca. 27 m² und ein Wohnbereich von über 34 m²

Mehr als 80 m² Wohnfläche bietet das Gartengeschoss - inklusive Terrasse

Ein Blick von der Kochinsel über den Essbereich in den Garten

Großzügige Räume bieten viele Möglichkeiten

Medientechnik

Jedes Haus erhält einen Telefonanschluss im Hausanschlussraum (HAR). Neben der Stromunterverteilung wird eine Unterverteilung für die Medientechnik installiert. Alle Medienleitungen (LAN und Antenne) werden bis in den Medienverteiler verlegt.

Haustyp 1: Erste Etage und Studio

Drei Kinderzimmer, zwei Bäder mit Wannen- und/oder Duschbad sowie ein Elternschlafzimmer mit Fenster zum Garten

Haustyp 1 – Obergeschoss	
Kinderzimmer 1	ca. 12,6 m²
Kinderzimmer 2	ca. 10,3 m²
Kinderzimmer 3	ca. 13,6 m²
Schlafzimmer	ca. 16,1 m²
Bad 1	ca. 6,4 m²
Bad 2	ca. 4,5 m²
Flur	ca. 5,9 m²
Obergeschoss gesamt	**ca. 69,4 m²**

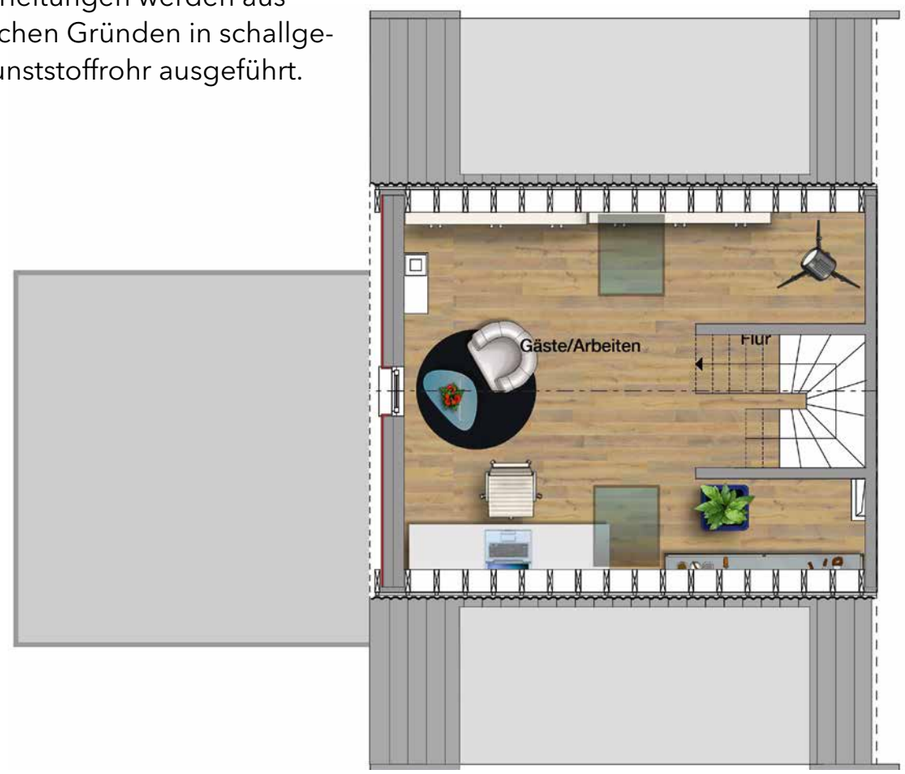
Vier vielfältig nutzbare, helle Räume auf der ersten Etage

Warmwasser und Rohrleitungen

Die Warmwasserversorgung für die Küche, Bäder und WCs erfolgt über die zentrale Heizungsanlage. Kalt- und Warmwasserleitungen werden in Kunststoffrohren ausgeführt. Die Wasserleitungen erhalten gemäß aktueller EnEV eine Wärmedämmung.

Die Abwasserleitungen werden aus schalltechnischen Gründen in schallgedämmtem Kunststoffrohr ausgeführt.

Haustyp 1 – Dachgeschoss	
Studio	ca. 21,1 m²
Flur	ca. 1,0 m²
Dachgeschoss gesamt	**ca. 22,1 m²**



Auf gut 20 m² lässt sich so allerhand unternehmen

Ein kleines Reich unter dem Dach

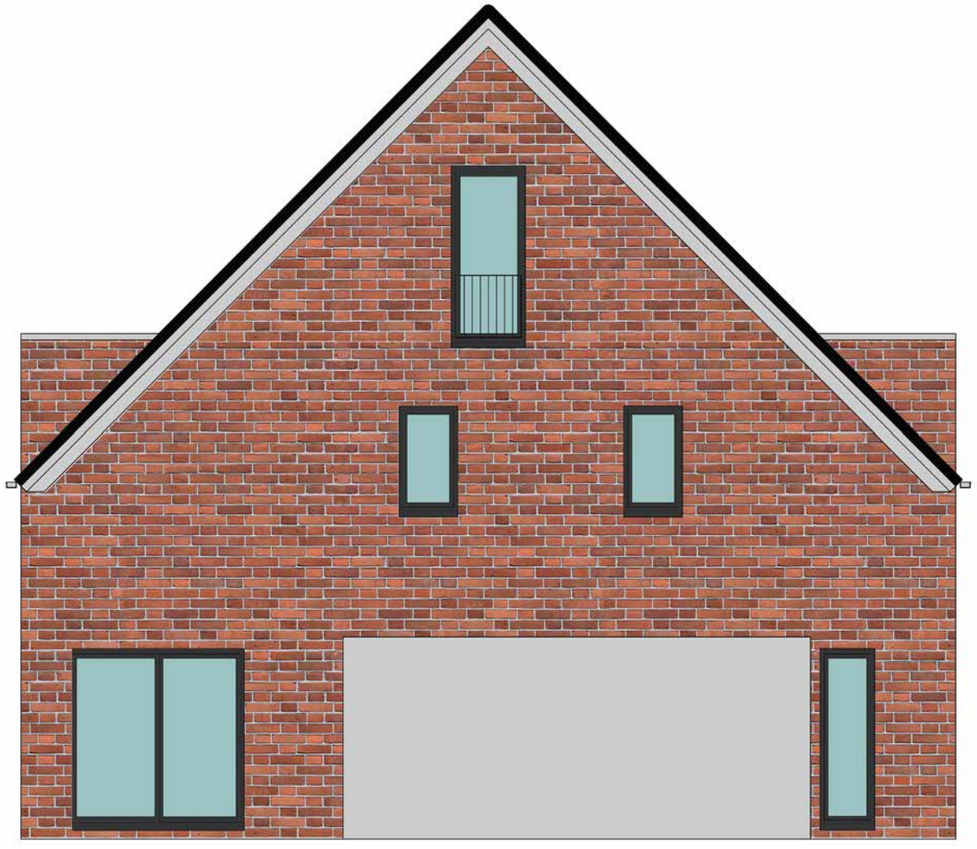
Abseits des familiären Trubels öffnet sich im Studio ein Platz für Ideen, die man immer schon einmal realisieren wollte

Welche Ideen würden Sie gern unter diesem Dach realisieren?

Gute Ideen willkommen

Im gemütlichen Studio unter dem Dach findet ein Arbeitszimmer, ein Hobbyraum oder ein Gästezimmer genügend Platz.

Der Raum hat gut 20 m² und wartet nur darauf, fantasievoll genutzt zu werden.



Giebelansicht mit vorgelagerter Garage

Fassade und Außenmaterialien

Die Klinkerfassade besteht aus 11,5 cm hohen Klinkerriemchen. Die in den Fassadenzeichnungen dargestellten Brüstungsgeländer werden feuerverzinkt ausgeführt.

Die Flächen der Steildächer werden mit Betondachsteinen eingedeckt. Farbton: Granit. Fallrohre sind aus Zink gefertigt.

Mauerabdeckungen oder ähnliche vor Witterung zu schützenden Bauteile bestehen ebenfalls aus Zink.

Haustyp 2: Souterrain und Gartengeschoss
Wohn-/+Nutzfläche ca. 263,5 m²

Wie Haustyp 1 – jedoch gespiegelt und mit Einzelgarage und Stellplatz

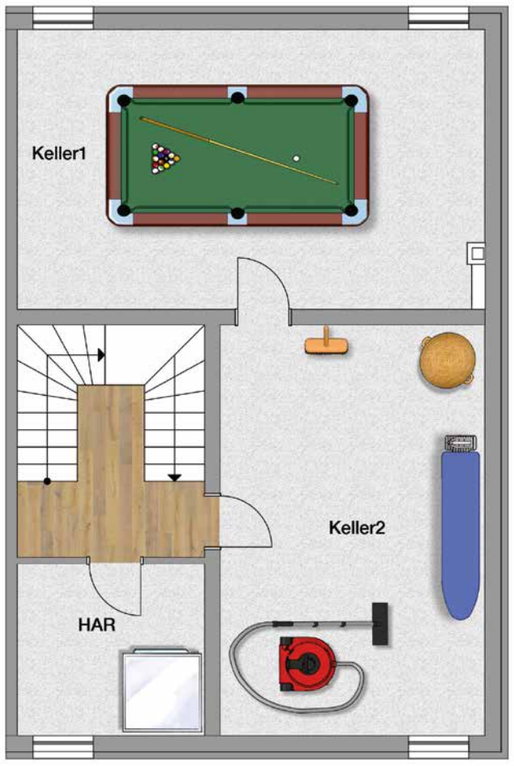
Haustyp 2 – Nutzfläche	
Keller 1	ca. 35,0 m²
Keller 2	ca. 23,1 m²
Hausanschlussraum	ca. 9,4 m²
Flur	ca. 8,2 m²
Gesamt	**ca. 75,7 m²**
Garage*	**ca. 15,0 m²**

Haustyp 2 – Gartengeschoss	
Diele	ca. 11,0 m²
Küche/Essen	ca. 27,3 m²
Wohnen	ca. 34,5 m²
Gäste-WC	ca. 2,5 m²
Terrasse (50%)	ca. 6,0 m²
Wohnfläche nach WoFlV	**ca. 81,3 m²**

Erdungsanlage und Blitzschutz

Es wird eine Fundament-Erdungsanlage gemäß DIN 18014 erstellt. Anschlussfahnen für die innere Potentialausgleichsanlage werden in die Gebäude hineingeführt.

Die Zählerplatzverteilung und sämtliche allgemeinen Hausverteiler werden mit Überspannungsschutzeinrichtungen ausgestattet.



Im Keller befindet sich auch der Hausanschlussraum (HAR)

Das Heizsystem
Die Beheizung aller Gebäude erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepunpe

* Außenmaß ca. 3,0 x 6,0 m, Nutzfläche wie angegeben

Haustyp 2: Erste Etage und Studio

Vier schöne Zimmer, die als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer zu nutzen sind sowie zwei Bäder mit Wannen- und/oder Duschbad

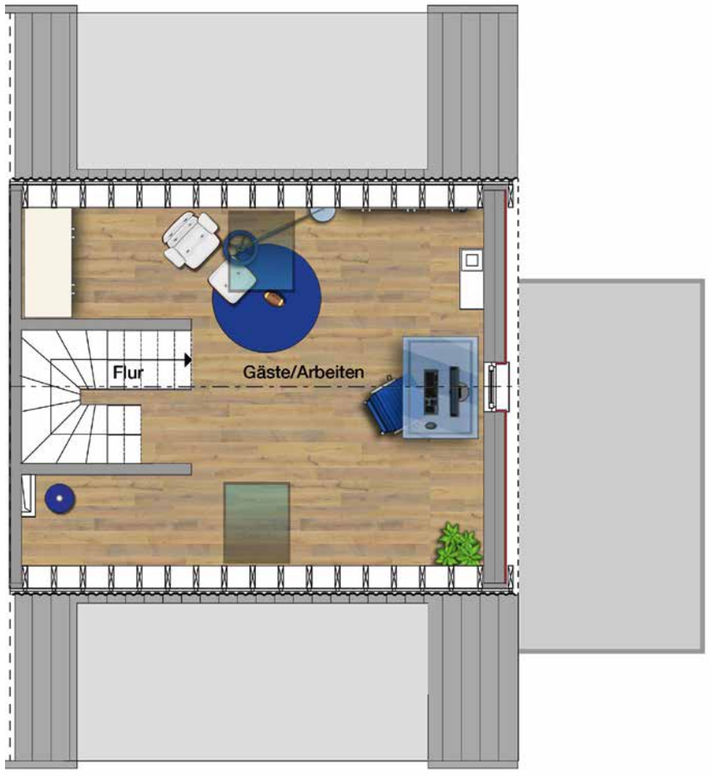
Haustyp 2 – Obergeschoss	
Kinderzimmer 1	ca. 12,6 m²
Kinderzimmer 2	ca. 10,3 m²
Kinderzimmer 3	ca. 13,6 m²
Schlafzimmer	ca. 16,1 m²
Bad 1	ca. 6,4 m²
Bad 2	ca. 4,5 m²
Flur	ca. 5,9 m²
Obergeschoss gesamt	**ca. 69,4 m²**

Rechts neben dem Grundriss die Aufsicht auf die Garage

Schalterprogramm

Als Steckdosen- und Schalterprogramm ist das Fabrikat Gira, Standard 55, weiß, vorgesehen. Zur Steuerung der elektrischen Rollläden wird für jeden installierten Motor ein Wippschalter montiert.

Haustyp 2 – Dachgeschoss	
Studio	ca. 21,1 m²
Kochen/Vorrat	ca. 1,0 m²
Dachgeschoss gesamt	**ca. 22,1 m²**



Eingeschränkte Deckenhöhe unter der Dachschräge

Grundstücksübersicht
Zeppenheimer Straße 63-69a

Wohnflächen und Grundstücke

Die hier dokumentierten Doppelhaushälften 1 und 2 sind in der Karte rot markiert – die Einheiten sind an der Grundstücksgrenze gespiegelt.

Die Flächenaufteilung der Häuser 3 bis 8 entspricht den Häusern 1 und 2 – wobei lediglich die Häuser 1 und 4 über Doppelgaragen verfügen. Die genannten baulichen Details sind bei beiden Haustypen gleich.

Die einzelnen Grundstücke sind, wie der Karte zu entnehmen, unterschiedlich groß.

Wir bauen. Sie leben.

W. Paschertz Grundstücks GmbH

Alle Informationen in diesem Prospekt sind nach bestem Wissen und Gewissen recherchiert. Trotz aller Mühe kann aber keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben übernommen werden. Abbildungen sind nur unverbindliche Anschauungsbeispiele. Die Visualisierungen zeigen den Stand der Vorplanung und zum Teil Sonderausstattung, die nicht im Kaufpreis enthalten ist. Die Ausführungsplanung kann dementsprechend abweichend sein. Als Verkaufsobjekt dient ausschließlich die Teilungserklärung mit Plänen und dem dazugehörigen Kaufvertrag.

Beratung und Verkauf

busch.wohnimmobilien

Office Düsseldorf
Cecilienallee 82
40474 Düsseldorf

hoffmann@busch-wohnimmobilien.de
matura@busch-wohnimmobilien.de
Tel.: +49 (0) 211 355935-0
Fax: +49 (0) 211 355935-20

W. Paschertz Grundstücks GmbH
Karl-Arnold-Str. 3
47877 Willich

www.paschertz.com
info@paschertz.com
Tel.: +49 2154 95400990
Fax: +49 2154 95400999

Visualisierungen: whitesitevisuals.de
Fotos: markusdoege.de
Reinzeichnung: prior-agentur.de
Konzept, Text: leschak.com

TÜVRheinland ZERTIFIZIERT

Wir bauen. Sie leben. W. Paschertz