

# Architektenvilla direkt am Lambertus-See! Freie Grundrissplanung inkl. ausgebautem Keller!



## Am Kleianskreuz 0

40489 Düsseldorf

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	260,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	2.650.000,00 EUR
Scout-ID:	142213981

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	670,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	150,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	6
Badezimmer:	3
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Erstbezug
Bauphase:	Haus in Planung
Qualität der Ausstattung:	Luxus
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	4

VIP Home  
*made by*  
Creativ Eigenheim

### Ihr Ansprechpartner:

VIP Home  
Olaf Elker  
E-Mail: [elker@vip-home.eu](mailto:elker@vip-home.eu)  
Tel: +49 2841 21000  
Mobil: +49 173 5117677

Provision für Käufer: 3,57 % inkl. MwSt.  
3,57% inkl. MwSt. auf den Grundstückspreis.

# Architektenvilla direkt am Lambertus-See! Freie Grundrissplanung inkl. ausgebautem Keller!



## Am Kleianskreuz 0

40489 Düsseldorf

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	260,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	2.650.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Wir machen Träume wahr!

Zum Beispiel diese moderne Architektenvilla in Düsseldorf Kalkum, direkt am Lambertus-See mit einem zu Wohnzwecken ausgebautem Keller aus wasserundurchlässigem Beton, Fußbodenheizung, Deckenhöhe 2,75 m.

Kein Haus von der Stange – in enger Zusammenarbeit mit dem Vermesser hat unser Architekt ein Haus geplant, dass exakt auf dieses Grundstück zugeschnitten ist.

Das hat für Sie den Vorteil, dass Sie das Haus genau zum angegebenen Festpreis von uns bekommen und keine unliebsamen Überraschungen erleben, wie z.B., wenn das Grundstück gekauft ist und dann das Haus gar nicht draufpasst.

Sie erhalten von uns die Möglichkeit, die Grundrisse des Hauses zusammen mit unserem Architekten nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen anzupassen und umzuplanen – und zwar KOSTENLOS!

Vielen Menschen ist es immer wichtiger, ihre Energieversorgung so unabhängig wie möglich zu gestalten und sich keine Sorgen wegen möglicher Strom- und Energieengpässe machen zu müssen. Durch den Einbau von Wärmepumpen, Photovoltaik-Anlagen mit eigenem Speicher uvm. können wir diesem Anspruch bestens gerecht werden.

So verringern Sie nicht nur ihre monatlichen Kosten und Ihre Abhängigkeit von einer zuverlässigen Zulieferung, sondern verringern gleichzeitig auch Ihren Co2-Fußabdruck – bei gleichzeitiger Wertsteigerung Ihrer Immobilie.

Profitieren Sie von unseren besonderen Finanzierungsmöglichkeiten, die wir Ihnen sehr gerne ausführlich in einem unverbindlichen Beratungsgespräch erläutern. Wir ermöglichen Träume, wo andere schon aufgegeben haben.

Möchten Sie ihre bisherige Immobilie verkaufen, um das neue Objekt zu finanzieren, bieten wir Ihnen spezielle Hilfen an, um dies für Sie zu ermöglichen.

### Ausstattung:

Wir bauen Häuser in Massivbauweise Stein auf Stein, mit Außenmauerwerk aus 36,5 cm monolithischen Porotonziegeln mit ca. 2 cm Außenputz.

Das Haus wird in solider Bauqualität mit Bauzeitgarantie durch qualifizierte regionale Handwerksbetriebe erbaut.

Der angebotene Preis beinhaltet neben den bereits eingerechneten Grundstückskosten eine hohe Anzahl von Grundausstattung.

Diese sind:

- Individuelles Architektenhaus
- 12 Monate Bauzeitgarantie
- Festpreis während der gesamten Bauzeit

- Freie Grundrissplanung mit unserem Architekten kostenlos
- Energiepass nach dem KfW Standard
- KfW 40 Effizienzhaus
- Erdaushub, Gründung der Bodenplatte, Verfüllen der Baugrube
- Massivhaus Stein auf Stein
- Außenwände 36,5 cm monolithischer Porotonziegel, zusätzlich gedämmt
- Innenwände gemauert
- Füllgrangeschossdecken gespachtelt
- Innenputz Q2 oder Q3 nach Wahl
- 3fache verglaste Fenster mit Holzrahmen
- Fensterausführung RC2 einbruchhemmend
- Elektrische Rollläden (auf und ab) an allen senkrechten Fenstern aus Alu mit Isolierung
- Integrierte Luft-Wasser-Wärmepumpe für Warmwasser und Heizung
- TÜV-Baubegleitung und Prüfung
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Bad mit Wanne und ebenerdiger, barrierefreier Dusche, zusätzlich 2 Duschbäder
- 2 Gäste-WCs
- Fliesen oder Holzparket nach Wunsch, bis zu 150 €/m<sup>2</sup> Bruttoeinbauwert im gesamten Haus
- Echtholztüren, lichte Höhe 2,2 m, Budget 1.000 € Bruttoeinbauwert
- Keller zu Wohnzwecken ausgebaut mit Fußbodenheizung.
- Deckenhöhe im Keller und Erdgeschoß 2,75 m
- Photovoltaikanlage mit Speicherbatterie 10 kWh
- Betontreppenläufe 1,2 m Breite mit Natursteinbelag nach Wunsch bis 150 €/m<sup>2</sup>
- Smart Home
- Terrassenfläche, Einfahrt und Eingangsbereich Pflastersteine nach Wahl, Budget 50 €/m<sup>2</sup> Material bis 150 m<sup>2</sup>
- 2 Garagen, 2 Stellplätze
- Malerarbeiten, Wände geweißt

Als Sonderwünsche können bei der Planung berücksichtigt werden:

- Erdwärmepumpe
- Wintergarten
- Gartengestaltung
- Einfriedung

Auf dem Grundstück befindet sich momentan noch ein Haus welches abgerissen wird. Die Abrisskosten sind bereits im

# Architektenvilla direkt am Lambertus-See! Freie Grundrissplanung inkl. ausgebautem Keller!



## Am Kleianskreuz 0

40489 Düsseldorf

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	260,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	2.650.000,00 EUR

welches abgerissen wird. Die Abrisskosten sind bereits im Kaufpreis enthalten.  
Der Kaufpreis ist ein Festpreis nach den Bedingungen des Bauwerkvertrages

### Lage:

Das Objekt entsteht in Düsseldorf-Kalkum, direkt am Lambertus-See, in der Nähe von Kaiserswerth.

### Sonstiges:

Die Bilder zeigen Ausstattungsvarianten anhand von Beispielbildern. Da alle Häuser auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt werden, kann die tatsächliche Ausführung, Ihren Anforderungen entsprechend, abweichen.

Weiterhin weisen wir drauf hin, dass zum kalkulierten Preis noch die Kauf- und Baunebenkosten addiert werden müssen.

Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.



Kleinans Vorne

# Architektenvilla direkt am Lambertus-See! Freie Grundrissplanung inkl. ausgebautem Keller!



Am Kleianskreuz 0  
40489 Düsseldorf

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 260,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.650.000,00 EUR

