

Leben und Wohnen im Zentrum von Willich-Anrath

In Willich-Anrath wird in gewachsener Wohngegend am Ende der Fußgängerzone ein modernes Mehrfamilienhaus entstehen.



Modernes Mehrfamilienhaus
Jakob-Krebs-Str. 93
47877 Willich-Anrath

IC IMMOBILIEN COMPETENCE

Ein Projekt der Immobilien Competence GmbH
www.immo-competence.de

Willich-Anrath:

Eine grüne Oase mit großartiger Infrastruktur



Das moderne Mehrfamilienhaus liegt in einer gewachsenen Gegend am Ende der Fußgängerzone von Willich-Anrath.

Willich-Anrath ist einer von 4 Willicher Stadtteilen. Eingebettet in große Grünflächen ist Anrath auch aufgrund der sehr guten Infrastruktur als Wohnort sehr beliebt.

Kindergärten, Grundschulen und auch weiterführende Schulen sind fußläufig im Ort erreichbar. Geschäfte für den täglichen Ge-

brauch sind ebenso wie Ärzte und Apotheken unter anderem in der Anrather Fußgängerzone ansässig.

Trotz der Adresse abseits des Getriebes liegen alle Geschäfte und Läden für den täglichen Einkauf direkt vor der Tür - auch Freunde biologischen Ackerbaus oder der biologischen Viehzucht kommen durch die unmittelbare Nähe zum Stautenhof voll auf Ihre Kosten.



Was den Freizeitwert der direkten Umgebung von Anrath angeht, kann es kaum besser kommen: Spazieren, Laufen, Radfahren, Reiten, Golf spielen... Hier kann wohl jeder auf seine Kosten kommen. Die ansässigen Sportvereine (Fußball, Tennis, Handball etc.) lassen auch die Herzen der jungen Anrather Bewohner höher schlagen.

Und was wirklich selten ist: In Willich-Anrath kennt man sich noch, hier sagen sich Nachbarn noch „guten Tag“ und es lebt sich auf rheinische Art „entspannt“.

Ich weiß wovon ich rede, denn ich lebe hier und das sehr gerne seit 17 Jahren.

Ich freue mich von Ihnen zu hören

Telefon: 0 21 54 / 95 40 09 60

E-Mail: k.reinert@immo-competence.de

Lageplan



Modernes Mehrfamilienhaus
Jakob-Krebs-Str. 93
47877 Willich-Anrath

Inhalt

- 6 **Idylle zwischen den Großstädten am Niederrhein**
- 8 **Ein Mehrfamilienhaus im modernen, eleganten Design**
- 10 **Elegante Architektur, moderne Bautechnik**
- 18 **Grundrisse Wohnung 1**
- 19 **Grundrisse Wohnung 2**
- 20 **Grundrisse Wohnung 3**
- 21 **Grundrisse Wohnung 4**
- 22 **Grundrisse Wohnung 5**
- 23 **Grundrisse Wohnung 6**
- 24 **Objektausstattung**

Idylle zwischen den Großstädten am Niederrhein



Kurze Wege

Willich-Anrath liegt zentral zwischen den Großstädten Krefeld, Mönchengladbach und Düsseldorf und ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Willich-Anrath hat einen Bahnhof und diverse Bushaltestellen) als auch über die Autobahnen A52, A44 und A57 sehr gut erreichbar.

Die idyllische Lage im Grünen in Kombination mit einer sehr guten Verkehrsanbindung und einer hervorragenden Infrastruktur machen diesen Ort als Wohnort sehr beliebt.



Hotel Landgut Ramshof



Haus Broich



Bahnhof Willich-Anrath



Fußgängerzone Willich-Anrath

Ein Mehrfamilienhaus im modernen, eleganten Design

Die großzügigen Fenster lassen Licht und Luft nach Herzenslust herein.





Die moderne Fassade überzeugt in den Farben anthrazit und weiß. Sowohl Singles, Paare als auch Familien werden bei einer Wohnfläche von 67 m² – 128 m² hier sicher Ihr passendes Zuhause finden.

Elegante Architektur, moderne Bautechnik

Hochwertige Ausstattung mit Markenprodukten.



Die Wohnungseingangstüren und Fenster werden von bekannten Markenherstellern geliefert. Toiletten- und Badezimmer-Aus-

stattungen stammen von Keramag, Bette und Renova. Das Steckdosen- und Schalterprogramm wird vom Hersteller Gira verbaut.



In den Badezimmern schützen moderne großflächige Fliesen die Wände, wo nötig, vor Spritzwasser.



Die Wände werden weiß gestrichen, die Fensterrahmen sind innen ebenfalls weiß. Die Böden in Wohn- und Schlafräumen so-

wie in Dielen glänzen mit Fertigparkett im Farbton „Eiche, Schiffsboden“.





Die Heizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gasbrennwerttherme; die Warmwasseraufbereitung mit

Solarunterstützung. Geheizt wird mit einer Fußbodenheizung – Einzelraumregelung.





Bäder + Warmwasserversorgung

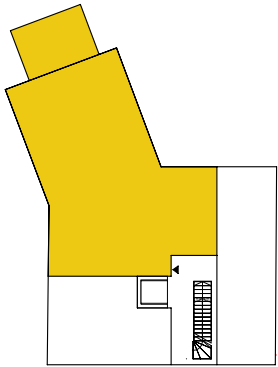
Jedes Bad erhält eine Waschtisch-Anlage und eine wandhängende WC-Anlage, Fabri-

kat: Renova Nr. 1 Plan in Weiß. Die Duschtassen stammen vom Hersteller Bette. Mischbatterien für Waschtisch und Brause



kommen aus dem Hause Grohe, Design "Essence". Im Spritzwasserbereich schützen großformatige Fliesen die Wände.

Die übrigen Wände werden mattweiß gestrichen.



Wohnung 1

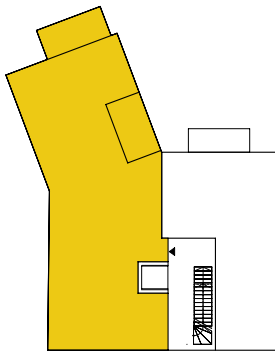
Erdgeschoss

Eine lichtdurchflutete Terrassenwohnung mit Garten in Süd-West-Ausrichtung; 52 m² sind für Wohnen/Essen/Kochen reserviert

Wohnung WE 1

Wohnen / Essen / Kochen	ca.	52,22 m ²
Schlafen	ca.	13,50 m ²
Zimmer 2	ca.	17,33 m ²
Bad	ca.	4,54 m ²
Bad	ca.	6,25 m ²
Flur	ca.	8,00 m ²
Diele	ca.	4,39 m ²
Hauswirtschaftsraum	ca.	4,72 m ²
Terrasse (50%)	ca.	8,62 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca.	119,57 m²





Wohnung 2

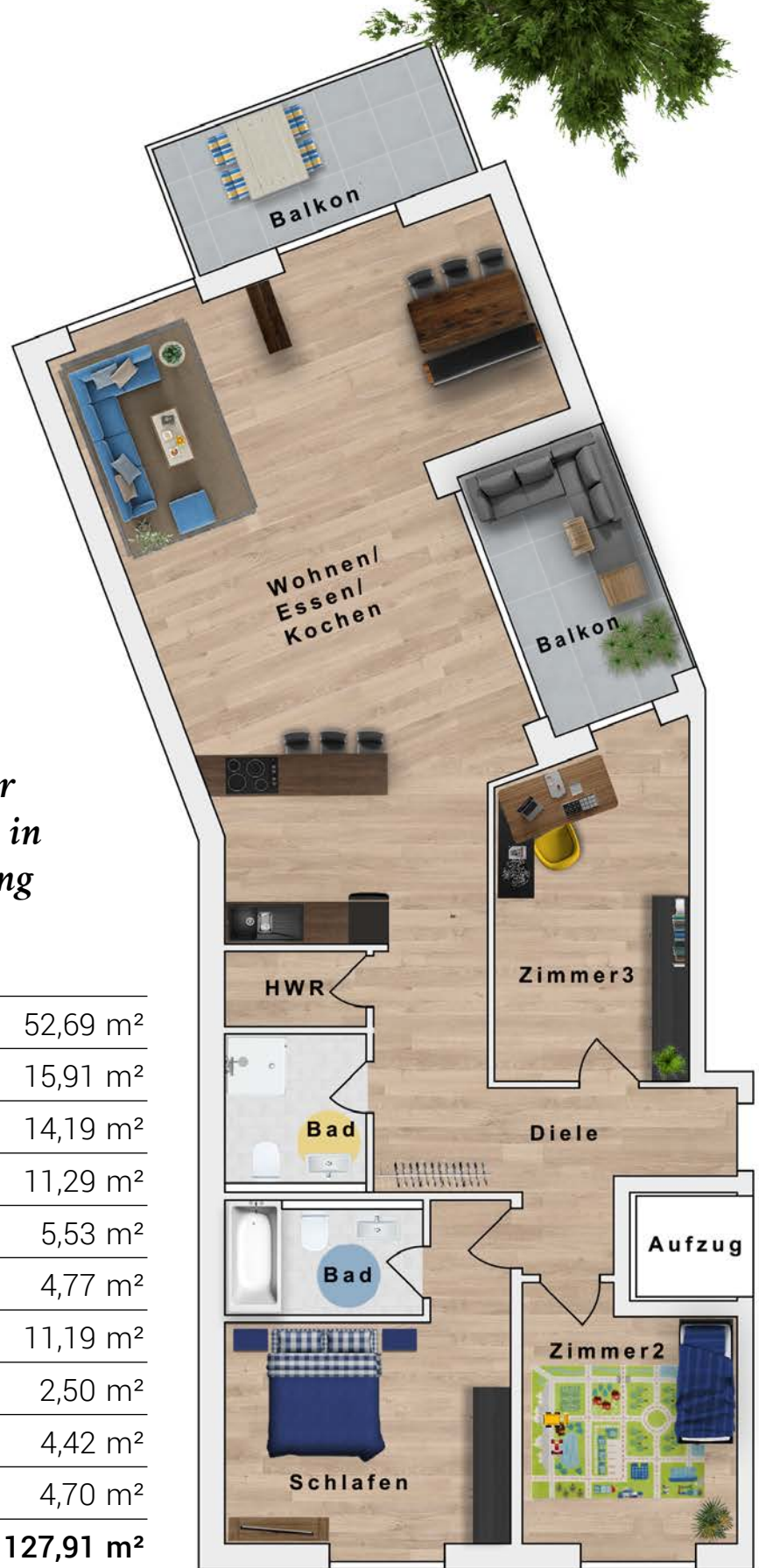
1. Obergeschoss

Eine großzügige 4-Zimmer Wohnung mit 2 Balkonen in Süd- und West-Ausrichtung

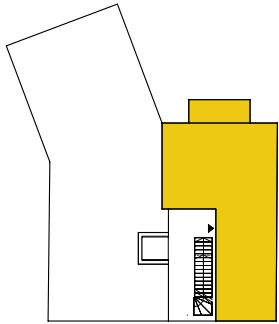
Wohnung WE2

Wohnen / Essen / Kochen	ca.	52,69 m ²
Schlafen	ca.	15,91 m ²
Zimmer 2	ca.	14,19 m ²
Zimmer 3	ca.	11,29 m ²
Bad	ca.	5,53 m ²
Bad	ca.	4,77 m ²
Diele	ca.	11,19 m ²
Hauswirtschaftsraum	ca.	2,50 m ²
Balkon (50 %)	ca.	4,42 m ²
Balkon (50 %)	ca.	4,70 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca.	127,91 m²

Der lichtdurchflutete Wohn-/Essraum von über 52 m² ist reserviert für Ihre persönlichen Wünsche. Lassen Sie Ihren Träumen freien Lauf!



Die Elektroinstallation wird gemäß VDE-Vorschriften ausgeführt und beginnt im Zähler-schrank. Hier ist die gesamte elektrische Anlage mit FI-Schutzschaltern abgesichert.



Wohnung 3

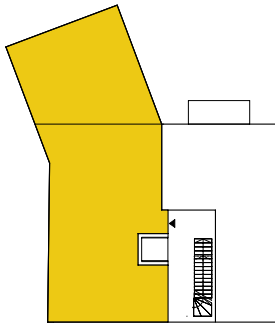
1. Obergeschoss

Eine wunderschöne 2-Zimmer Wohnung mit großzügigem Wohn-/Ess-/ Kochbereich mit Süd-West Balkon

Wohnung WE3

Wohnen / Essen / Kochen	ca.	40,09 m ²
Schlafen	ca.	13,33 m ²
Bad	ca.	5,52 m ²
Diele	ca.	5,51 m ²
Balkon (50%)	ca.	3,00 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca.	67,45 m²

Das Haus verfügt über einen Aufzug mit dem man bequem die oberen Etagen erreichen kann.



Wohnung 4

2. Obergeschoss

Eine großzügige, helle Wohnung mit 30 m² Dachterrasse, die zum Durchatmen und Genießen an der frischen Luft einlädt

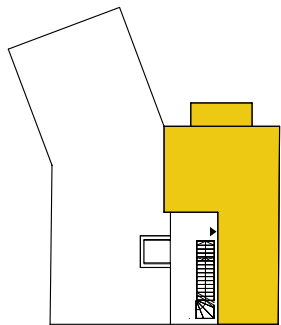
Wohnung WE 4

Wohnen / Essen / Kochen	ca.	35,56 m ²
Schlafen	ca.	16,03 m ²
Zimmer 2	ca.	11,02 m ²
Bad	ca.	5,13 m ²
Bad	ca.	4,79 m ²
Diele	ca.	6,68 m ²
Hauswirtschaftsraum	ca.	2,59 m ²
Terrasse (50%)	ca.	15,49 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca.	97,47 m²

Sämtliche Schalter und Schuko-Steckdosen werden von der Marke Gira – Serie E2 geliefert. Die Wohneinheiten sind entsprechend ihrer Größe großzügig mit Steckdosen und Lichtschaltern ausgestattet. Der TV-Emp-

fang erfolgt über Unitymedia. Das Gebäude ist an das öffentliche Stromleitungs- und Telekommunikationsnetz angeschlossen sowie an das Kanal- und Wassernetz.





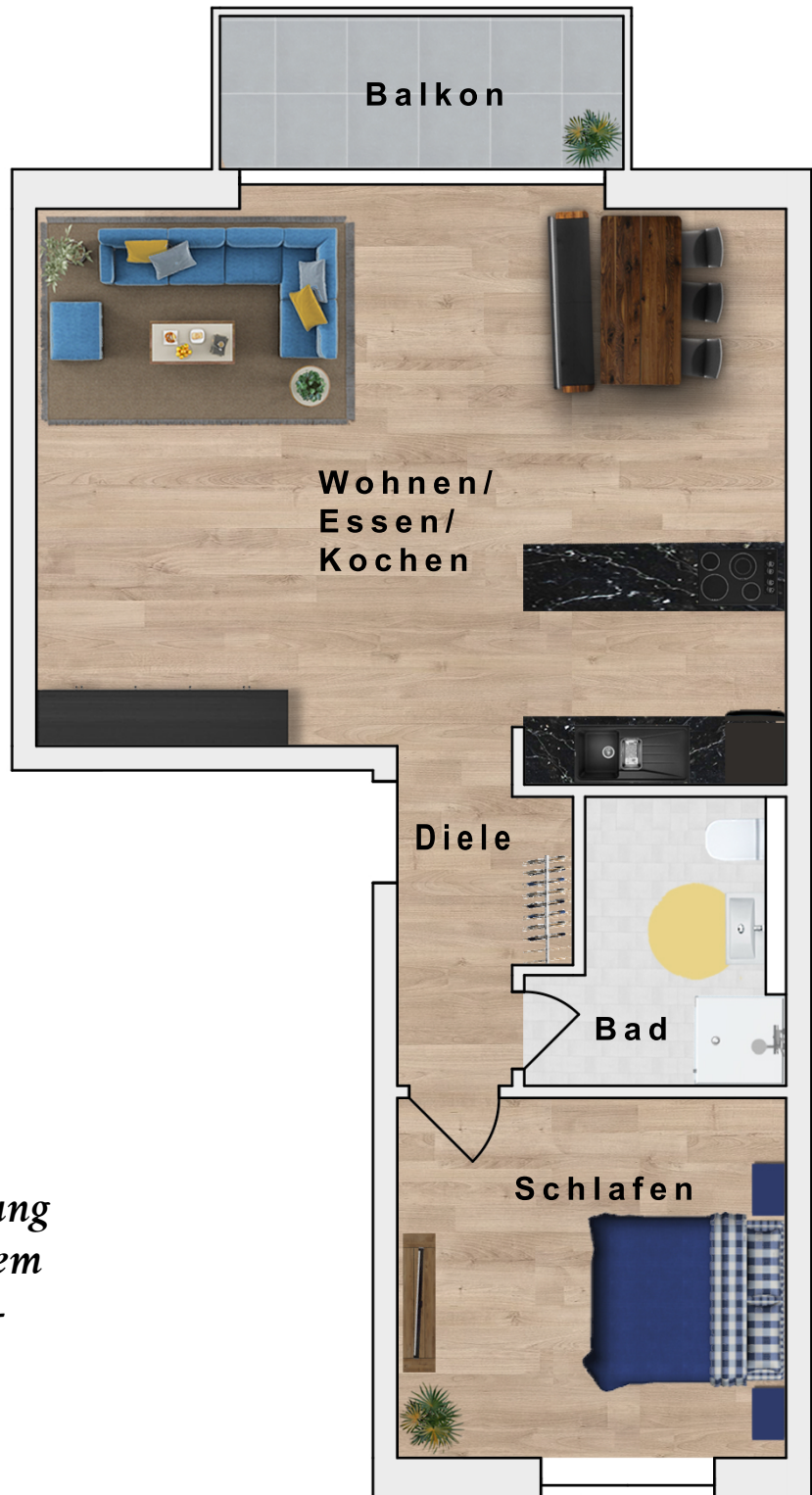
Wohnung 5

2. Obergeschoss

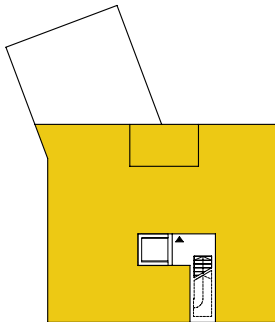
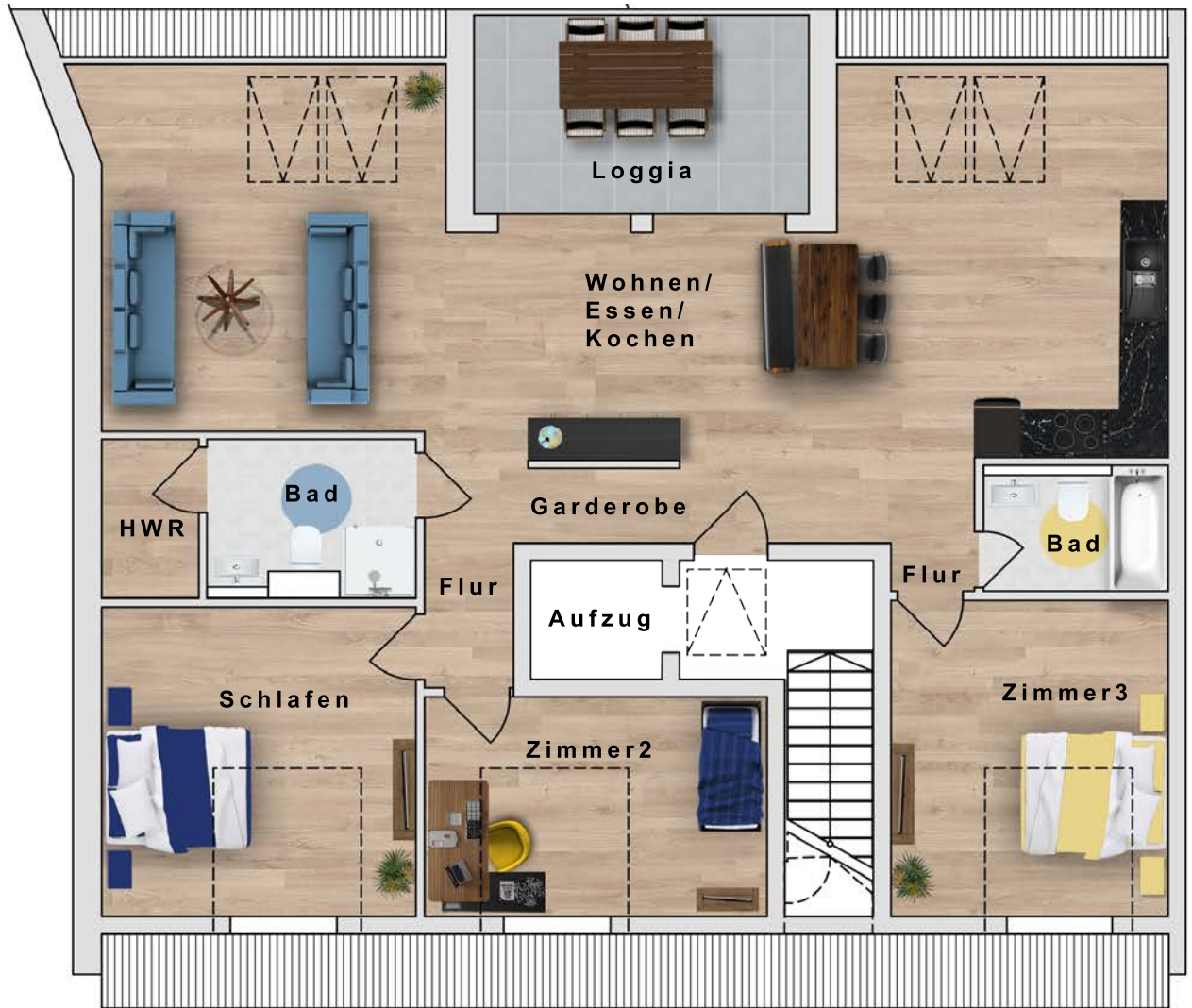
Eine helle 2-Zimmer Wohnung mit Süd-West Balkon, auf dem man den Tag entspannt ausklingen lassen kann

Wohnung WE 5

Wohnen / Essen / Kochen	ca.	40,09 m ²
Schlafen	ca.	13,33 m ²
Bad	ca.	5,52 m ²
Diele	ca.	5,51 m ²
Balkon (50 %)	ca.	3,00 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca.	67,45 m²



Die Wände erhalten Oberflächenqualität Q3. Sämtliche Malerarbeiten an Wänden und Decken werden mit wischfesten und umweltverträglichen weißen Silikat- bzw. Dispersionsfarben ausgeführt. Innenliegende Bäder werden nach Maßgabe des Haus-technikplaners mechanisch entlüftet.



Wohnung 6

Dachgeschoss

Eine individuelle, großzügige 4-Zimmer Wohnung mit offener Küche und Loggia in Süd-West Ausrichtung

Wohnung WE6

Wohnen / Essen / Kochen	ca.	59,22 m ²
Schlafen	ca.	15,52 m ²
Zimmer 2	ca.	11,02 m ²
Zimmer 3	ca.	14,09 m ²
Bad	ca.	5,74 m ²
Bad	ca.	4,33 m ²
Garderobe	ca.	2,08 m ²
Flur	ca.	3,93 m ²
Flur	ca.	0,74 m ²
Hauswirtschaftsraum	ca.	2,69 m ²
Loggia (50%)	ca.	6,12 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca.	125,48 m²

Objektausstattung



Badezimmer Renova Nr. 1 Plan.
Die Sanitärräume werden mit weißen Sanitärusernamekten (Firma Keramag oder Duravit, gleichwertig) ausgestattet



Bette Supra



Hochwertige Armaturen namhafter Hersteller (z.B. Grohe oder gleichwertig)



Innendrückergarnituren in Edelstahl



Als Bodenbelag wird Eichenholz "Schiffsboden" in Wohnräumen sowie Flur/Diele verlegt



Terrassen

Leben und Wohnen im Zentrum von Willich-Anrath

Immobilien Competence GmbH
Karl-Arnold-Straße 3
47877 Willich

Tel.: 02154 95 40 09 40

info@immo-competence.de
www.immo-competence.de



Alle Informationen in dieser Broschüre 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 Bauausführung kann geringfügig von der Entwurfsplanung abweichen, daher sollten Sie Maße für Ihre Einrichtungsgegenstände unbedingt am fertigen Bauwerk nehmen. Sollten Sie besondere Wünsche haben, teilen Sie diese bitte rechtzeitig dem Planungsteam beim Beratungstermin mit und lassen sich etwaige Absprachen bitte schriftlich bestätigen.

Vorgesehene Leistungen können von uns durch andere, mindestens gleichwertige, ersetzt werden. Eine abweichende Ausführung ist zum Beispiel möglich, wenn sie

durch Bauauflagen seitens der Behörden, Gesetzesänderungen, technische Weiterentwicklungen oder zusätzliche Verbesserungen bedingt ist und der Wert der hierdurch betroffenen Bauteile oder Einbauteile mindestens gleichwertig ist bzw. keine Minderung erfährt.

Die Bauausführung erfolgt unter Beachtung der deutschen Vorschriften und DIN-Normen für den Bau von Wohngebäuden, wie zum Beispiel der neuesten Gesetze zur Energie-Einsparung (EnEV), der Landesbauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen und den Regeln des Baugesetzbuches sowie der Haustechnik und der Statik.

Grundlage ist die durch die Baubehörden zu erteilende Baugenehmigung. Im Leistungsumfang bereits enthalten sind außerdem die Gebühren des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauabnahmen sowie die Honorare für Architekten und Ingenieure.

Text: Immobilien Competence GmbH
Fotos: Privatschule Carpe Diem im Haus Broich (Haus Broich)
Wolfgang Kaiser (Fußgängerzone, Bahnhof)