





Ein Diamant erhält durch Schliff  
erst seinen höchsten Wert.

*Die Langerfelder Gärten sind ein Projekt, dessen Vision seinesgleichen sucht. Ein kleiner Rohdiamant in einem sich im Wandel befindlichen Areal, welches revitalisiert und zu einem aufstrebenden Wohnquartier geschliffen wird.*

Spitzenstraße 15 in 42389 Wuppertal

## INHALT

- Die Vision
- Daten & Fakten
- Makrolage
- Mikrolage
- Wohnen & Leben
- Sicherheit & Komfort
- Ausstattung
- Kontakt



Unverbindliche Projektvisualisierung

## DIE VISION

Ein von Hallen geprägtes Areal, ein kleiner Rohdiamant in perfekter Lage, wird zu einem aufstrebenden Wohnquartier geschliffen und revitalisiert. Eine Investition in die Zukunft: Wohnen in traumhaftem Ambiente mit einer Wertsteigerung durch jeden realisierten Bauabschnitt.

Am Ende zeigt sich ein lebhaftes Areal mit anspruchsvoller Wohnbebauung, idealer Anbindung, gepaart mit idyllischem Flair und allen urbanen Vorzügen.

Die perfekte Symbiose aus war und wird sein.



HAUS 4

Spitzenstraße

Privatstraße



## Über das Projekt

### DATEN UND FAKTEN

Die Langerfelder Gärten haben einiges zu bieten. Die stilvolle Bebauung, liebevoll geplante Außenanlagen und die perfekte Lage machen das neue Wohnprojekt zum Rundum-glücklich-Paket. Die wichtigsten Details zum Quartier haben wir Ihnen auf dieser Seite aufgeführt:

- 14 moderne Stadthäuser
- 1-2 Stellplätze pro Partei
- Grundstück, Erschließungs-/ Anschlusskosten inklusive
- Nach den Vorgaben der KfW für das Effizienzhaus 55
- Sonnige Grundstücke
- 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss
- Wohn-/Nutzfläche 136 m<sup>2</sup>



Jedes Einfamilienhaus verfügt über einen eigenen Garten, dessen Dimension je nach Hausnummer variiert.

## MAKROLAGE

Die Langerfelder Gärten positionieren sich souverän am Rande Wuppertals im Stadtteil Langerfeld. Die optimale Anbindung an das Autobahnnetz erlaubt die Erreichbarkeit der umliegenden Städte unter einer Stunde. Dazu gesellt sich die fußläufige Erreichbarkeit der Haltestellen für den ÖPNV.



*Vom Rohdiamant zum  
perfekt angebundenen  
Juwel.*

*Duisburg* ▲  
53 MINUTEN

▲ *Essen*  
39 MINUTEN

▲ *Bochum*  
31 MINUTEN

*Dortmund* ▲  
36 MINUTEN

◀ *Düsseldorf*  
47 MINUTEN  
✈

▼ *Köln*  
45 MINUTEN  
✈



Circa-Fahrtzeit und -Entfernung mit dem Auto von Wuppertal. Quelle: Google Maps



Je genauer man hinsieht,  
desto schöner ist der Diamant.

Wer sein Stadthaus in den Langerfelder Gärten bezieht, kann sich über beste Anbindung und Versorgung freuen. Hervorzuheben ist die optimale Lage am geplanten Wupperradweg und der Langerfelder Trasse. Diese münden in der Schwarzbach- und auch Nordbahntrasse, wobei Letztere Ost und West der bergischen Großstadt verbindet. Somit sind Urbanität und Landleben gleichermaßen einfach mit dem Rad zu erreichen.



Anlaufpunkte für den täglichen Bedarf, Ärzte, ein Bäcker, eine Apotheke und auch verschiedene Supermärkte sind fußläufig erreichbar.

Im direkten Umfeld befinden sich gleich drei Kitas, eine weitere wird gleich vor der Haustür realisiert. Ebenso sind Grundschulen und auch weiterführende Schulen über kurze Wege erreichbar.



Gutes Essen gehört zur Lebensqualität, ein vielfältiges kulinarisches Angebot macht glücklich und erfüllt so manches Abendprogramm. Langerfeld und Umgebung bieten genau das.

*In die Zukunft  
investieren und*  
DAS LEBEN SORGLOS  
GENIESSEN



Das neue Wohnquartier und das umliegende Areal stecken voller Potenzial und nicht ausgeschöpfter Möglichkeiten. Dies soll sich nun, mit der BETONIA-GRUPPE als erfahrenem und starkem Partner, ändern.

Mit dem Kauf einer Immobilie in den Langerfelder Gärten investieren Sie in ein Projekt mit Zukunft, voller Qualität und Wertsteigerung. Mit jedem vollzogenen Schritt der Revitalisierung des Areals steigt der Wert Ihrer Immobilie.

Im Kaufpreis mit inbegriffen sind zudem das Grundstück sowie die Anschluss- und Erschließungskosten. Ein Gewinn auf ganzer Linie.



Der beste Weg, die Zukunft vorherzusagen, ist sie zu gestalten.





My Home is  
my Castle.



Sie möchten sich in Ihrem neuen  
Zuhause umsehen? Kein Problem!



Jetzt digitalen  
Rundgang starten.

## Liebe das Leben UND ES WIRD DICH LIEBEN

Die Einfamilienhäuser mit ihrem anspruchsvollen Raumkonzept erfüllen nahezu jeden Anspruch an das moderne Wohnen für Pärchen bis hin zur 5-köpfigen Familie. Die Obergeschosse bieten ein großzügiges Raumangebot mit bis zu fünf Zimmern, die sich als Schlafzimmer, Homeoffice oder auch Fitnessraum, ganz nach Ihrem Wunsch, gestalten lassen. Der Spitzboden bietet zusätzlichen Stauraum. Die Langerfelder Gärten werden nahezu jedem Wohnanspruch gerecht und bestechen durch zahlreiche Details:

- Offene Wohnküche
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrische Aluminiumrollläden
- Dachflächenfenster mit außen liegendem Sonnenschutz
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Badezimmer mit Dusche und Wanne im Obergeschoss
- Glasvordach



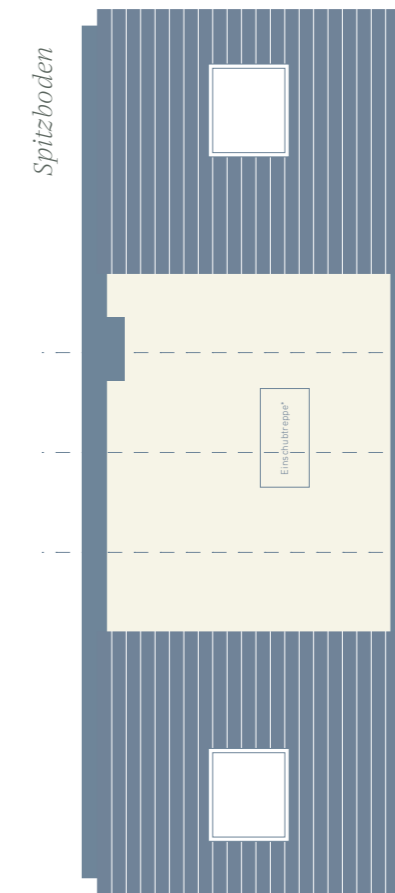
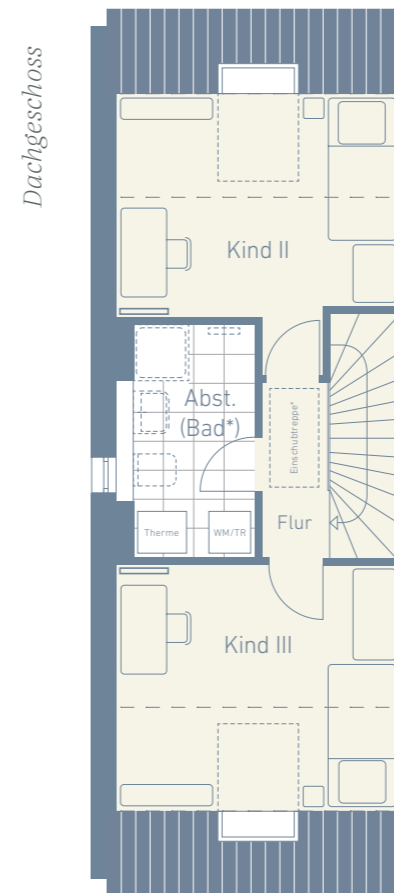
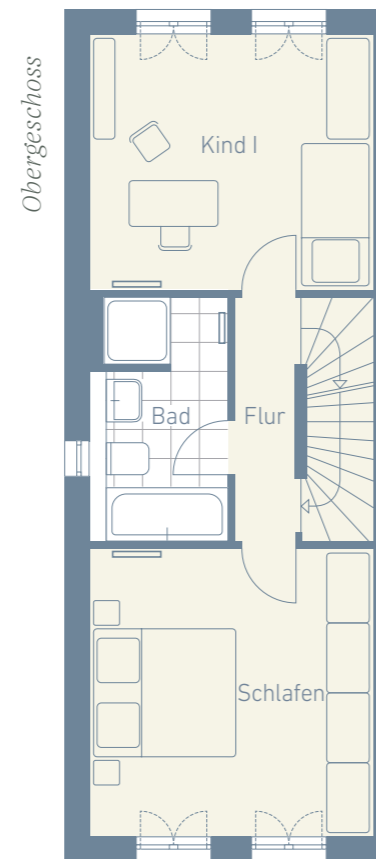
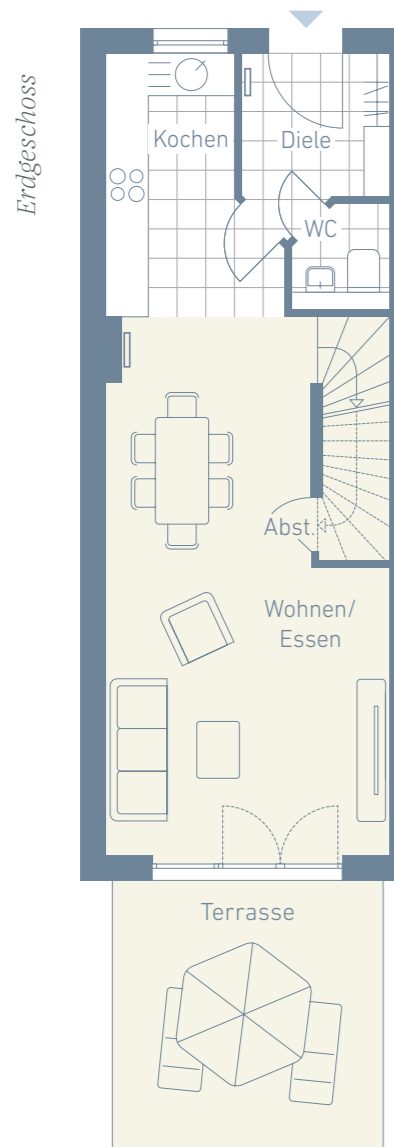
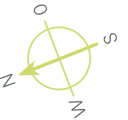
Unverbindliche Projektvisualisierung

# Herzlich willkommen IN IHREM WOHN-DIAMANT

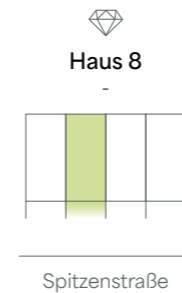
# Ein Grundriss zum Wohlfühlen.

Das Einfamilienhaus Klassik bietet viel Raum, um sich in den eigenen Wänden frei zu entfalten, egal ob zu zweit oder mit der ganzen Familie.

EINFAMILIENHAUS KLASSIK, 5 ZIMMER  
WOHN-/NUTZFLÄCHE CA. 136 m<sup>2</sup>



Erdgeschoss	Wohnen/Essen	26,34 m <sup>2</sup>
	Kochen	7,63 m <sup>2</sup>
	Diele	4,61 m <sup>2</sup>
	WC	1,87 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	2,00 m <sup>2</sup>
	Terrasse 50 %	14,44 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamt</b>	<b>56,89 m<sup>2</sup></b>
Obergeschoss	Kind 1	14,42 m <sup>2</sup>
	Flur	3,29 m <sup>2</sup>
	Bad	6,31 m <sup>2</sup>
	Schlafen	16,24 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamt</b>	<b>40,26 m<sup>2</sup></b>



Dachgeschoss	Kind 2	10,21 m <sup>2</sup>
	Kind 3	10,92 m <sup>2</sup>
	Abst. (Bad*)	6,06 m <sup>2</sup>
	Flur	2,33 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamt</b>	<b>29,52 m<sup>2</sup></b>
Spitzboden	9,28 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamt</b>	<b>9,28 m<sup>2</sup></b>	



## BETONIA BAU, ein starker Partner!

Die BETONIA BAU GmbH & Co. KG, unter dem Dach der BETONIA-GRUPPE, deren Wurzeln bis in das Jahr 1913 reichen, ist als Bauträgersgesellschaft ganz auf den Wohnungsbau fokussiert. Unsere Spezialisierung auf standardisierte Einfamilienhäuser ermöglicht es Alt und Jung, ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Wir decken die gesamte Wertschöpfungskette des Immobilienprozesses ab. Somit bieten wir Hauserwerbern ein „Rundum-sorglos-Paket“ von der Projektentwicklung über den Grundstückskauf bis hin zum Bau und Vertrieb der Häuser. Wohnflächenoptimierte, moderne Häuser, ein großer Erfahrungsschatz im Wohnungsbau sowie die schlüsselfertige Abwicklung des Projektes aus einer Hand zu einem attraktiven Festpreis machen unsere Unternehmensgruppe zu einem verlässlichen Partner.

*Gerne helfen wir  
Ihnen weiter!*

**BETONIA**  **BAU**

#### BERATUNG UND VERKAUF

**Ansprechpartner:**

Tim Liptau

Tel.: 0202 256 220 71

E-Mail: [vertrieb@betonia-bau.biz](mailto:vertrieb@betonia-bau.biz)

**BETONIA BAU GmbH & Co. KG**

Corneliusstraße 45

42329 Wuppertal

[www.betonia-bau.biz](http://www.betonia-bau.biz)

**Herausgeber:**

BETONIA BAU GmbH & Co. KG  
Corneliusstraße 45  
42329 Wuppertal

**Bildrechte:**

Fotos: BETONIA BAU GmbH & Co. KG  
unsplash: Chris Liverani | Jay Wennington | Minh Pham  
iStock: @Firmazwei: MarioGuti | jacoblund | Amri Photo | Evgenya Tamanenko

**Konzeption & Design:**

Firmazwei GmbH  
Ackerstraße 11  
40233 Düsseldorf

**Visualisierungen:**

HMG 3D Render Studio  
Obergrünwalder Str. 31  
42103 Wuppertal

**Hinweis:**

Bitte beachten Sie, dass die in dieser Broschüre vorgestellten Inhalte einen derzeitigen Planungsstand darstellen und nicht verbindlich sind. Visualisierungen, Flächen, Grundrisse, Schnitte, Bilder und Ausstattungen beruhen auf Daten, die in der weiteren Planungsphase variieren können. Mögliche behördliche Auflagen und Planungsänderungen können die zur Genehmigung eingereichte Planung und die Quadratmeterzahlen noch verändern.

Alle Bildmaterialien, insbesondere die Ansichten, Aussichten, 3D-Visualisierungen und Zeichnungen, verstehen sich als künstlerische Darstellung und sind nicht verbindlich. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Alle angegebenen Wohnflächen, Größen, Zeiten und Entfernungen sind Circa-Angaben. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Informationen, Daten und Angaben kann nicht übernommen werden. Gültigkeit und Verbindlichkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Unterlagen und Verträge.

Die Wohnflächen werden abweichend von der DIN 277 und der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 wie folgt ermittelt: Wohnfläche ist die Grundfläche zwischen den Wohnungstrennwänden und Wohnungsaußenwänden (ausgehend von der Vorderkante der Rohwände bzw. der Innenseite der bodengleichen Fenster und Balkon-/Terrassentüren und der Wohnungseingangstür). Nicht tragende, wohnungsinterne Wände (inkl. Vorsatzschalen) und feste Einbauten (z. B. Wandschränke, wohnungseigene Kamine) werden übermessen, wohnungsinterne Treppen, deren Absatztreppe sowie Maisonettetreppen werden in allen Ebenen übermessen. Miteinbezogen werden auch Nischen der Französischen Fenster, der Balkon-/Terrassentüren (jeweils innen und außen) und der Wandnischen. Grundflächen werden unter Dachschrägen vollständig gerechnet, soweit deren lichte Höhe mindestens 2,0 m beträgt; soweit deren lichte Höhe mindestens 1,0 m bis 2,0 m beträgt, werden Grundflächen unter Dachschrägen zu 50 % angerechnet. Soweit deren lichte Höhe unter 1,0 m beträgt, werden die Grundflächen unter Dachschrägen nicht angerechnet. Balkone und Terrassenflächen werden mit 50 % angerechnet.

Gemeinschaftsschächte inklusive Schachtwänden und tragende Stützen/Wände (Rohstütze/Rohwand) werden ebenfalls nicht angerechnet. Eingezeichnetes Mobiliar und Sanitär- und Küchenobjekte gehören nicht zum Kaufumfang, es sei denn, sie sind in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt. WMA-, SPA- und WTA-Angaben in Verbindung mit dem Gerätesymbol bezeichnen ausschließlich die Lage der Anschlüsse.

Stand: September 2023



[www.langerfelder-gaerten.de](http://www.langerfelder-gaerten.de)