



**SEIDENSTADT  
BAU** Der Zuhausebauer

Echt. Zeitgemäß.



**SEIDENSTADT  
BAU** Der Zuhausebauer

## Immobilienprojekte mit Anspruch.

Die Seidenstadt Bau GmbH ist ein erfahrener und zukunftsorientierter Spezialist für modernen Wohnungsbau am Niederrhein.

Als inhabergeführtes Unternehmen sind wir am Niederrhein als Bauträger aktiv und realisieren hochwertige Immobilienprojekte in den besten Lagen.

Wir stellen den Kunden in den Mittelpunkt all unserer Aktivitäten. Unser Ziel ist es, die individuellen Bedürfnisse und Wünsche unserer Kunden vollständig zu verstehen und in jedem Projekt umzusetzen. Dies erreichen wir durch offene und transparente Kommunikation sowie intensive persönliche Betreuung. Wir messen unseren Erfolg an der Zufriedenheit unserer Kunden und streben danach, ihre Erwartungen stets zu übertreffen.

Beim Wohnungs- oder Hausbau setzen wir auf die höchste fachliche Qualifikation und Erfahrung unserer Mitarbeiter und Partner. Dadurch können wir erfolgreich für Sie tätig sein und den ständig wachsenden Anforderungen des Immobilienmarktes auch in den kommenden Jahren gerecht werden..

Gerne sind wir der verlässliche und erfahrene Partner an Ihrer Seite. Wir beraten Sie persönlich und direkt!



A wide-angle photograph of a rural landscape. In the foreground, there is a wooden fence with a wire, and a path leading towards the right. The middle ground features a large green field with several cows grazing. To the left, there is a large wooden barn. In the background, there are trees and a clear blue sky. The text is overlaid on the image.

## Zeit, nach Hause zu kommen.

Es war von Anfang an klar, dass wir auf diesem fast 6.000 m<sup>2</sup> großen und dem ländlich geprägten Grundstück behutsam vorgehen müssen, um den außergewöhnlichen Charme zu erhalten. Gelungen ist uns das durch ein hohes Maß an Kreativität sowie die Kombination aus Raumhöhe, Großzügigkeit, nachhaltiger Ausstattung und der Liebe zum Detail in der Planung. Es wird etwas Besonderes sein, hier einmal zu wohnen und leben zu dürfen.“

Sascha Pink  
Geschäftsführer





## Eine Lage, die begeistert.

Auf dem **ca. 6000 m<sup>2</sup>** großen Grundstück entstehen **14 großzügige Doppelhaushälften** und ein **elegantes Einfamilienhaus**. Jedes Gebäude ist durch die giebelseitige Bauweise wie ein eigenständiges Einfamilienhaus.

Die **zwei Vollgeschosse, das Dachgeschoss** & eine **eigene Garage in 8 x 3m** bieten höchsten Komfort.

Die **ruhige Wohngegend** ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Reihenhäusern, eindrucksvollem Gartenbestand, schönen Grünanlagen und einem fußläufig erreichbaren **Naturschutzgebiet**.

Genießen Sie einen wunderbaren Rückzugsort fern vom Trubel der Stadt – ohne dabei auf eine **perfekte Infrastruktur** und **kurze Wege** verzichten zu müssen.



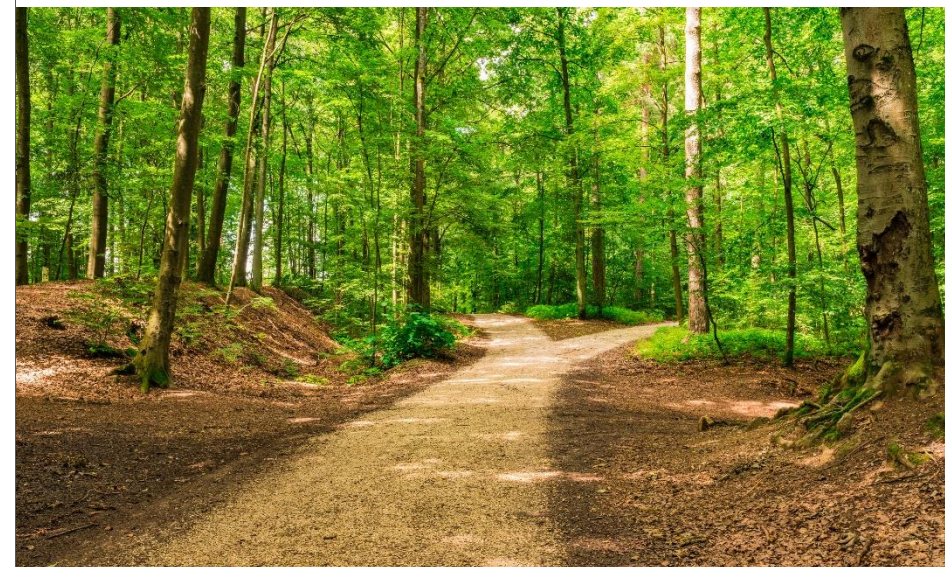
## Unglaublich grün wohnen.

Schirick – dieser Viersener Stadtteil hat sich seinen ursprünglich dörflichen Charakter bewahrt. Alte Bauernhöfe, Ackerflächen und Weiden verleihen dem Stadtteil seinen ganz besonderen Charme.

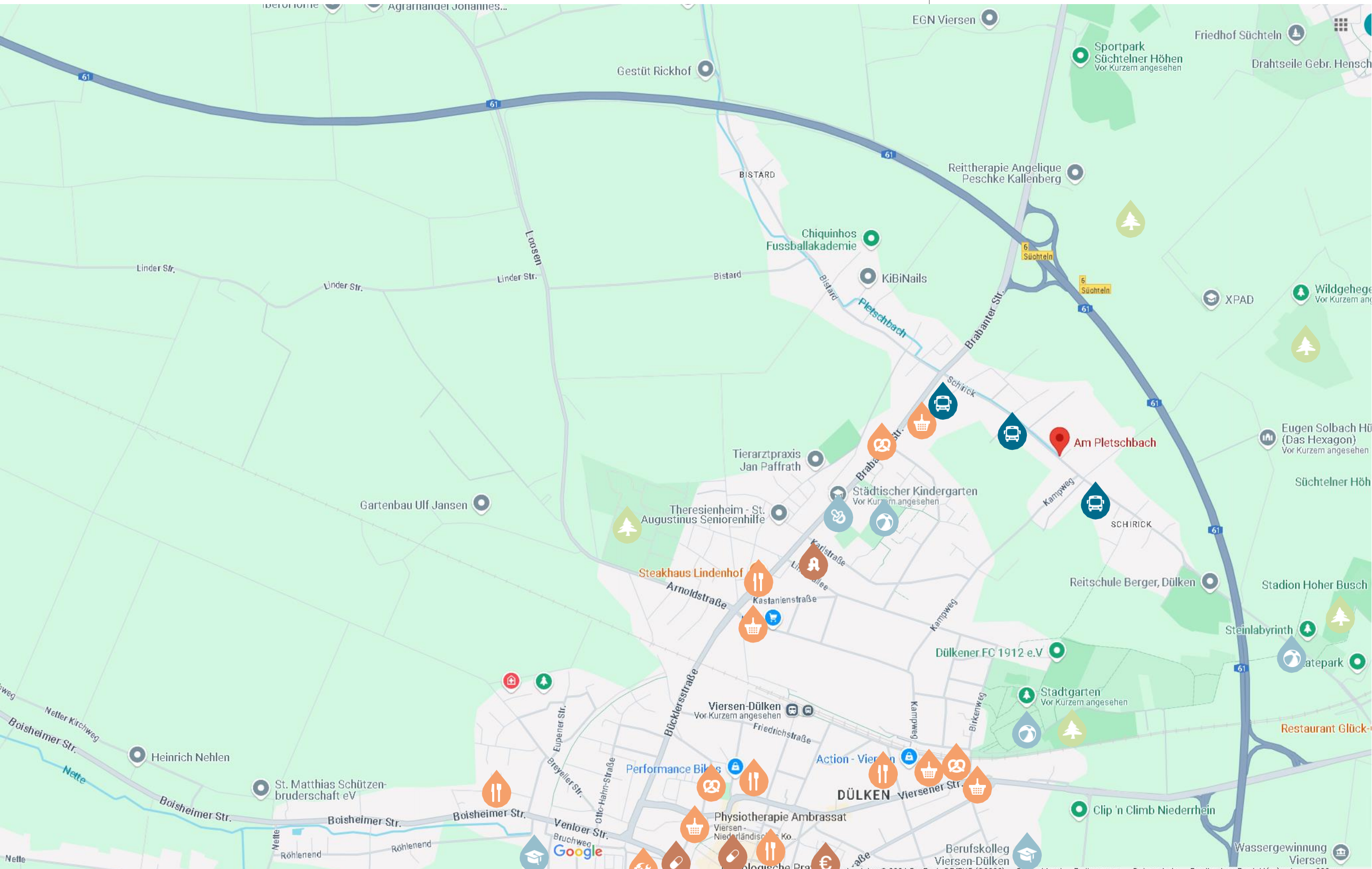
**Familien mit Kindern** kommen in den Genuss eines Kindergartens und einer Kindertagesstätte in Laufnähe. Außerdem sind Grundschulen und ein Gymnasium vor Ort. **Schnell fußläufig** zu erreichen sind auch die Bushaltestellen der Linien 080, 067 & 074. Diese bringen Sie in kurzer Zeit zum Bahnhof Viersen oder Dülken, nach Viersen oder zum **Ortskern von Dülken**. Durch die Direktverbindung von Dülken nach Düsseldorf rückt Düsseldorf für Pendler in greifbare Nähe.

In der Umgebung finden Sie ein breites Angebot an **Geschäften des täglichen Lebens** sowie **Ärzte** und **Banken**. Es gibt mehrere Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken, Drogerien und natürlich Gastronomie. Ihre Einkäufe erledigen Sie bequem mit dem **Fahrrad** oder dem **Auto**.

Die Innenstadt **von Düsseldorf** mit ihren zahlreichen Boutiquen & Geschäften ist nur ca. 25 Autominuten entfernt.







# Am Pletschbach, der perfekte Startpunkt

Die Natur bei einem Spaziergang oder  
beim Sport genießen:

Neben den Süchtelner Höhen, die Sie nach nur  
wenigen Gehminuten erreichen,  
befinden sich auch der Stadtgarten Dülken und der  
Sportpark der Süchtelner Höhen in  
nur wenigen Gehminuten entfernt.

Sportpark Süchtelner Höhen	ca. 4 Autominuten
Stadtgarten Dülken	ca. 5 Autominuten
Süchtelner Höhen	ca. 18 Gehminuten

Schwimmbad Bad Ransberg	ca. 5 Autominuten
Fitnessstudios	ca. 5 Autominuten
Golf Park Renneshof	ca.20 Autominuten
Clip n Climb	ca. 5 Autominuten

### Kultur und Veranstaltungen bequem zu erreichen:

Kempener Kino	ca.24 Autominuten
Borussia Park	ca. 12 Autominuten
Merkur Arena Düsseldorf	ca. 31 Autominuten
Düsseldorfer Oper	ca. 30 Autominuten

- Einkaufen 
- Restaurant 
- Bäcker 
- Baumarkt 
- Kindergarten 
- Schule 
- Spielplatz 
- Grünfläche 
- Bus 

- Apotheke 
- Bank 
- Arzt 
- Yoga 



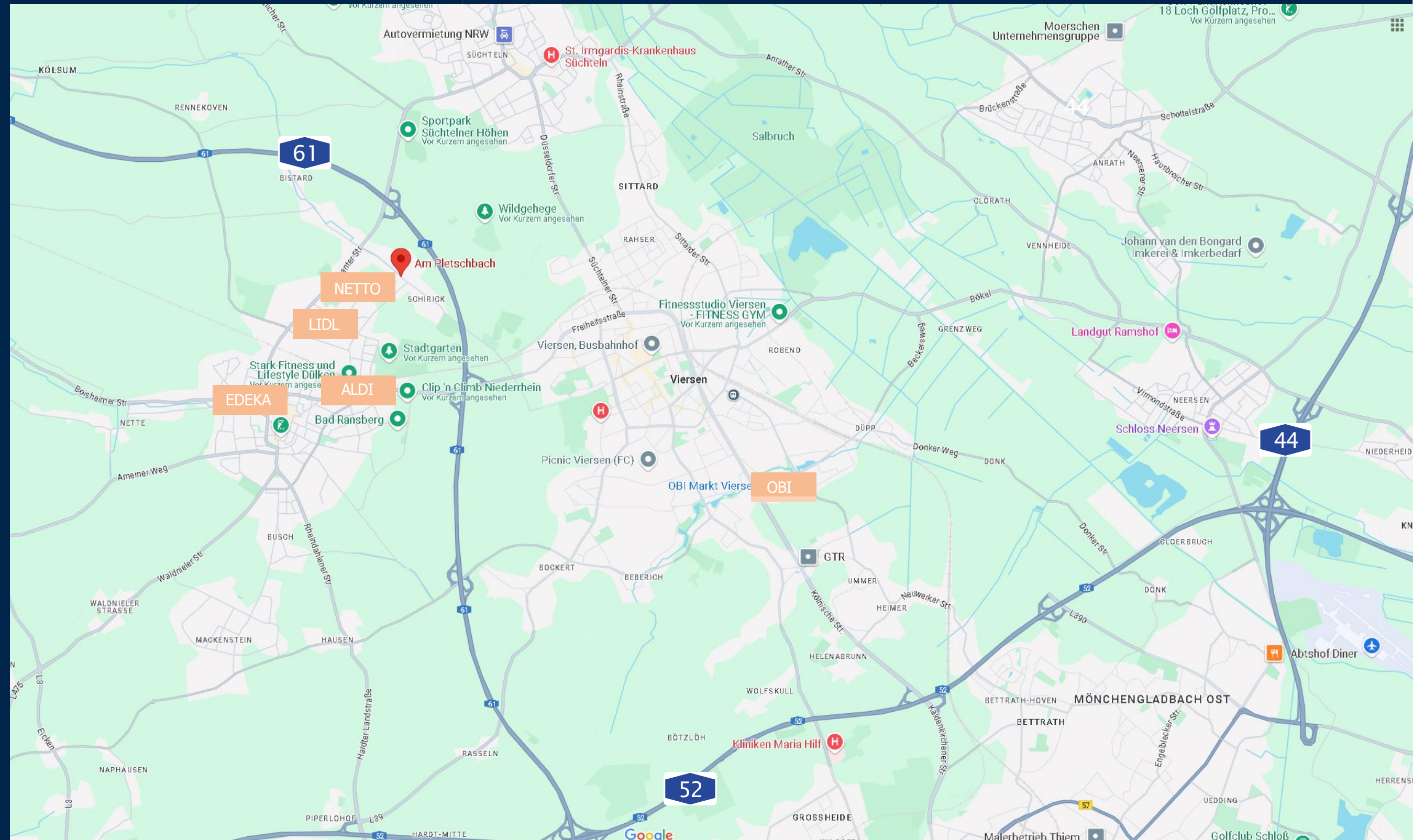


# Optimal vernetzt im westlichen Niederrhein.

A 61 ca. 3 Autominuten  
A 61 ca. 7 Autominuten  
Flughafen Düsseldorf ca. 25 Autominuten

Die Bushaltestellen der Linien 080, 067 & 074 sind nur wenige Gehminuten entfernt. In nur 10 Fahrminuten erreichen Sie bequem den Bahnhof „Dülken“.

Anbindungen Bahnhof „Dülken“:  
Direktverbindung >> Düsseldorf  
Direktverbindung >> Mönchengladbach







Künstliche Anlehnung aus Sicht des Illustrators. Architektur und Innenarchitektur sind nur Schemata, die den Entwurf des Hauses beeinflussen, aber nicht die endgültige Ausführung bestimmen. Die endgültige Ausführung ist für die Ausgestaltung des Hauses mit dem Architekten zu klären. Die endgültige Ausführung ist für die Ausgestaltung des Hauses mit dem Architekten zu klären. Die endgültige Ausführung ist für die Ausgestaltung des Hauses mit dem Architekten zu klären.



Künstlerische Abbildung aus Sicht des Illustrators, die entsprechend der Baubeschreibung ggf. nur nach vorheriger Absprache und gegen Aufpreis erhältlich sind. Sämtliche Einrichtungsgegenstände (auch auf Terrassen und Balkonen bzw. in Gärten und Freizeitanlagen), Möbel (inkl. Kissen), Beleuchtungselemente und Fixaturen dienen nur der künstlerischen Veranschaulichung für den Prospekt und stellen keinen Anspruch auf Bereitstellung dar. Allen die Baubeschreibung ist für die Ausstattung maßgeblich. Abbildungen sind nur eine Annäherung der Wohnungen bzw. Häuser und sind keine exakte Darstellung einer Wohnung bzw. eines Hauses und auch nicht zur Maßnahme geeignet.







## Wohnungen und Häuser für Ihr Wohlbefinden.

„Sicherheit und Geborgenheit.  
Grundbedürfnisse, die eine  
Immobilie zu erfüllen hat.“

Die durchdachten Grundrisse und **große Wohnflächen** **in Kombination mit der hochwertigen Grundausstattung** unterstreichen dieses Credo – eine wunderbare Basis für Ihr künftiges Zuhause. Die Häuser sind durch eine gemeinsame Anliegerstraße erschlossen.

**Alter Baumbestand wird erhalten** und fügt sich in das Gesamtbild ein. Eine grüne Oase nahe dem pulsierenden Düsseldorf – hier finden anspruchsvolle Familien, Paare und Singles in jeder Lebensphase ein **Höchstmaß an Behaglichkeit und viel Privatsphäre.**





## Auf einen Blick: Die Doppelhaushälfte

- Insgesamt nur 14 Doppelhaushälften
- Helle und große Zimmer
- Wohnflächen von rund 172 m<sup>2</sup>
- Durchdachte Grundrisskonzepte mit moderner Küchenplanung
- Gärten mit schönen Nordost-Terrassen
- Zeitgemäßes Energiekonzept mit Wärmepumpe
- Raumhöhen von ca. 2,65 m, im Dachgeschoss bis über ca. 3,00 m
- Viel Fensterfläche
- Extra hohe Innentüren mit ca. 226 cm Höhe (Rohbaumaß)
- Gute Elektroausstattung
- Moderne Bäder mit Badewanne und Dusche
- Spielstraße auf der eignen Anliegerstraße
- 8 x 3 Meter Garage + Stellplatz
- Wallboxanschlüsse





# Auf einen Blick: Die Doppelhaushälfte

- Zeitlos elegantes Design
- Großzügige Zimmeraufteilung
- 4 Schlafzimmer und 1 Bad im Obergeschoss
- Weiteres Bad im Dachgeschoss möglich
- Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss
- Große Terrassen und eigene Gärten
- Offene und helle Grundrisse,
- Zeitgemäßes Energiekonzept mit Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage als Sonderwunsch möglich



Künstlerische Abbildung aus Sicht des Illustrators. Abbildung zeigt auch Sonderausstattungen, die entsprechend der Beschreibung auf nur nach vorheriger Absprache und gegen Aufpreis erhältlich sind. Stilmöbel, Einrichtungsgegenstände (auch auf Terrasse und Balkon) bzw. in Garten und Freizeitanlagen (Möbel (inkl. Kissen), Beleuchtungsgegenstände, Tische) dienen nur der Veranschaulichung der Ausstattung. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Allein die Baubeschreibung ist für die Ausstattung maßgeblich. Abbildungen sind nur eine Annäherung der Wirklichkeit. [www.bauhaus.com/de](https://www.bauhaus.com/de)







## Unser Service für Ihren Komfort.

Mit Rat und Tat an Ihrer Seite. Zusammen besprechen und prüfen wir Ihre Wünsche, um Ihren Wohntraum zu erfüllen.

Der Kauf einer Neubauimmobilie bringt neben Vorfreude auch einige Entscheidungsprozesse mit sich. Für die Bemusterung Ihres neuen Zuhauses haben wir mit **viel Sorgfalt hochwertige und moderne**

**Materialien** ausgewählt. Unser **qualifiziertes Team** steht Ihnen rund um das Thema Ausstattung, Elektroplanung, Sonderwünsche und Grundrissanpassungen gerne zur Seite.

*Sonderwünsche sind möglich, soweit diese technisch realisierbar sind und der Bautenstand es zulässt. Änderungen sind zwischen Käufer und Bauträger im Hinblick auf Kosten und terminliche Machbarkeit abzustimmen.*







#### **Klassisch moderne Bäder**

Bodengleiche geflieste Duschen mit Duschrinne, Badewanne, Waschtische und Armaturen der renommierten Marken-Hersteller Villeroy & Boch, Kaldewei, Vigour sowie Fußbodenheizung machen die Bäder zu Orten, an denen man nach einem ereignisreichen Tag Ruhe und Entspannung findet.



#### **Langlebig und attraktiv**

Die Wand- und Bodenfliesen sind pflegeleicht und rundum ästhetisch. Verlegt im Format 60 x 60 cm oder 30 x 60 cm, wählen Sie aus den verschiedenen Formaten & Varianten in ansprechenden Farben aus. Als Sonderwunsch haben Sie auch die Möglichkeit, sich für andere Formate zu entscheiden.

#### **Bemusterung**

In den Showroom unserer Partner und Zulieferer haben Sie die Gelegenheit, in entspannter Atmosphäre alle Ausstattungsdetails zu besprechen. Hier können Sie sich einen Eindruck von den Materialien und ihrer Haptik verschaffen und die verschiedenen Sanitärgegenstände betrachten. Anschließend bieten wir Ihnen bei unseren Partner Fliesenstudios die Möglichkeit, aus einer Vielzahl der ausgewählten Fliesen sowie Formate zu wählen.





Künstlerische Abbildung aus Sicht des Illustrators. Abbildung zeigt auch Sonderausstattungen, die entsprechend der Baubeschreibung ggf. nur nach vorheriger Absprache und gegen Aufpreis erhältlich sind. Sämtliche Einrichtungsgegenstände (auch auf Terrassen und Balkonen bzw. in Gärten und Freizeitchen), Möbel (inkl. Kofchen), Beleuchtungselemente und Textilien dienen nur der künstlerischen Veranschaulichung für den Prospekt und stellen keinen Anspruch auf Bereitstellung der. Allein die Baubeschreibung ist für die Ausstattung maßgeblich. Abbildungen sind nur eine Annäherung der Wohnungen bzw. Häuser und sind keine exakte Darstellung einer Wohnung bzw. eines Hauses und auch nicht zur Maßnahme geeignet.



## VERANTWORTLICH FÜR DEN INHALT:

Seidenstadt Bau GmbH

Petersstraße 101

47798 Krefeld

[kontakt@seidenstadt-bau.de](mailto:kontakt@seidenstadt-bau.de)

[www.seidenstadt-bau.de](http://www.seidenstadt-bau.de)

Im Rahmen der Ausführungs- und Detailplanung können aufgrund bautechnischer Erfordernisse oder behördlicher Auflagen Änderungen bei dieser Planung möglich sein. Sämtliche Visualisierungen sind künstlerische Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Die Abbildungen zeigen auch Sonderausstattungen, die entsprechend der Baubeschreibung ggf. nur nach vorheriger Absprache und gegen Aufpreis erhältlich sind. Sämtliche Einrichtungsgegenstände (auch auf Terrassen und Balkonen bzw. in Gärten), Möbel (inkl. Küchen), Beleuchtungselemente und Textilien dienen nur der künstlerischen Darstellung für den Prospekt und stellen keinen Anspruch auf Bereitstellung dar. Allein die Baubeschreibung ist für die Ausstattung maßgeblich.

Informationsstand: Sommer

2024





# SEIDENSTADT BAU

Der Zuhausebauer



Seidenstadt Bau GmbH  
[www.seidenstadt-bau.de](http://www.seidenstadt-bau.de)

Wir beraten  
Sie gerne persönlich  
und individuell.