

# PROVISIONSFREI

**Langenfeld  
Centrum  
ca. 1.300 m**

170 m<sup>2</sup>

Hallo  
Ich bin  
Ihr Haus



Talstraße 232

RIS-BAU GmbH

Bonner Straße 3, 51379 Leverkusen

Tel.: 02171-90 55 0

[www.risbau.de](http://www.risbau.de)

Fax: 02171-90 55 55

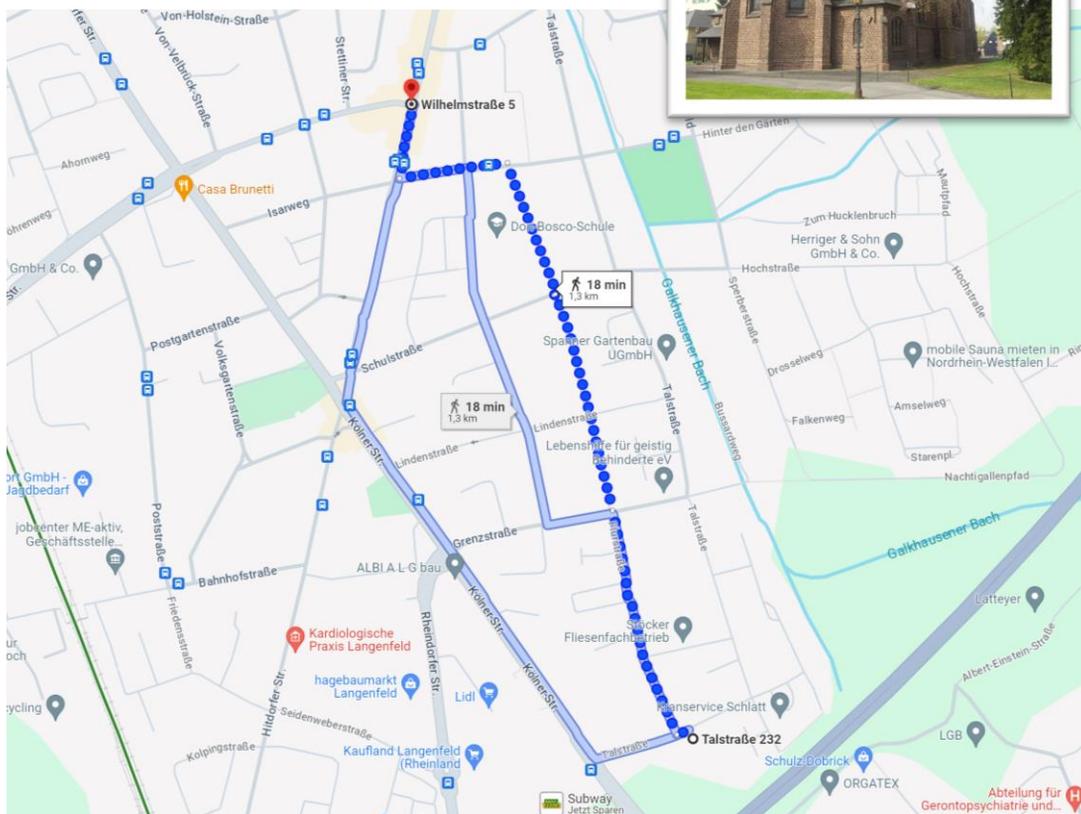
[info@risbau.de](mailto:info@risbau.de)

# Der Standort



Langenfeld bietet Ihnen und Ihrer Familie alles, was Sie zum Glücklich sein brauchen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie z.B. Kindergärten, verschiedene Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind durchaus auch fußläufig zu erreichen.

In wenigen Minuten erreicht man die City von Langenfeld, welche zahlreiche Freizeitangebote, Einkaufsmöglichkeiten, etc. bietet. Auch die Anbindungen an den ÖPNV (Bus, Bahn- und S-Bahn) sowie die Anbindung an die Autobahnen in Richtung Köln oder Düsseldorf sind hervorragend.



# Talstraße 232

**RIS-BAU GmbH**

Bonner Straße 3, 51379 Leverkusen

Tel.: 02171-90 55 0

[www.risbau.de](http://www.risbau.de)

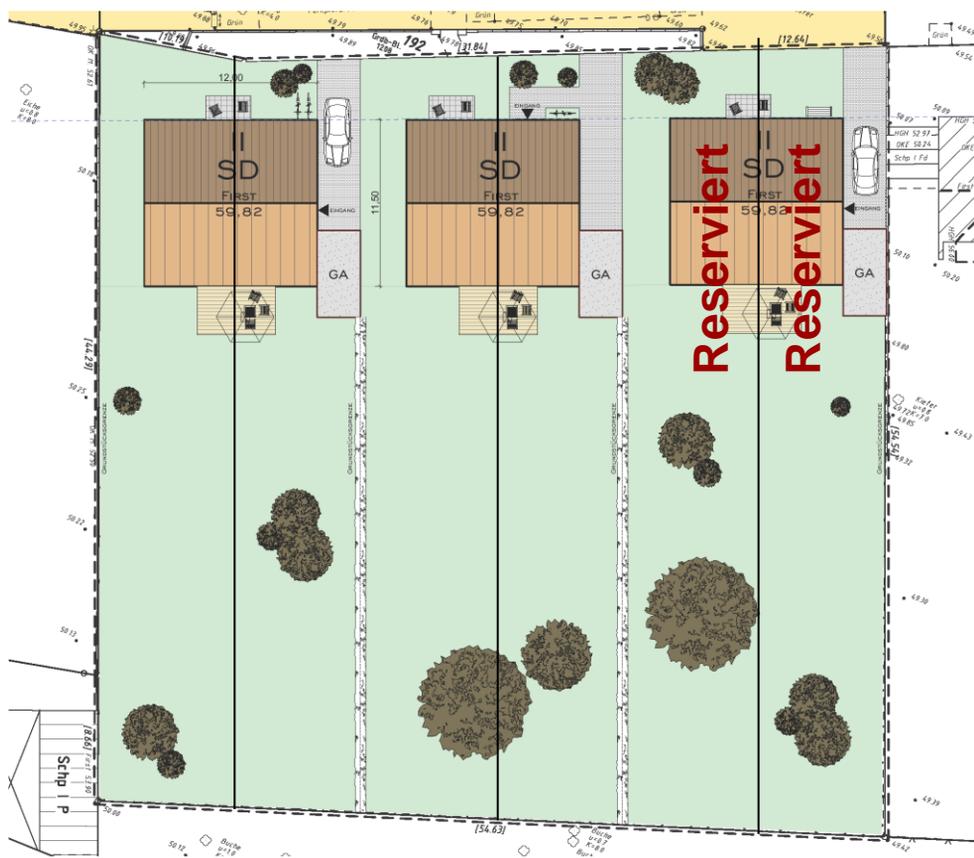
Fax: 02171-90 55 55

[info@risbau.de](mailto:info@risbau.de)

# Lageplan



⑥   ⑤   ④   ③   ②   ①



RIS-BAU GmbH

Bonner Straße 3, 51379 Leverkusen

Tel.: 02171-90 55 0

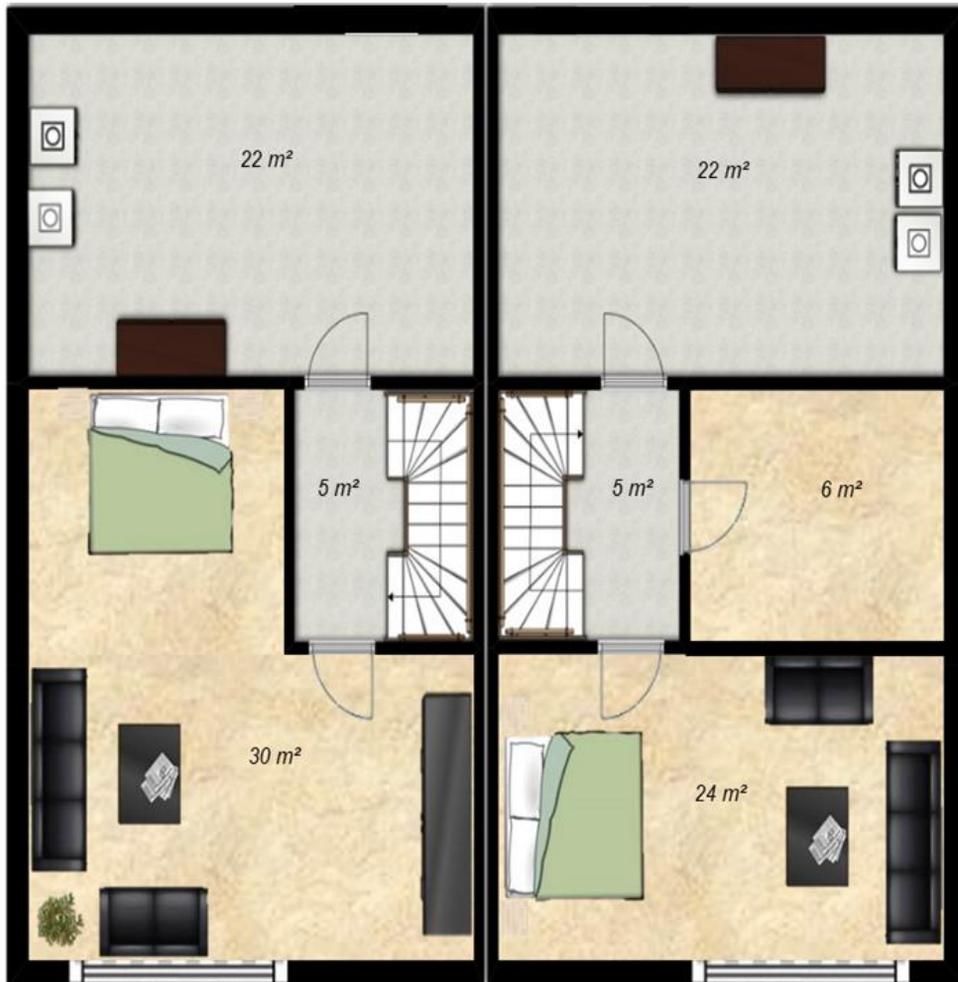
[www.risbau.de](http://www.risbau.de)

Fax: 02171-90 55 55

[info@risbau.de](mailto:info@risbau.de)

Talstraße 232

# Grundrisse



Wohnfläche 35 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche 22 m<sup>2</sup>

Wohnfläche 35 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche 22 m<sup>2</sup>

Untergeschoss

**RIS-BAU GmbH**

Bonner Straße 3, 51379 Leverkusen

Tel.: 02171-90 55 0

[www.risbau.de](http://www.risbau.de)

Fax: 02171-90 55 55

[info@risbau.de](mailto:info@risbau.de)

# Grundriss



60 m<sup>2</sup>  
50 % Terrasse 10 m<sup>2</sup>  
70 m<sup>2</sup>

60 m<sup>2</sup>  
50 % Terrasse 10,0 m<sup>2</sup>  
70 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss

**RIS-BAU GmbH**

Bonner Straße 3, 51379 Leverkusen

Tel.: 02171-90 55 0

[www.risbau.de](http://www.risbau.de)

Fax: 02171-90 55 55

[info@risbau.de](mailto:info@risbau.de)

# Grundriss

Sonderwunsch  
Variante



Obergeschoss

RIS-BAU GmbH

Bonner Straße 3, 51379 Leverkusen

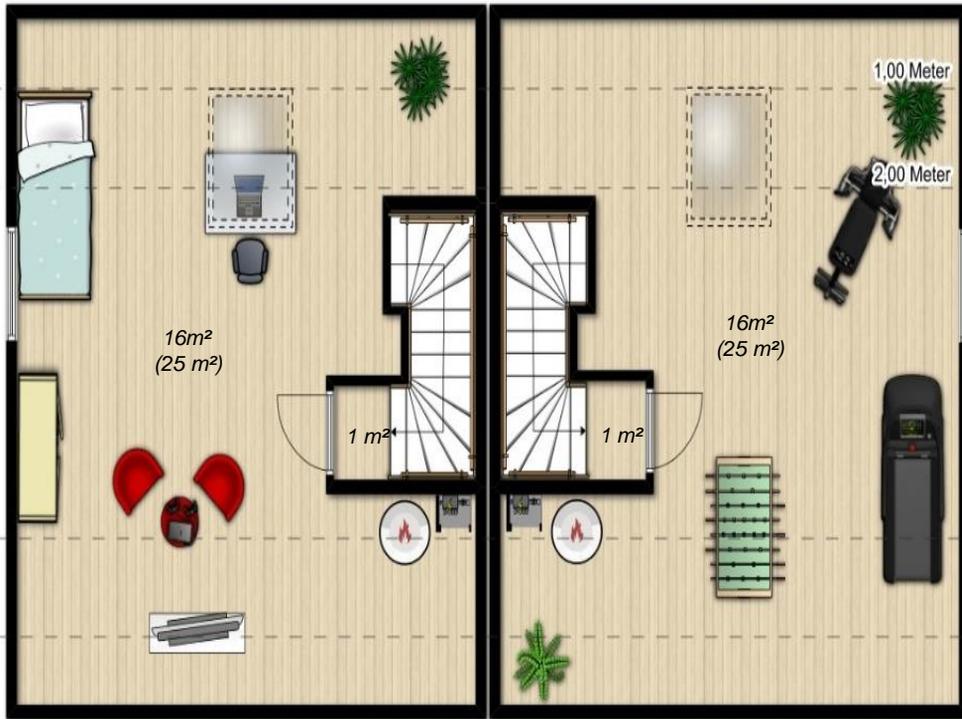
Tel.: 02171-90 55 0

[www.risbau.de](http://www.risbau.de)

Fax: 02171-90 55 55

[info@risbau.de](mailto:info@risbau.de)

# Grundriss



16 m<sup>2</sup>  
(25 m<sup>2</sup>) tatsächliche Fläche

16 m<sup>2</sup>  
(25 m<sup>2</sup>) tatsächliche Fläche

Dachgeschoss

RIS-BAU GmbH

Bonner Straße 3, 51379 Leverkusen

Tel.: 02171-90 55 0

[www.risbau.de](http://www.risbau.de)

Fax: 02171-90 55 55

[info@risbau.de](mailto:info@risbau.de)

# Preise

HS	WFL Ca. m <sup>2</sup>	Maße Haus [m]	Grst. Ca. [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis
1	170 m <sup>2</sup>	6,10 x 12,50	ca. 485 m <sup>2</sup>	RESERVIERT
2	170m <sup>2</sup>	6,10 x 12,50	ca. 485 m <sup>2</sup>	RESERVIERT
3	170 m <sup>2</sup>	6,10 x 12,50	ca. 485 m <sup>2</sup>	€ 879.900,-
4	170 m <sup>2</sup>	6,10 x 12,50	ca. 485 m <sup>2</sup>	€ 879.900,-
5	170 m <sup>2</sup>	6,10 x 12,50	ca. 485 m <sup>2</sup>	€ 879.900,-
6	170 m <sup>2</sup>	6,10 x 12,50	ca. 485 m <sup>2</sup>	€ 879.900,-

Garage als Sonderwunsch möglich.

**RIS-BAU GmbH**

Bonner Straße 3, 51379 Leverkusen

Tel.: 02171-90 55 0

[www.risbau.de](http://www.risbau.de)

Fax: 02171-90 55 55

[info@risbau.de](mailto:info@risbau.de)

**Talstraße 232**

## Im o.a. Kaufpreis sind enthalten:

- Die Wärmeversorgung erfolgt inklusive der Warmwasserversorgung über eine Wärmepumpe.
- Fußbodenheizung auf allen Etagen
- Vollwärmeverbundsystem
- Rollläden an allen senkrechten Fenstern
- Bad mit Wanne und Dusche
- Wandhängende WCs, passend zum modernen Gesamtdesign
- Gäste-WC und Bad werden gefliest, Größe 60/30 cm, Materialpreis 30 €/m<sup>2</sup>
- Kunststofffenster in weiß
- Innentüren in Weißlack mit Rundform-Drückergarnituren
- Gedämmter Keller
- Malerarbeiten im UG, EG, OG und DG
- Oberbodenbelag: Alle nicht gefliesten Wohnräume erhalten einen Laminatboden, Material und Lohn 80.--€/m<sup>2</sup>
- Pflasterflächen wie Hauszugang, Terrasse und Stellplatz sind inklusive.

Die Häuser werden entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz vom 01 Januar 2023 als Niedrigenergiehaus KFW-Effizienzhaus-55 errichtet.

**RIS-BAU GmbH**

Bonner Straße 3, 51379 Leverkusen

Tel.: 02171-90 55 0

[www.risbau.de](http://www.risbau.de)

Fax: 02171-90 55 55

[info@risbau.de](mailto:info@risbau.de)

**Talstraße 232**

# Ansprechpartner

Ansprechpartner

Sandra Mangano  
02171 / 90 55 22

André Hötzer  
02171 / 90 55 0



MIT SICHERHEIT IN DIE EIGENEN VIER WÄNDE  
WIR BAUEN QUALITÄT

Tel 02171 / 90 55 0

Fax 02171 / 90 55 55

[info@risbau.de](mailto:info@risbau.de)

RIS-BAU GmbH

Bonner Straße 3

51379 Leverkusen

[www.risbau.de](http://www.risbau.de)

**Kontakt**