

ARCHITEKTUR. RAUM. ZUKUNFT.

Am Sportplatz 16b

DOPPELHAUSHÄLFTE | MEERBUSCH-OSTERATH

Ihr Traumhaus nach Maß – individuell geplanter Neubau mit großzügigem Wohnkonzept, energieeffizienter Bauweise, modernem Wohnkomfort und eigener Garage mit zuzüglichem Stellplatz

PROJEKTEXPOSÉ · PLANUNGSSTAND 2026

Wohnen neu denken.

Ein Zuhause, das Raum für die Gegenwart schafft und Möglichkeiten für morgen offenlässt.

Ein Ort für das, was wirklich zählt.

Das geplante Doppelhaus am Sportplatz verbindet die Vertrautheit eines gewachsenen Wohnumfelds mit einem zeitgemäßen Architektur- und Ausstattungskonzept. Die hier dargestellte Haushälfte 16b ist als eigenständiges Zuhause mit mehreren Ebenen, angeschlossenen Außenflächen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten angelegt.

„Wohnen ist ein Primärbedürfnis – und muss bezahlbar bleiben.“

UNSER LEITGEDANKE | A.M.D. BAUBETREUUNG GMBH

Dieses Exposé zeigt das architektonische Konzept, die geplante Raumfolge und ausgewählte technische Merkmale. Verbindliche Ausführungsdetails ergeben sich ausschließlich aus der abgestimmten Planung mit dem Bauherren und den Vertragsunterlagen.

Großzügig wohnen.
Individuell gestalten.

NEUBAU EINER DOPPELHAUSHÄLFTE

Am Sportplatz 16b · 40670 Meerbusch-Osterath

221m²	52 m²	537 m²	6-7 Zimmer
Wohnfläche	**Nutzfläche**	**Grundstücksgröße**	**zzgl. 3 Badezimmer**

WAS DIE PLANUNG AUSZEICHNET

Ein Grundriss, der mit dem Leben mitwächst.

01 WOHNEN & GENIESSEN

Großzügiges Wohnen auf vier Etagen: Drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer und ein Gäste-WC bieten hohen Wohnkomfort. Zusätzliche Räume für Homeoffice, Fitness und individuelle Wohnideen schaffen maximale Flexibilität.

02 Großzügiges Grundstück & Gartenidylle

Das 537 m² große Grundstück bietet viel Raum für Erholung, eine großzügige Terrasse und individuelle Gartengestaltung. Eine eigene Garage ergänzt das attraktive Gesamtangebot.

03 Moderne Technik & Energieeffizienz

Zukunftsorientiertes Wohnen durch moderne Wärmepumpentechnik, Fußbodenheizung und Photovoltaik. Hohe Energieeffizienz trifft auf nachhaltigen Wohnkomfort – individuell erweiterbar durch intelligente Smart-Home-Lösungen.

04 Attraktive Lage

Meerbusch-Osterath überzeugt durch ein familienfreundliches Umfeld mit Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung in der Nähe. Die gute Verkehrsanbindung sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sorgen für hohe Lebensqualität.

KAUFPREISINDIKATION

ab 990.000 €*

INDIVIDUELLE PLANUNG

Materialien, Ausstattungsdetails und mögliche Anpassungen werden individuell im Rahmen der weiteren Planung mit den Bauherren abgestimmt.

*Unverbindlicher Ausgangswert.

Platz auf vier Ebenen

Ein klar zonierter Grundriss mit Bereichen für Alltag, Rückzug und individuelle Ideen.

DG

DACHGESCHOSS

stilvolles Studio mit entsprechendem Fluchtweg oder großzügiger Stauraum

OG

OBERGESCHOSS

Drei helle Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer

EG

ERDGESCHOSS

moderner Wohn- und Essbereich, große individuelle Küche, lichtdurchflutete Diele, kompaktes Gäste-WC sowie ein Abstellraum.

KG

KELLERGESCHOSS

Vielseitiger Sportraum, kleine Dusche, separates Büro, praktischer Wasch- und Trockenraum und moderner Technikraum

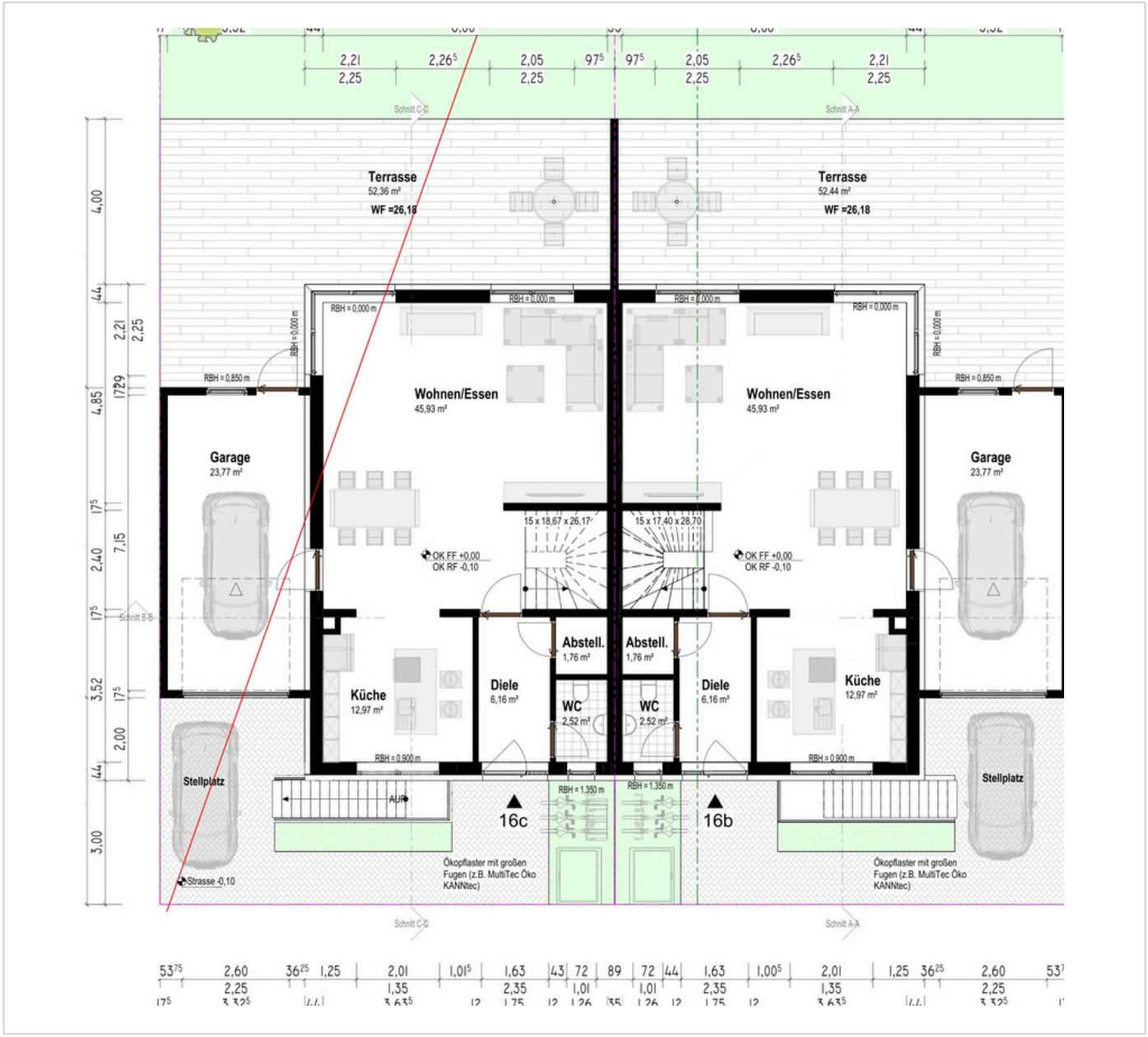
Der Mittelpunkt des Lebens.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und schafft eine helle, einladende Wohnatmosphäre. Eine moderne Küche, Diele, Gäste-WC und praktischer Abstellraum ergänzen das durchdachte Raumkonzept mit direktem Zugang zum Garten.



- **Wohnen / Essen · 45,93 m²**
  Lichtdurchfluteter Lebensmittelpunkt mit großzügigem Raumangebot und direktem Zugang zur Terrasse.
- **Küche · 12,97 m²**
  Separater Küchenbereich mit vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.
- **Diele, Gäste-WC & Abstellraum · 10,44 m²[22]**
  Durchdachte Raumaufteilung mit einladendem Eingangsbereich und praktischem Stauraum
- **Terrasse & Garten · 537 m² Grundstück**
  Großzügige Sonnenterrasse mit angrenzendem Garten – viel Freiraum für Erholung, Spiel und gemeinsame Stunden im Grünen.

Erdgeschoss · Grundriss



Raumaufteilung · Wohnen/Essen 45,93 m² · Küche 12,97 m² · Diele 6,16 m² · WC 2,52 m² · Abstell. 1,76 m² · Garage 23,77 m²

Raum für Familie und Rückzug.

Das Obergeschoss vereint Familienleben und Privatsphäre mit drei gut geschnittenen Schlafzimmern, einem Badezimmer und einem zentralen Flur. Alternativ lässt sich die Etage nach individuellen Bauherrenwünschen in zwei komfortable Wohnbereiche mit jeweils eigenem Badezimmer gestalten – eine großzügige Elternsuite und einen separaten Kinderbereich.









- **Eltern · 16,34 m²**
  Rückzugsbereich mit Platz für Schrank, Bett und eine ruhige Atmosphäre.

- **Kind 1 & Kind 2 · 28,12 m²**
  Zwei Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für Kinder, Gäste oder Arbeiten.

- **Bad/WC · 7,02 m²**
  Bad mit kurzen Wegen und funktionaler Einbindung in das Raumkonzept.

- **Flur · 6,03 m²**
  Zentrale Erschließung aller Räume mit klarer Aufteilung auf einer Ebene.

Alternative Grundrisslösung: Auf Wunsch kann das Obergeschoss auch mit einem Kinderzimmer, einem Bad sowie einer Elternsuite mit separatem Badezimmer geplant werden.Abschnittstext

Obergeschoss · Grundriss

Drei Schlafzimmer, Familienbad und verbindender Flur.



Raumaufteilung · Eltern 16,34 m² · Kind 1 14,04 m² · Kind 2 14,08 m² · Bad/WC 7,02 m² · Flur 6,03 m²

Mehr als nur Stauraum.

Im Untergeschoss sind unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten vorgesehen.

Ein Kellergeschoss mit vielfältigen Möglichkeiten: Ob Fitnessbereich, Homeoffice oder praktische Nebenräume – hier entsteht zusätzlicher Raum für individuelle Lebenskonzepte. Großzügige Lichtschächte sorgen für natürliches Tageslicht und schaffen eine helle, wohnliche Atmosphäre mit besonderem Wohlfühlcharakter.

Sport
14,55 m²

Arbeiten
16,25 m²

Flur
7,00 m²

Waschen/Trocknen
10,38 m²

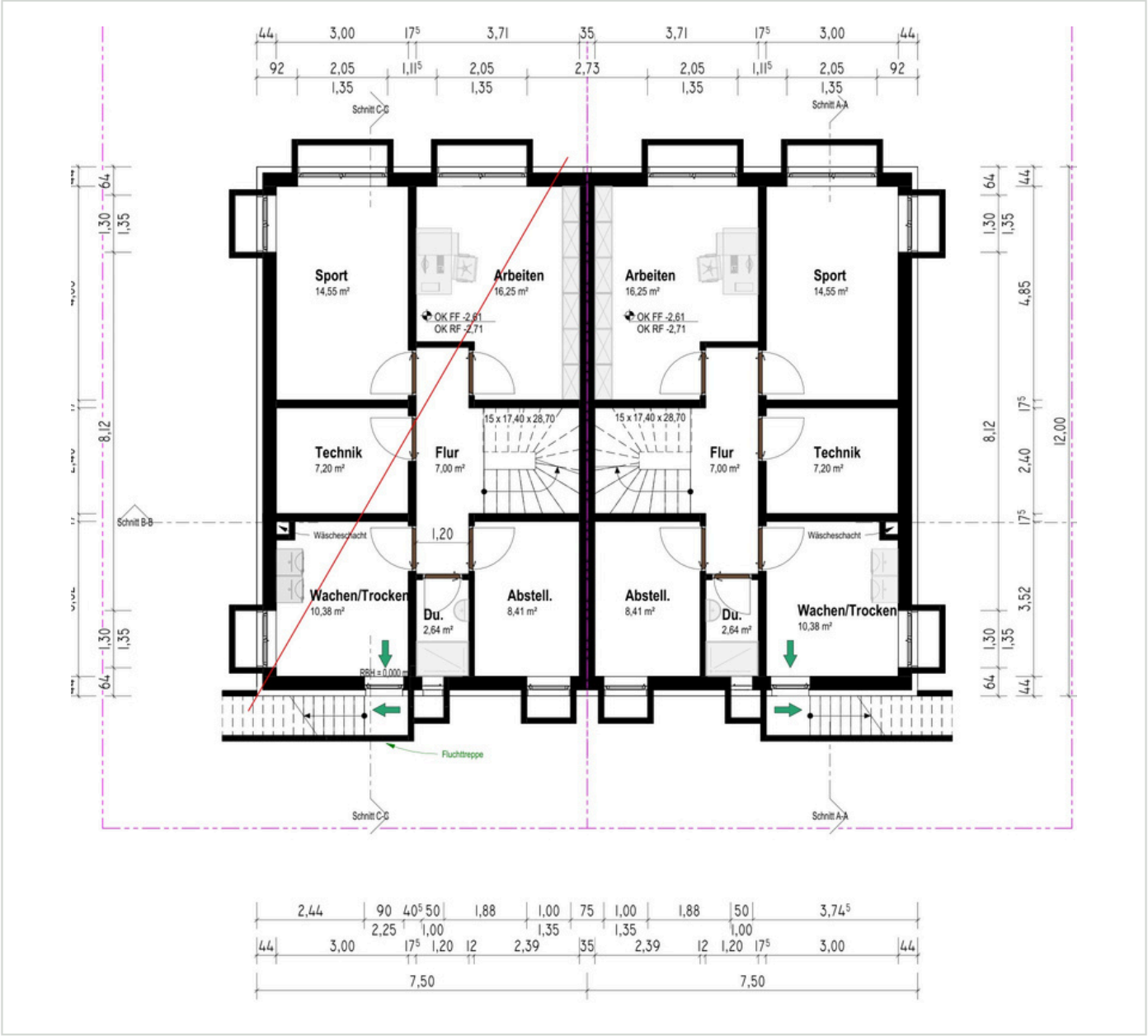
Dusche
2,64 m²

Abstellraum
8,41 m²

Technik (Nutzfläche)
7,20 m²

Kellergeschoss · Grundriss

DieAufteilungzeigtdieMöglichkeitzurfunktionalenTrennungvonTechnik,Hauswirtschaft und weiteren Räumen.



Raumaufteilung laut Plan · Sport 14,55 m² · Arbeiten 16,25 m² · Flur 7,00 m² · Waschen/Trocknen 10,38 m² · Dusche 2,64 m² · Abstell. 8,41 m² · Technik 7,20 m²

Planquelle: Ausgangsexposé, Seite 6. Abbildungen und Maßangaben sind Planungsstand und vor vertraglicher Verwendung zu verifizieren.

Raum für Ideen.

Ein zusätzlicher Bereich unter dem Dach – mit besonderer Atmosphäre.

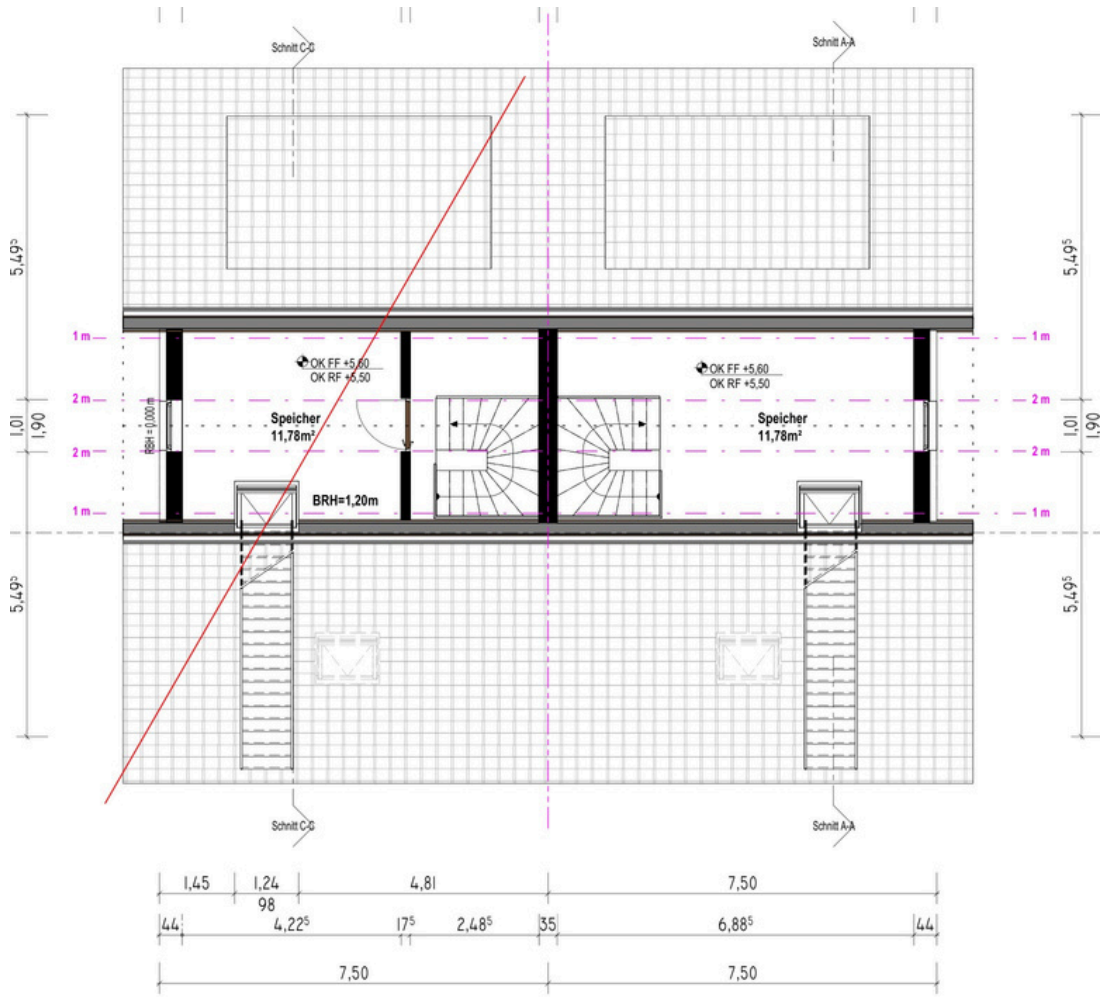
Dachgeschossfläche von 11,78 m²

Ob als großzügiger Speicher mit reichlich Stauraum oder als stilvolles Studio mit separater Fluchttreppe – das Dachgeschoss eröffnet attraktive Gestaltungsmöglichkeiten. Individuell nach Bauherrenwunsch planbar, entsteht hier wertvoller Raum für persönliche Wohnideen.

Mögliche Perspektiven
Ob als Hobbyraum, großzügiger Stauraum oder stilvolles Studio – das Dachgeschoss bietet vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die flexible Planung ermöglicht eine Anpassung an persönliche Wünsche und zukünftige Lebenssituationen. Mit entsprechender Fluchttreppe lässt sich auch eine Nutzung als Studio realisieren.

Dachgeschoss · Grundriss

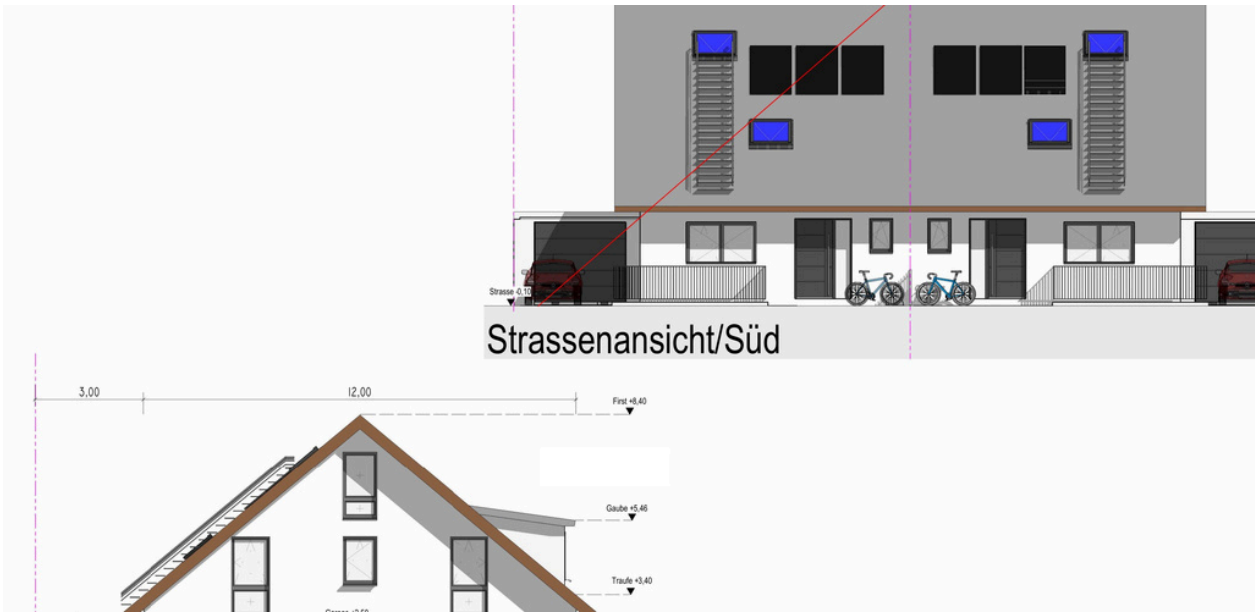
Der Plan führt den Dachraum als Speicher.

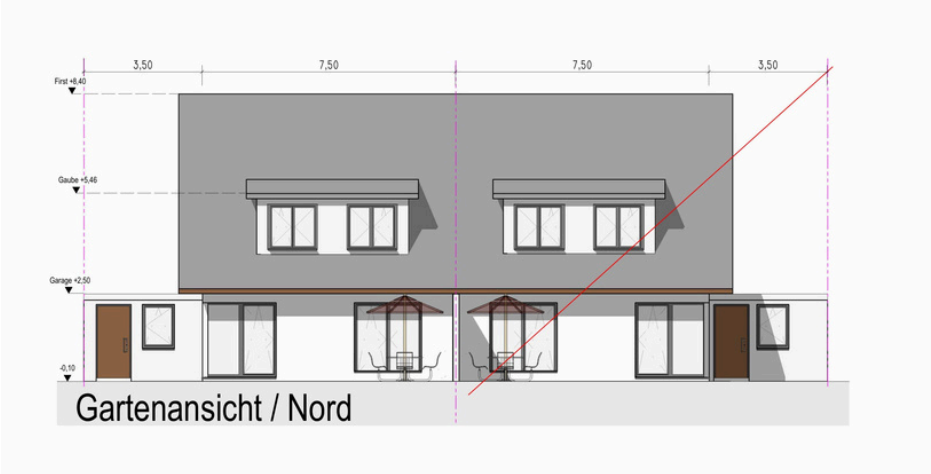


Raumaufteilung · Speicher/Studio 11,78 m².

Ansichten, die überzeugen.

Die harmonisch abgestimmte Fassadengestaltung vereint moderne Architektur mit zeitloser Eleganz. Klare Linien und ausgewogene Proportionen verleihen dem Haus seinen besonderen Charakter. Stilvolle Gauben schaffen zusätzliche Raumhöhe, optimieren die Nutzung der Dachflächen und sorgen für ein großzügigeres Raumgefühl.

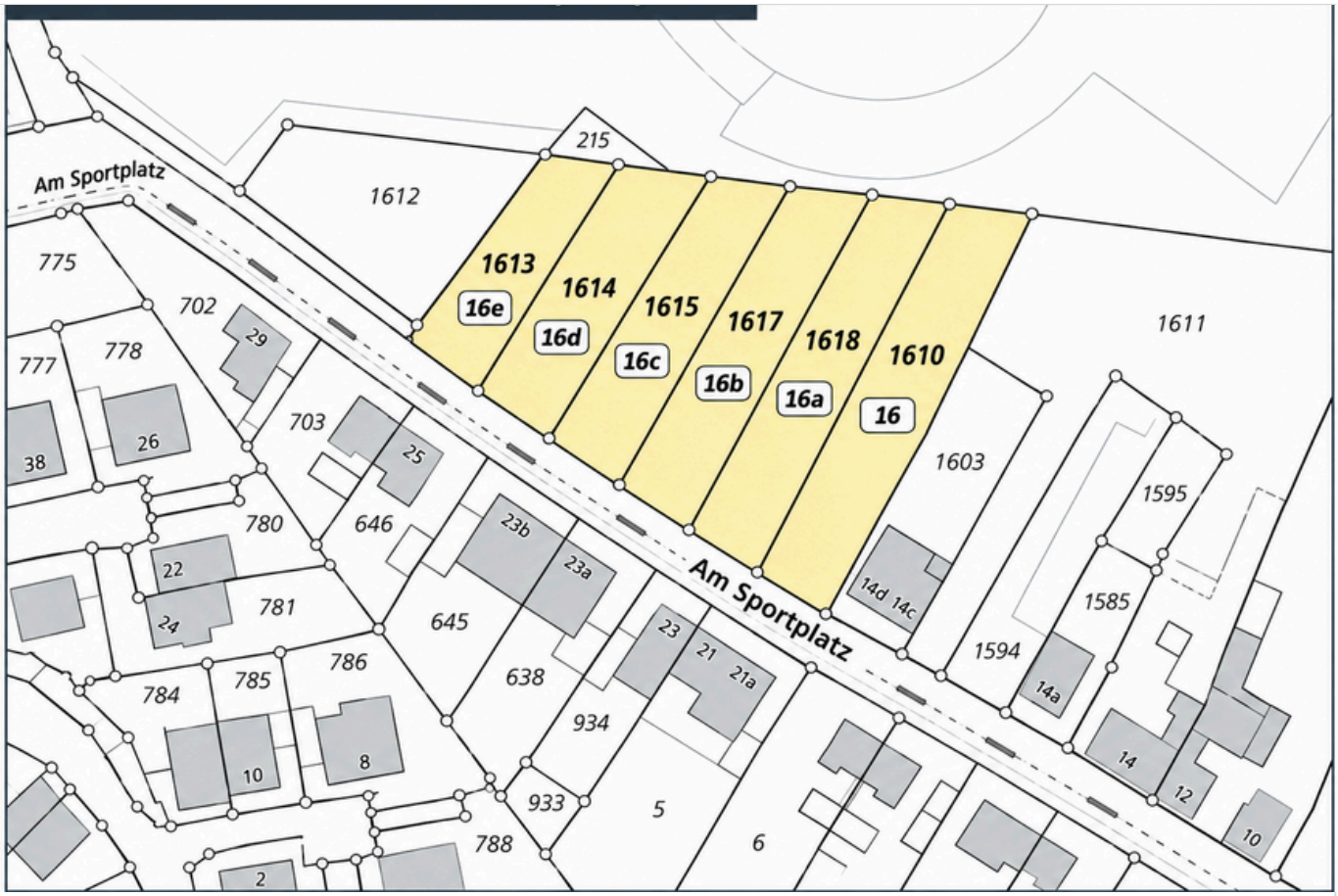




Hinweis zur Planung: Die dargestellte Fluchttreppe dient lediglich der beispielhaften Visualisierung und ist abhängig von der gewählten Dachgeschossnutzung. Größe und Umfang der Photovoltaikanlage werden individuell mit dem Bauherrn abgestimmt.

Das Grundstück im Kontext.

Lage an der Straße Am Sportplatz, Meerbusch-Osterath.



Das Grundstück Am Sportplatz 16b (Flurstück 1617) vereint die Vorzüge eines modernen Neubauprojekts mit der Möglichkeit, den eigenen Wohntraum Wirklichkeit werden zu lassen.
Der durchdachte Grundstückszuschnitt schafft die Grundlage für ein großzügiges Wohnkonzept mit fließenden Übergängen zwischen Innen- und Außenbereichen. Ein eigener Garten bietet Platz für entspannte Stunden im Freien, gesellige Abende und wertvolle Familienzeit.
Besonders attraktiv ist die Möglichkeit, individuelle Wünsche bereits in der Planungsphase in Abstimmung mit dem Architekten zu berücksichtigen. So kann ein Zuhause entstehen, das nicht nur durch seine Architektur begeistert, sondern auch zu Ihren persönlichen Bedürfnissen passt.
Ein Grundstück mit Perspektive – für ein Zuhause, das so individuell ist wie Sie selbst.

Wohlfühlen mit System.

Innovative Haustechnik, energieeffiziente Bauweise und durchdachter Wohnkomfort – für ein zukunftsorientiertes Zuhause mit niedrigen Betriebskosten und hoher Lebensqualität.

Effizienz beginnt beim Konzept.

Nachhaltig wohnen. Intelligent heizen. Zukunftssicher investieren.

Moderne Heiztechnik, hochwertige Wärmedämmung und energieeffiziente Fenster schaffen die Grundlage für ein angenehmes Raumklima und einen dauerhaft wirtschaftlichen Gebäudebetrieb.

- **Luft/Wasser-Wärmepumpe**
  Zukunftsorientierte Heiztechnik, die Umweltenergie effizient nutzt und den Energieverbrauch reduziert.
- **Fußbodenheizung**
  Angenehme, gleichmäßige Wärme in den Wohnräumen – für höchsten Komfort und ein behagliches Raumklima.
- **Hochwertiges Wärmedämmverbundssystem**
  Ein durchdachtes Dämmkonzept minimiert Wärmeverluste, steigert die Energieeffizienz und sorgt ganzjährig für Wohnkomfort.
- **Dreifachverglasung**
  Energieeffiziente Fenster mit hervorragender Wärmedämmung und erhöhtem Schallschutz für ein ruhiges, behagliches Zuhause.

Weniger Energiekosten, mehr Wohnkomfort und langfristiger Werterhalt. Die energieeffiziente Bauweise nach KfW 55 oder KfW 40 wird individuell nach Bauherrenwunsch realisiert. Moderne Wärmedämmung und effiziente Heiztechnik reduzieren den Energiebedarf, schonen Ressourcen und steigern die Wohnqualität. Eine optional integrierbare Photovoltaikanlage bietet zusätzliches Einsparpotenzial und mehr Unabhängigkeit von steigenden Energiepreisen.

Qualität, die Bestand hat.

Hochwertige Materialien, solide Bauweise und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Von der tragenden Konstruktion bis zur Auswahl der Oberflächen entsteht ein Zuhause, das Langlebigkeit, Ästhetik und persönlichen Wohnkomfort vereint.

01

MASSIVE BAUWEISE

Stabilität für Generationen.
Massive Geschossdecken aus Stahlbeton sorgen für eine langlebige, wertbeständige Konstruktion und hohen Wohnkomfort.

02

INDIVIDUELLE FASSADENGESTALTUNG

Ein Zuhause mit eigenem Charakter.
Ob zeitlose Putzfassade oder hochwertiges Verblendmauerwerk – die Außenfassade lässt sich nach persönlichen Vorstellungen gestalten.

03

HOCHWERTIGE DACHKONSTRUKTION

Beständigkeit trifft Architektur.
Ein solider Holzdachstuhl mit langlebiger Dachsteineindeckung verbindet zuverlässigen Witterungsschutz mit einer harmonischen Dachgestaltung.

04

DURCHDACHTER INNENAUSBAU

Die Basis für stilvolles Wohnen.
Professionell ausgeführte Putz- und Estricharbeiten schaffen die Grundlage für hochwertige Oberflächen und individuelle Wohnkonzepte.

05

INDIVIDUELLE BODENGESTALTUNG

Ihr Stil. Ihr Zuhause.
Gestalten Sie Ihre Wohnräume ganz nach Ihrem Geschmack – mit einer vielseitigen Auswahl an Bodenbelägen und einem Budget von bis zu 80 €/m².

06

STILVOLLE FLIESENAUSWAHL

Design bis ins Detail.
Ob moderne Großformate, natürliche Steinoptik oder zeitlose Eleganz – wählen Sie Ihre Wunschfliesen mit einem Budget von bis zu 80 €/m².

Komfort im Alltag - Komfort, der begeistert.

Hochwertige Markenprodukte, moderne Ausstattung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten schaffen ein Zuhause, in dem Design, Funktionalität und Wohnkomfort perfekt harmonieren.

BAD & SANITÄR

Wellness beginnt zu Hause.
Freuen Sie sich auf stilvolle Badezimmer mit hochwertigen Sanitärobjekten von Villeroy & Boch und eleganten Armaturen von Grohe. Badewanne, Dusche und moderne Waschtische verbinden zeitloses Design mit täglichem Wohlfühlkomfort.

Durchdacht bis ins Detail.
Ein separates Gäste-WC, ein praktischer Gartenwasseranschluss sowie zusätzliche Sanitärinstallationen im Untergeschoss ergänzen die Ausstattung und bieten Komfort für die ganze Familie.

ELEKTRO & SMART HOME

Intelligente Technik für modernes Wohnen.
Hochwertige Schalterprogramme von Gira, durchdacht platzierte Steckdosen und Beleuchtungsanschlüsse schaffen die Grundlage für ein modernes, komfortables Zuhause.

Ihr Zuhause. Ihre Möglichkeiten.
Ob intelligente Lichtsteuerung, vernetzte Haustechnik, individuelle Beleuchtungskonzepte oder zusätzliche Netzwerkanschlüsse – die Elektroplanung lässt sich nach Ihren persönlichen Vorstellungen erweitern und auf zukünftige Smart-Home-Lösungen abstimmen.
Die konkrete Anordnung von Anschlüssen, Netzwerk, Außenbeleuchtung und weiteren Optionen wird in der detaillierten Elektroplanung vom Bauherren mit dem verantwortlichen Elektriker abgestimmt.

Ihr Zuhause. Klar kalkuliert.

Zwei Hausvarianten, individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und eine transparente Kostenplanung – die Grundlage für Ihren Weg ins Eigenheim in Meerbusch-Osterath

IHRE INVESTITION

Variante 01 · Hausgröße 6,5 × 12 m
990.000 € inkl. Nebenkosten und Grundstück

Variante 02 · Hausgröße 7,5 × 12 m
1.075.000 € inkl. Nebenkosten und Grundstück

WAS DIE KALKULATION UMFASST

- **Grundstück & Erwerb**

  537 m² Grundstücksfläche einschließlich angesetzter Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten. Seperater Auftrag zur Errichtung ihrer Doppelhaushälfte.

- **Planung & Genehmigung**

  Projektentwicklung, Architektenleistungen, Statik, Vermessung und kalkulierte Genehmigungskosten sind berücksichtigt.

- **Rohbau & Innenausbau**

  Massive Bauweise und ein hochwertiger Innenausbau entsprechend der gewählten Hausvariante mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.

- **Außenanlagen & Anschlüsse**

  Terrasse, Zuwegung, Rollrasen und Carport mit Abstellplatz sind berücksichtigt. Kostenansätze für Hausanschlüsse und Entwässerung sind ebenfalls enthalten.

Die genannten Preise basieren auf den vorliegenden Kalkulationen. Leistungsumfang, energetischer Standard sowie individuelle Sonderwünsche werden mit dem Bauherren vor Vertragsabschluss abgestimmt.

Schritt für Schritt zum Wunschhaus

Von der ersten Idee bis zur Schlüsselübergabe – wir begleiten Sie persönlich auf dem Weg zu Ihrem individuell gestalteten Eigenheim.

01

Persönliches Kennenlernen

In einem persönlichen Gespräch ermitteln wir Ihre Wünsche, Ihren Raumbedarf und Ihre Vorstellungen vom zukünftigen Eigenheim.

02

Grundstücksreservierung & Planungsstart

Bei konkretem Kaufinteresse reservieren wir nach Vereinbarung das Grundstück und beginnen mit der individuellen Planung Ihres Traumhauses.

03

Notartermin & Grundstückskauf

Wir begleiten Sie bei der Vorbereitung des notariellen Kaufvertrags und schaffen die vertragliche Grundlage für Ihr Bauvorhaben.

04

Ihr Haus. Ihre Handschrift.

Von der Raumaufteilung über die Fassadengestaltung bis hin zu Ausstattung, Energieeffizienz und Smart Home – Sie gestalten Ihr Zuhause nach Ihren persönlichen Vorstellungen.

05

Ausführungsplanung & Realisierung

Ihre Wünsche fließen in die detaillierte Ausführungsplanung ein. Anschließend führen wir die bauliche Umsetzung Ihres individuell geplanten Eigenheims aus.

06

Schlüsselübergabe & Erstbezug

Nach Fertigstellung und Abnahme erfolgt die feierliche Schlüsselübergabe. Ihr neues Zuhause ist bereit für den Erstbezug – und für den Beginn eines neuen Lebenskapitels.

A.M.D.
BAUBETREUUNG GMBH



KONTAKT

Lassen Sie uns ins Gespräch kommen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und beraten Sie gerne persönlich zu Ihrem Immobilienprojekt.

A.M.D. BAUBETREUUNG GMBH
Am Klompenkothen 7
40489 Düsseldorf

0172 66 40 362

info@amd-bau.de

www.amd-bau.de

Daniel Schulz
COO

Mariia Beztsinna
CEO

UNSERE LEISTUNGEN

Projektentwicklung
Von der Idee bis zur baureifen Umsetzung.

Sanierung von Altbauobjekten
Werterhalt, Modernisierung und nachhaltige Aufwertung von Bestandsimmobilien.

Vermittlung von Ingenieurleistungen
Koordination und Vermittlung erfahrener Ingenieure, Architekten und Fachplaner – inklusive Energieberatung.

Neubau Ihres Zuhauses oder Ihrer Kapitalanlage
Realisierung von Einfamilienhäusern Mehrfamilienhäusern und Doppelhaushälften.

Wohnen ist ein Primärbedürfnis – und muss bezahlbar bleiben.