



BERTA KAMP-LINTFORT

10 individuelle Lebensräume
Bertastraße / Friedrich-Heinrich-Allee





DAS BÜRO DER AIP WOHNEN GMBH



Angabenvorbehalt: Das im Exposé dargestellte Bildmaterial, insbesondere Ansichten und perspektivische Zeichnungen der Architektur, einschließlich der gezeigten Grün- und Freiraumplanung, versteht sich als künstlerische Darstellung und ist nicht verbindlich. Die im Exposé gezeigten Pläne, Grundrisse und Visualisierungen stellen nur einen Gestaltungs- oder Einrichtungsvorschlag dar und sind nicht rechtlich bindend. Sie zeigen zum Teil Sonderausstattungen oder Einrichtungsgegenstände, die nicht Bestandteil des vertraglichen Lieferumfangs sind. Die Farbgebung der Innen- und Außenansichten kann bezogen auf die spätere Ausführung abweichen. Alle Materialbeschreibungen dienen als Orientierung über die geplante Qualität. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind die dem notariellen Kaufvertrag beigefügten Pläne, Urkunden und Baubeschreibungen. **Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.**

HYGGE IST, WO DAS HERZ WOHNEN.





PROJEKT

Wir freuen uns über Ihr Interesse an unserer neu geplanten Immobilie BERTA in Kamp-Lintfort. Unser frisch konzipiertes Bauwerk folgt einer klaren Struktur und umgibt sich dabei mit einer puren Ästhetik, die Ihnen den Freiraum lässt, den Sie sich für Ihre persönliche Entfaltung wünschen. BERTA ist ansprechend und komfortabel zugleich, denn wir haben an alles gedacht, was Ihren Alltag unbeschwerter macht:

- » barrierefreier Weg vom Auto zur Wohnung
- » barrierefreie Bäder
- » große, helle Aufzüge für Rollstuhlfahrer
- » hervorragende Lage direkt am See, unweit der City

Unsere 10 individuellen Lebensräume, deren Größen von 55 m² bis 168 m² variieren, sind perfekt für Jung und Alt. Von der kompakten 2-Zimmer-Wohnung bis hin zur großzügigen 5-Zimmer-Wohnung sind alle Wohnungen barrierefrei ausgestattet sowie Terrassen, Neben- und Kellerersatzräume ebenfalls barrierefrei erreichbar. Die stilvollen Bäder bieten Platz und Komfort für jede Lebenslage. Das große, helle Treppenhaus schafft Raum für nette Begegnungen mit den Nachbarn, während Ihr PKW sicher in der Garage steht.

Unsere neue Baumaßnahme wird mit besonderem Augenmerk auf Kellerabdichtung, Dämmung und Luftdichtigkeit von einem Sachverständigen bzw. vom TÜV begleitet.



EINKAUFSZENTRUM EK3

FACHMARKTZENTRUM C&A



ARCHITEKTUR

Keine unbekannte Größe in Kamp-Lintfort – jener Architekt, der unserem Projekt die Handschrift gibt: Dipl. Ing. Robert Wetzels, bob-architektur. Schon mit dem Einkaufszentrum EK3 unter den drei Eichen setzte er optisch wie räumlich neue Maßstäbe in der Stadt. Aber auch für Unternehmen wie die in Kamp-Lintfort ansässige KMS Kommunal-Maschinen-Service GmbH kreierte er eine neue Architektur für Headquarter und Ausstellungshalle. Ein Fachmarktzentrum, in dem sich heute Geschäfte wie dm und C&A tummeln, das „Krönchen“, ein Appartementhaus für Studenten nahe der Rhein-Waal-Hochschule, oder die zu einem Bürogebäude verwandelte Wilhelmschule kommen aus seiner Schmiede, um nur einige der Meilensteine in der schönen Stadt am Niederrhein zu nennen.

Mit unserem gemeinsamen Projekt „Stadtvilla“ wurde jüngst ein weiteres außergewöhnliches Architekturkonzept im Ort realisiert – runde Ecken, fluchtende Kanten, spannende Symmetrien im Rathausquartier, die sich harmonisch in das Stadtbild einfügen. Unser neues Objekt BERTA verspricht abermals ein formvollendetes Stück Baukunst. Architektonisch besonders stilvoll sind die an der Nachbarbebauung angelehnten Dachkonturen, die sich perfekt in die Umgebung integrieren. Wintergärten in den Zwerggiebeln schaffen unbezahlbaren Lebensraum. Denn: „Hygge ist, wo das Herz wohnt.“





Foto: Panoramabad Pappelsee

Foto: Hochschule Rhein-Waal



PANORAMABAD PAPPELSEE

HOCHSCHULE RHEIN-WAAL

STADTPORTRÄT

Kamp-Lintfort liegt landschaftlich ruhig gelegen am linken Niederrhein zwischen der niederländischen Grenzregion und dem Ruhrgebiet. Seit dem Ende der Bergbauära arbeitet die Stadt konsequent am Strukturwandel und kann bereits nach wenigen Jahren auf erfolgreiche Projekte zurückblicken, die Kamp-Lintfort unter anderem durch die Ansiedlung der Hochschule Rhein-Waal von der Klosterstadt zur Hochschulstadt gemacht haben. Auch Projekte, wie die Landesgartenschau in 2020, zeigen die Entwicklung Kamp-Lintforts und stärken die Stadt als attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort.

Mit rund 38.000 Bewohnern ist Kamp-Lintfort eine sogenannte Mittelstadt, die trotz ihrer Größe mit einem breiten Angebot an Dienstleistungen und Freizeiteinrichtungen wie etwa dem Panoramabad Pappelsee mit Frei- und Hallenbad aufwartet. Neben einem umfangreichen Bildungsspektrum, einer modernen Mediathek und Schulen aller Art bringt die Stadt als Besonderheit eine tief verwurzelte und stark ausgeprägte Vereinskultur mit sich. Die Vereinsvielfalt reicht von klassischen Karnevals- und Schützenvereinen über vielseitige Sport- und Hobbyvereine bis hin zu kulturellen und religiösen Vereinen.





GOLFANLAGE AM KLOSTER KAMP KLOSTER KAMP TERRASSENHARTEN



Foto: Golfclub Am Kloster Kamp e.V.

Foto: Stadt Kamp-Lintfort

Trotz des Wandels ist sich Kamp-Lintfort seiner Wurzeln bewusst und präsentiert immer wieder ein abwechslungsreiches Kulturprogramm. Vom historischen Bergbau bis hin zu kulturell bedeutsamen Großveranstaltungen gibt es viele Gründe, die Stadt mehr als nur einmal zu entdecken.

Das wohl populärste Highlight in Kamp-Lintfort ist das Kloster Kamp von 1123, dessen weitläufiges Areal mit Abteikirche, Museum, Klosterladen und Kräutergarten zum Entdecken und Verweilen einlädt. Das Schmuckstück ist der Terrassengarten, der weit über die Stadtgrenzen bekannt ist und als Veranstaltungsort für die jährlich im Wechsel stattfindenden Events Kamper Nacht und Kamper Freilichttheater dient.



BERTA STRASSE

FRIEDRICH-HEINRICH-ALLEE

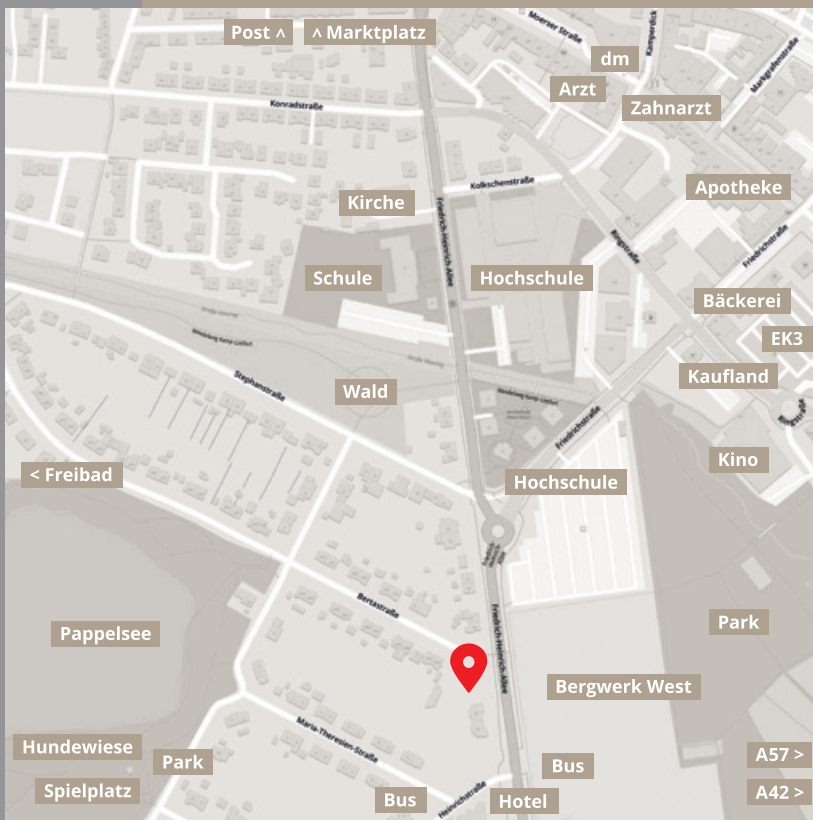




LAGE

Gut erreichbare Autobahnen wie die A42 und A57 sorgen für eine optimale Anbindung nach Köln und Düsseldorf sowie in das Ruhrgebiet oder nach Aachen und damit in den Benelux-Raum. Etwa 30 Autominuten zu den Flughäfen in Düsseldorf und Weeze garantieren eine direkte Verbindung zwischen Kamp-Lintfort und der ganzen Welt. Dank der zentralen Lage ist auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr der Region gegeben. Mit den Städten Moers, Duisburg, Essen, Oberhausen, Krefeld, Düsseldorf und Köln steht Ihnen damit eine umfangreiche Kulturpalette in kurzer Entfernung zur Auswahl. Nachdem „Der Niederrheiner“ (RB31) zur Landesgartenschau 2020 bereits auf der Strecke der früheren Zechenbahn pendelte, laufen die Pläne für einen regulären Bahnbetrieb und dem Umbau des Bahnhofs Rheinkamp auf Hochtouren.

BERTA ist ein attraktives und komfortables Neubaugewerbe in bester Lage. Unmittelbar am Pappelsee mit seinen umgebenden Park- und Grünflächen gelegen und nur einen Katzensprung entfernt von der Kamp-Lintforter Mitte finden Sie hier ein facettenreiches Angebot. Ob Spielplatz, Hundewiese und Freizeitbad auf der einen Seite oder Shopping, Gastronomie und Kultur auf der anderen Seite – die Vielfalt ist riesig und in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Auch die Stadtverwaltung, Banken, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in direkter Nähe.





BERTA KAMP-LINTFORT



HYGGE IST, WO DAS HERZ WOHNEN.

AIP





AIP

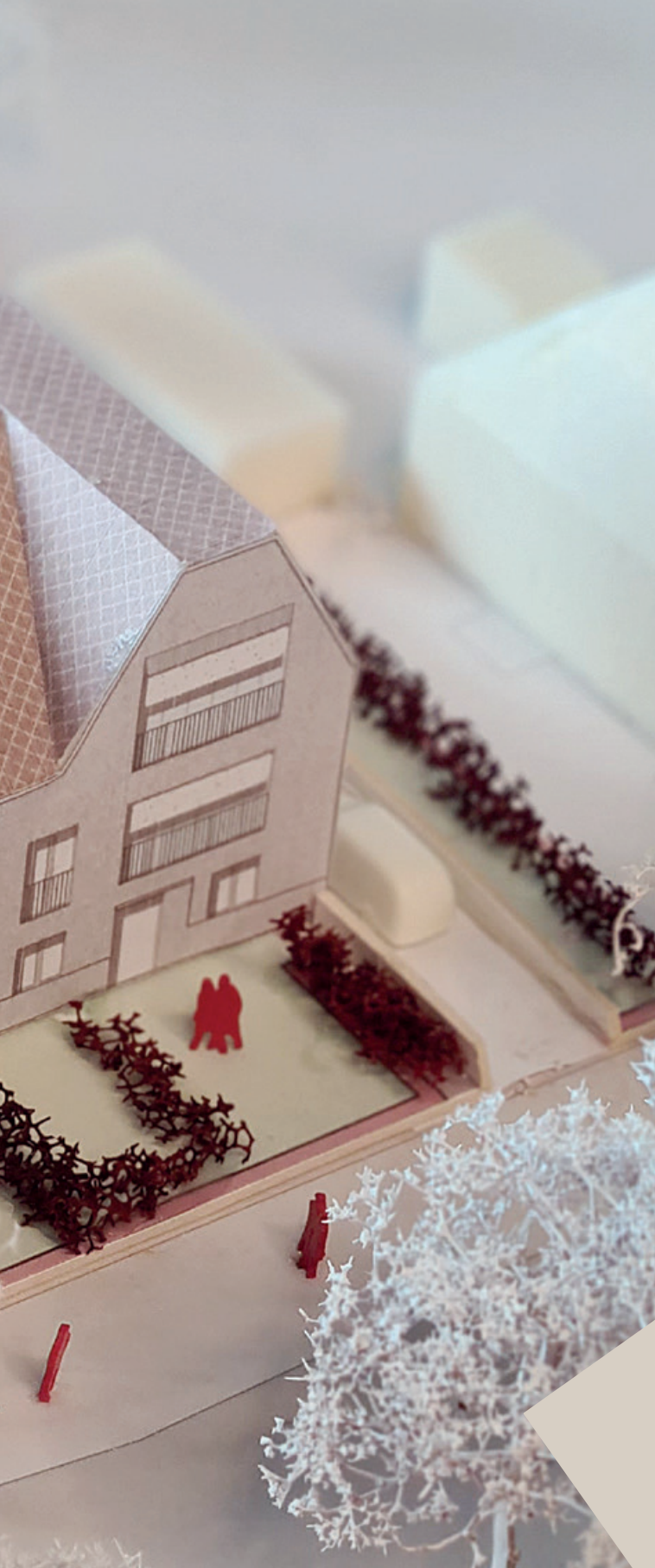


BERTA KAMP-LINTFORT

ÜBERBLICK

BERTA entsteht als dritte von drei Stadtvillen auf einem eigenen Grundstück, in unmittelbarer Nähe zu den beiden anderen Villen GROSSER HEINRICH und KLEINER HEINRICH, die sich ein Grundstück teilen.

Das neue Areal befindet sich in der Angestellten-siedlung, unmittelbar gegenüber der historischen Zeche Friedrich Heinrich, dem ortsbildprägenden Bergwerk West, das an einer der schönsten Stadtein-fahrten Kamp-Lintforts liegt. Durch ihre harmonische Anordnung und Ausrichtung schließen die stilvollen Neubauten die städtebauliche Lücke an der Ecke Friedrich-Heinrich-Allee, Heinrichstraße und Maria-Theresien-Straße.





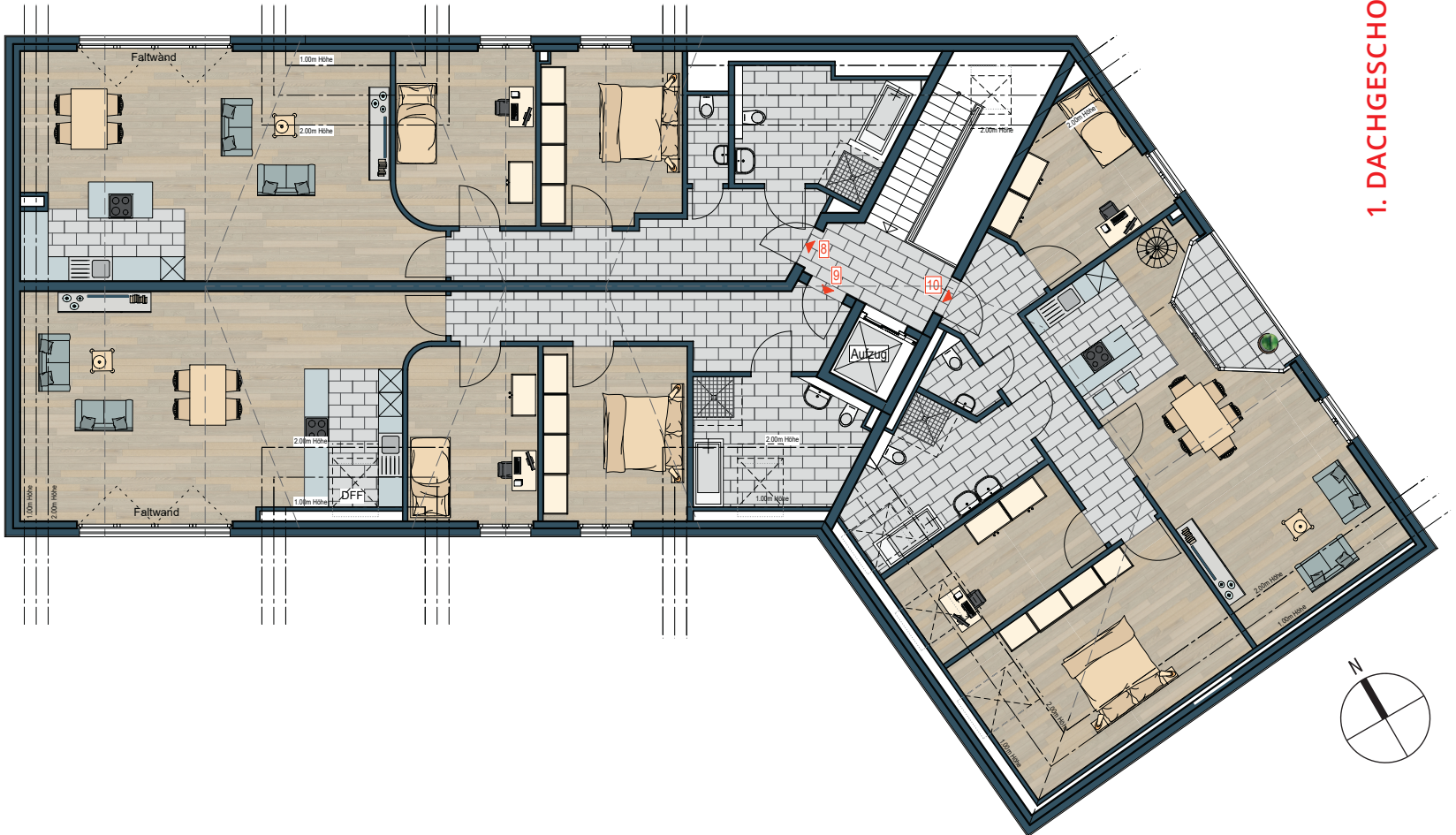


ERDGESCHOSS

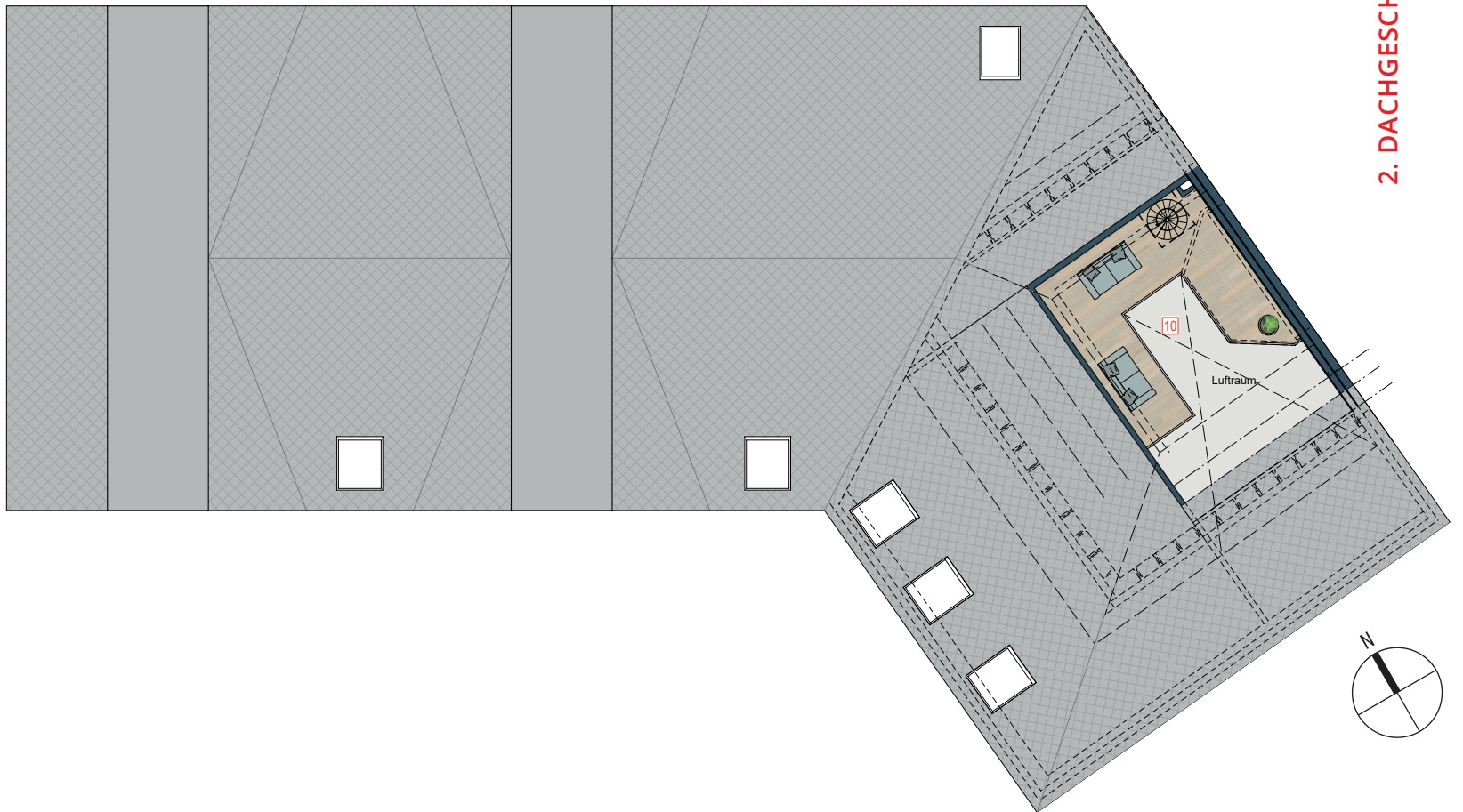


OBERGESCHOSS





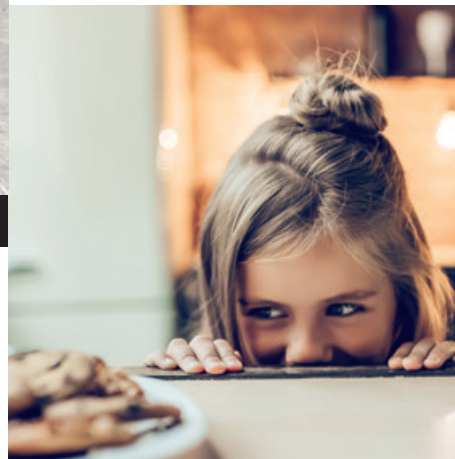
1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS



HYGGE IST, WO DAS HERZ WOHNEN.



KELLERGESCHOSS / ERDGESCHOSS / OBERGESCHOSS

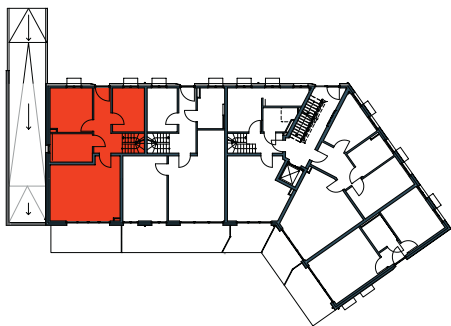
Wohnung 01

Kind 1	15,20 m ²
Kind 2	15,61 m ²
Bad 2	6,25 m ²
Flur	4,44 m ²

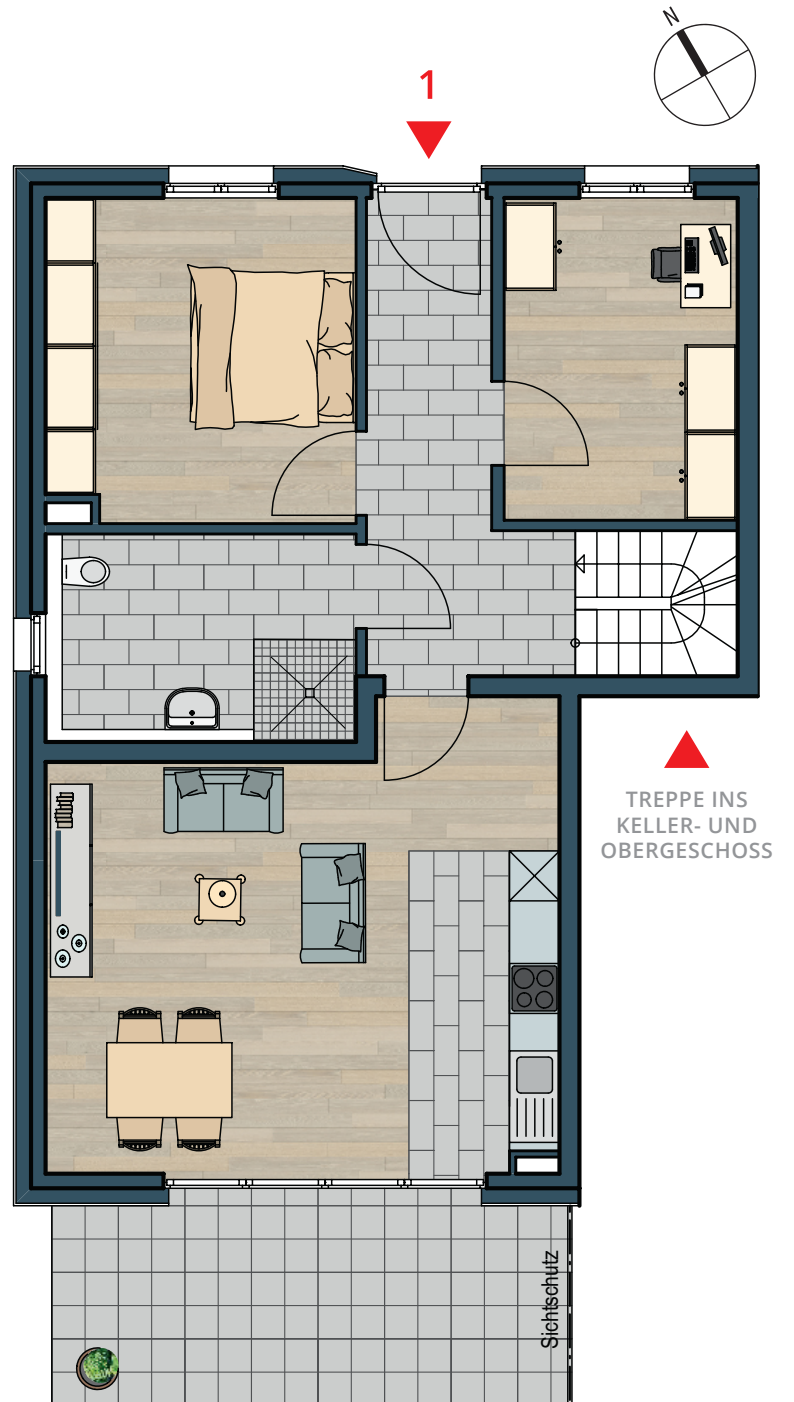
Wohnen/Kochen	31,67 m ²
Schlafen	14,17 m ²
Arbeiten	10,72 m ²
Bad 1	9,19 m ²
Flur	10,26 m ²
Terrasse (50 %)	7,47 m ²

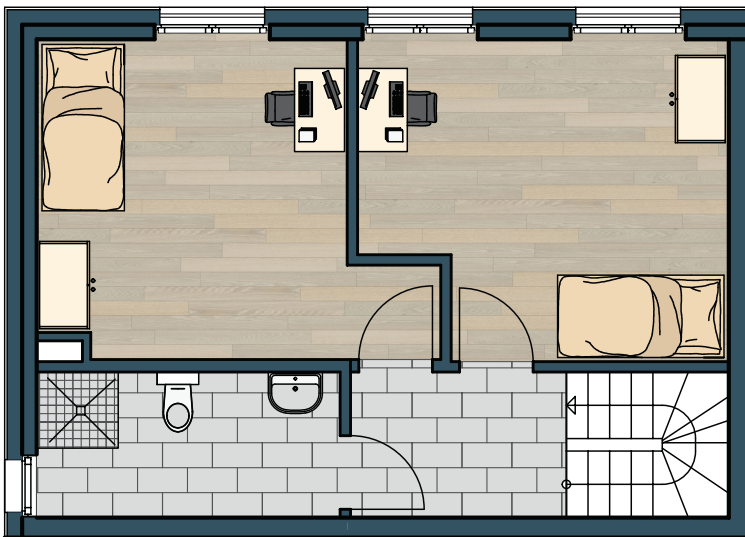
HWR/HAR	6,24 m ²
Keller 1	17,92 m ²
Keller 2	12,73 m ²
Flur	6,13 m ²

Gesamt 168,00 m²

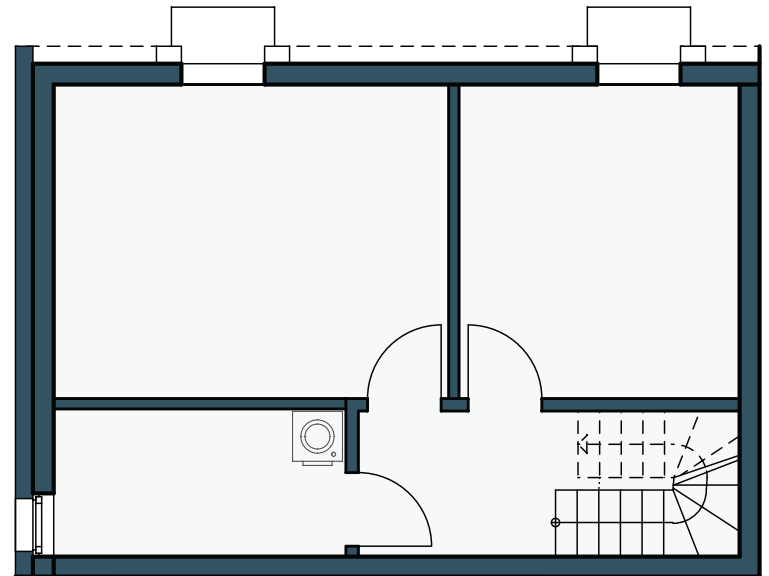


ERDGESCHOSS



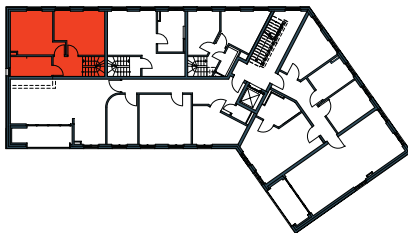


▲
TREPPE INS
ERDGESCHOSS



▲
TREPPE INS
ERDGESCHOSS

OBERSCHLOSS



KELLERGESCHOSS



KELLERGECHOSS / ERDGESCHOSS / OBERGESCHOSS

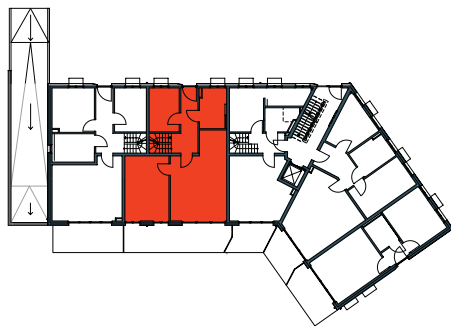
Wohnung 02

Schlafen	16,31 m ²
Ankleiden	7,48 m ²
Bad 2	8,10 m ²
Flur	1,67 m ²

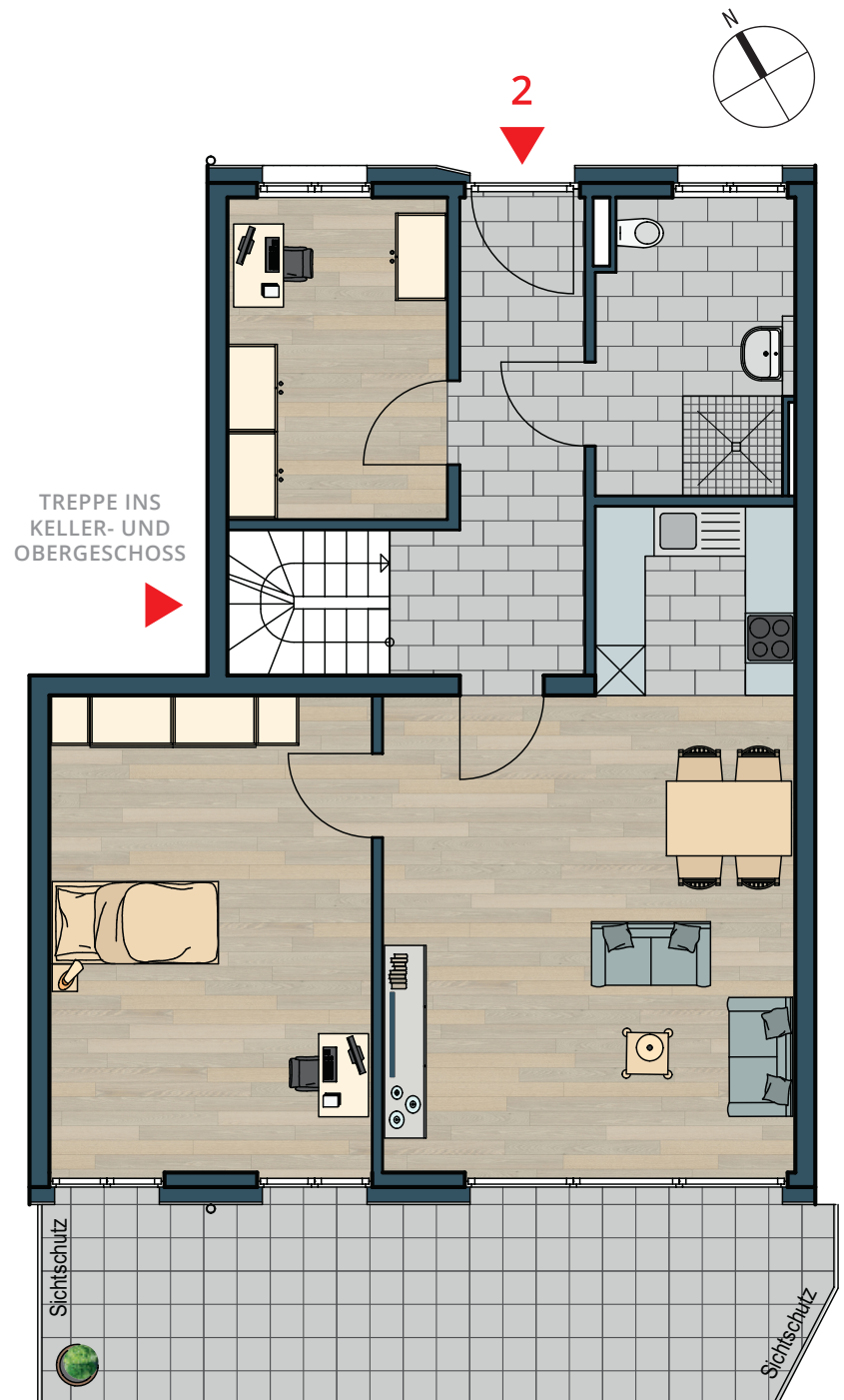
Wohnen/Essen	28,09 m ²
Kochen	5,40 m ²
Kind	21,97 m ²
Arbeiten	10,11 m ²
Bad 1	8,11 m ²
Flur	9,98 m ²
Terrasse (50 %)	11,24 m ²

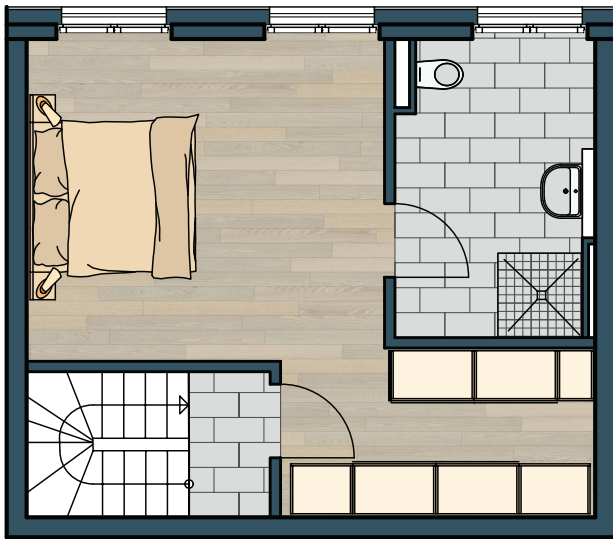
HWR/HAR	12,74 m ²
Keller 1	16,85 m ²
Flur	5,88 m ²

Gesamt 163,93 m²

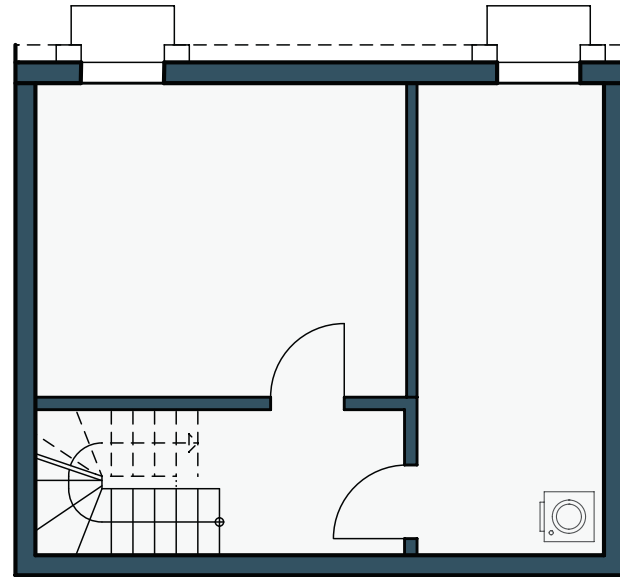


ERDGESCHOSS



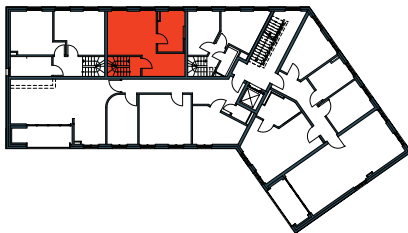


▲
TREPPE INS
ERDGESCHOSS

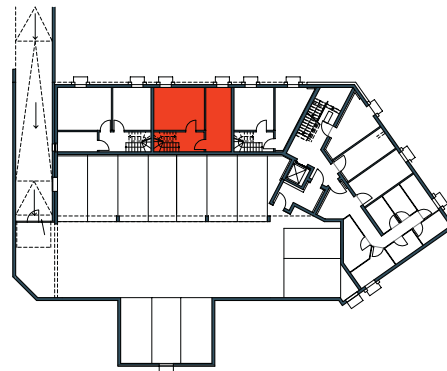


▲
TREPPE INS
ERDGESCHOSS

OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



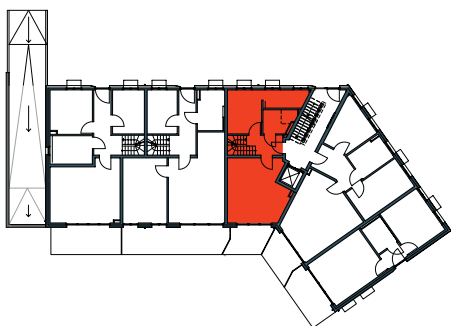
Wohnung 03

Kind 2	11,79 m ²
Arbeiten	9,57 m ²
Bad 2	2,28 m ²
Flur	2,62 m ²

Wohnen/Kochen	27,83 m ²
Schlafen	11,49 m ²
Ankleiden	6,00 m ²
Bad 1	5,31 m ²
Flur	4,88 m ²
Terrasse (50 %)	4,29 m ²

HWR/HAR	11,80 m ²
Keller 1	13,21 m ²
Flur	4,11 m ²

Gesamt 115,18 m²

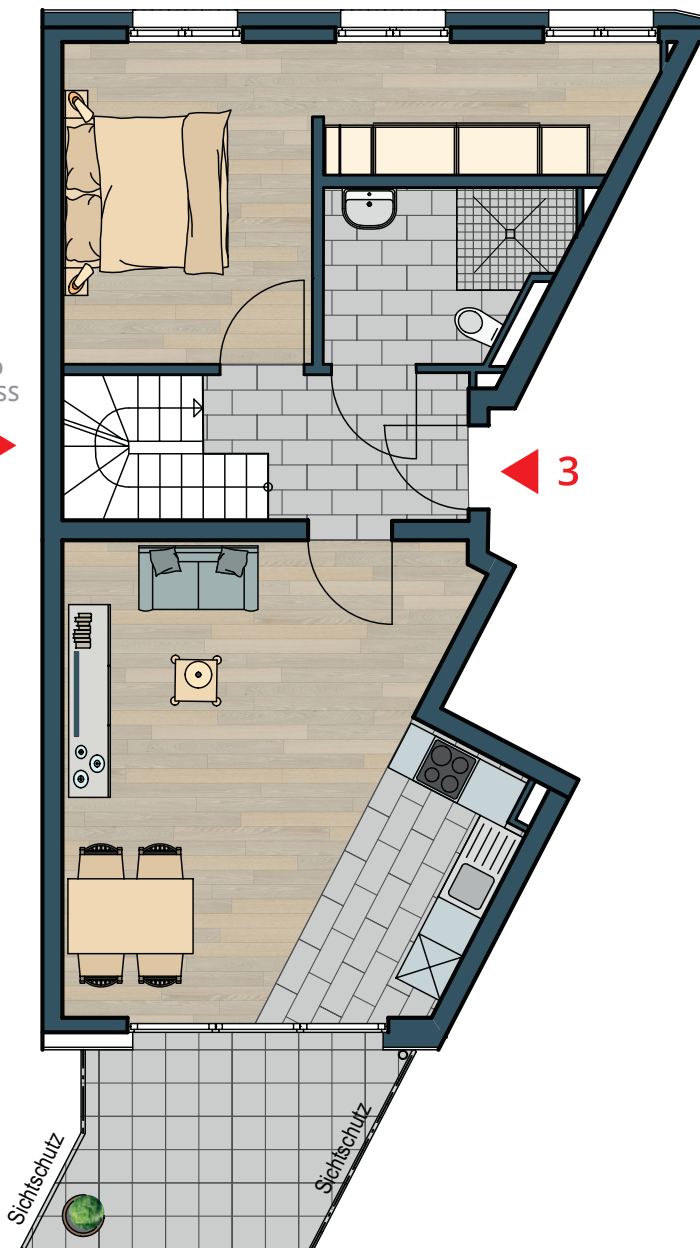


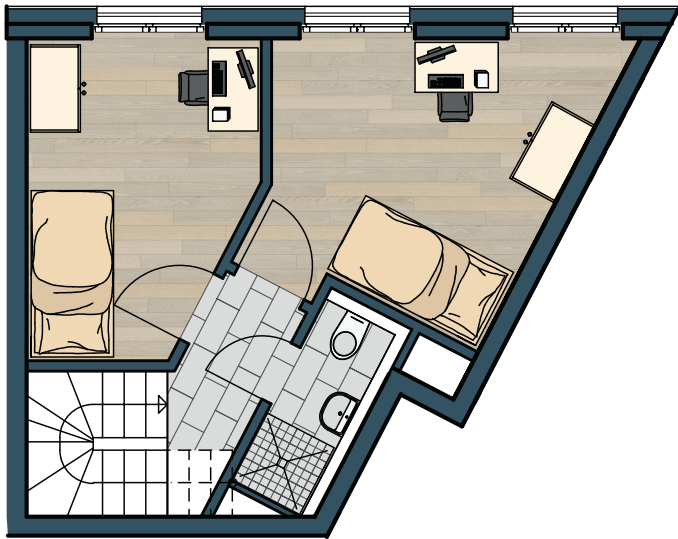
ERDGESCHOSS

TREPPE INS
KELLER- UND
OBERGESCHOSS

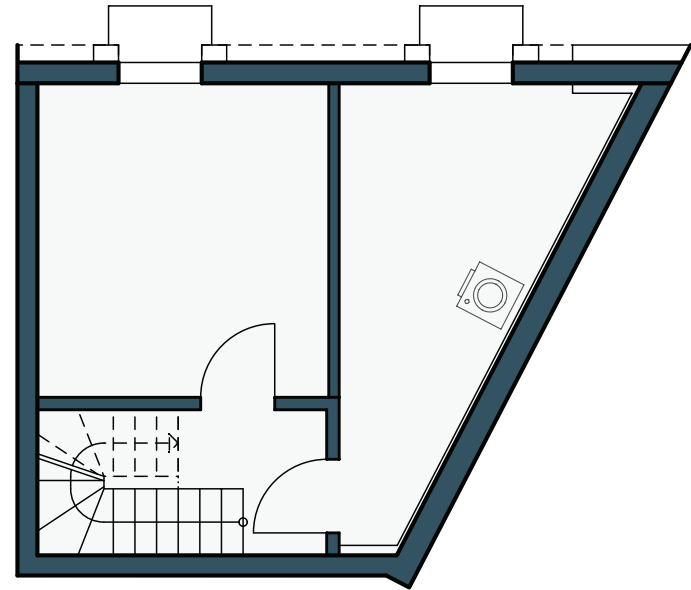


3






TREPPE INS
ERDGESCHOSS

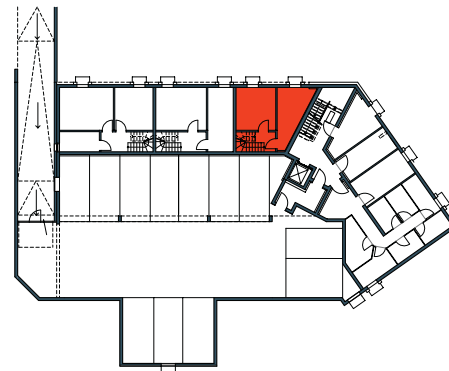



TREPPE INS
ERDGESCHOSS

OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

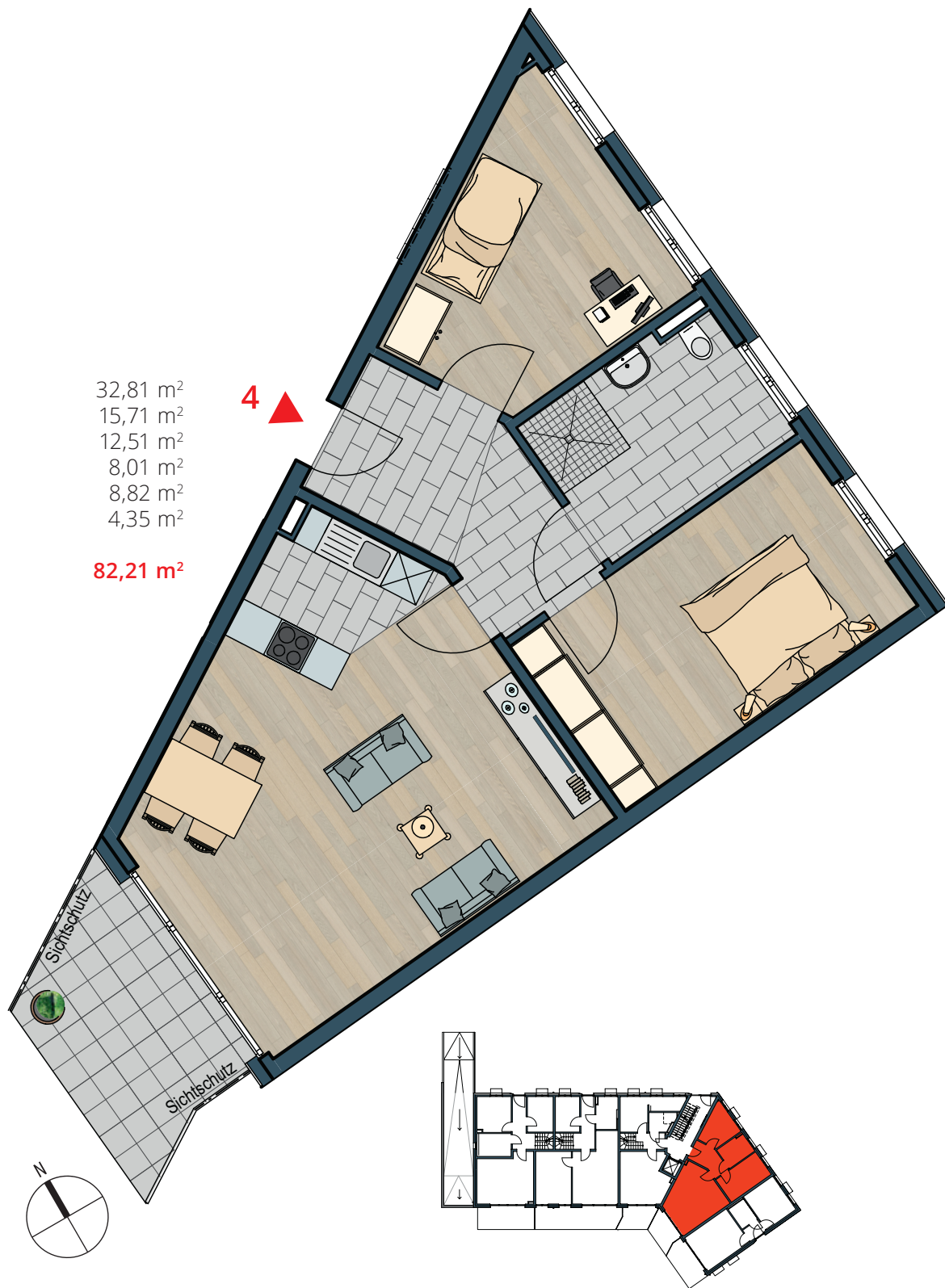


ERDGESCHOSS

Wohnung 04

Wohnen/Kochen	32,81 m ²
Schlafen	15,71 m ²
Kind	12,51 m ²
Bad	8,01 m ²
Flur	8,82 m ²
Terrasse (50 %)	4,35 m ²

Gesamt 82,21 m²



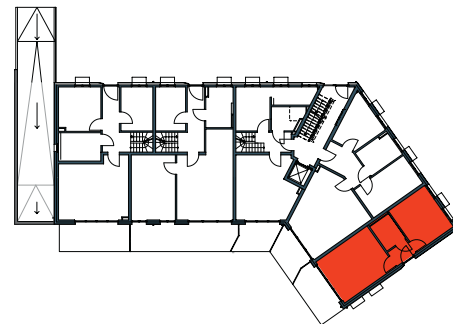
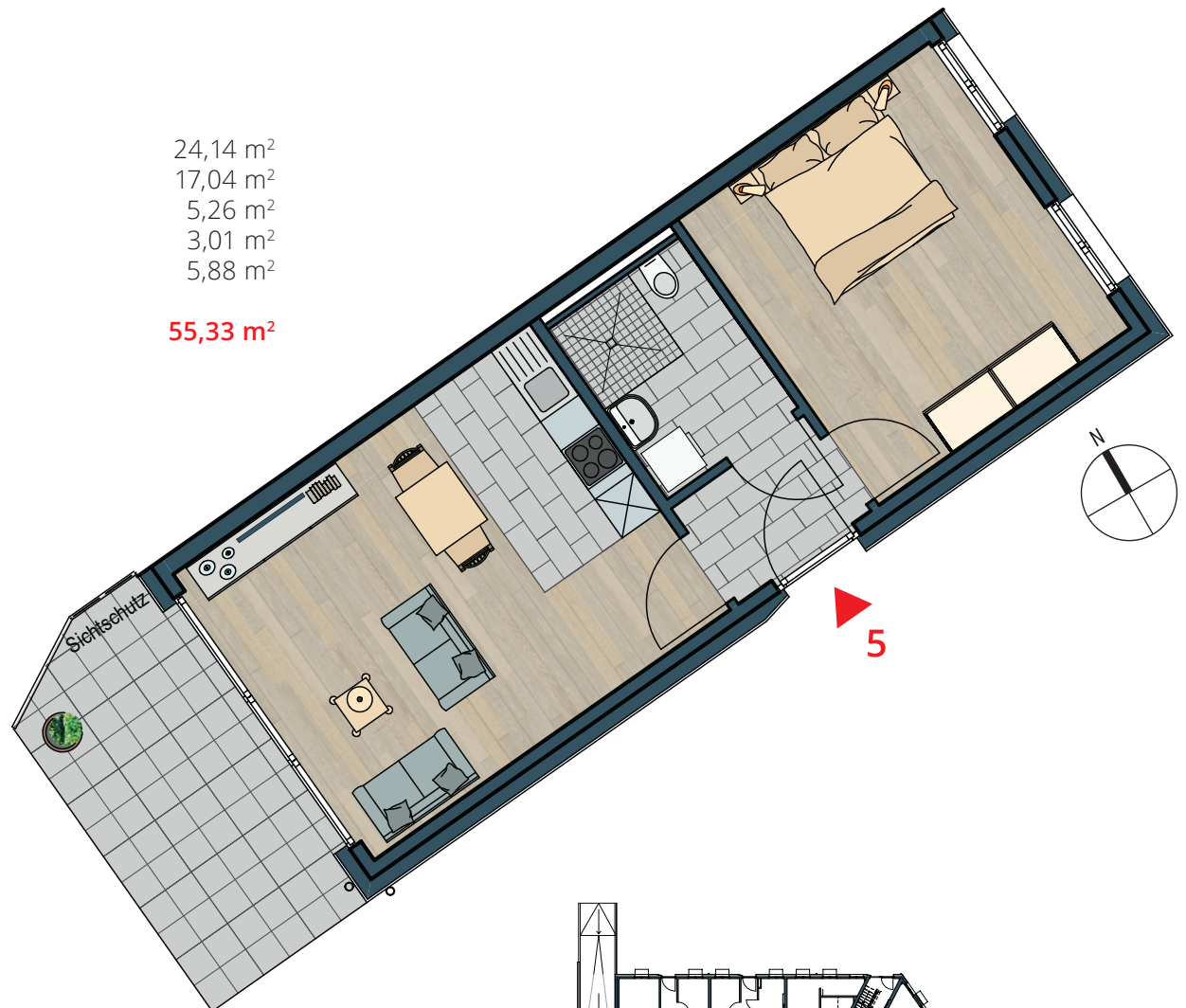


ERDGESCHOSS

Wohnung 05

Wohnen/Kochen	24,14 m ²
Schlafen	17,04 m ²
Bad	5,26 m ²
Flur	3,01 m ²
Terrasse (50 %)	5,88 m ²

Gesamt 55,33 m²







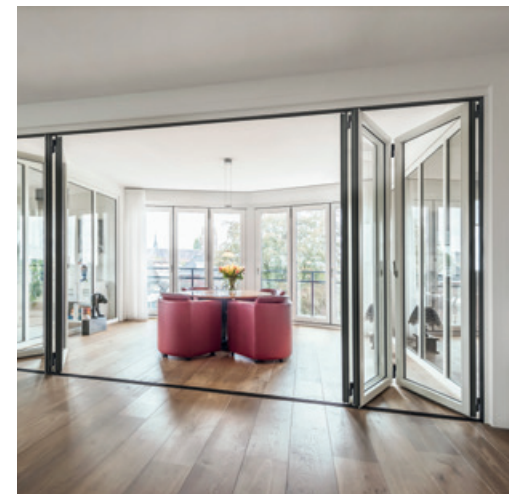
BESONDERHEIT

In den eigenen vier Wänden und gleichzeitig draußen: Wer Freiheit und Großzügigkeit liebt, der wird sich über dieses ganz besondere Highlight freuen, das wir für unsere Immobilie Berta geplant haben. In den Wohneinheiten der Obergeschosse sind an den breiten Fensterfronten moderne Falтанlagen aus Glas vorgesehen, die einen fließenden Übergang Ihres Zuhauses zur Natur schaffen. Und das zu allen Jahreszeiten.

Die großzügigen Glasfronten, welche zum Teil auch als attraktive Raumteiler eingesetzt werden, lassen sich nahezu vollständig öffnen, indem die einzelnen Elemente zu einem schmalen Flügelpaket zusammengefaltet werden und so – anders als bei klassischen Schiebetüren – einen absolut freien Blick und ein einzigartiges Wohngefühl garantieren.



Fotos: Solarlux

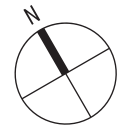
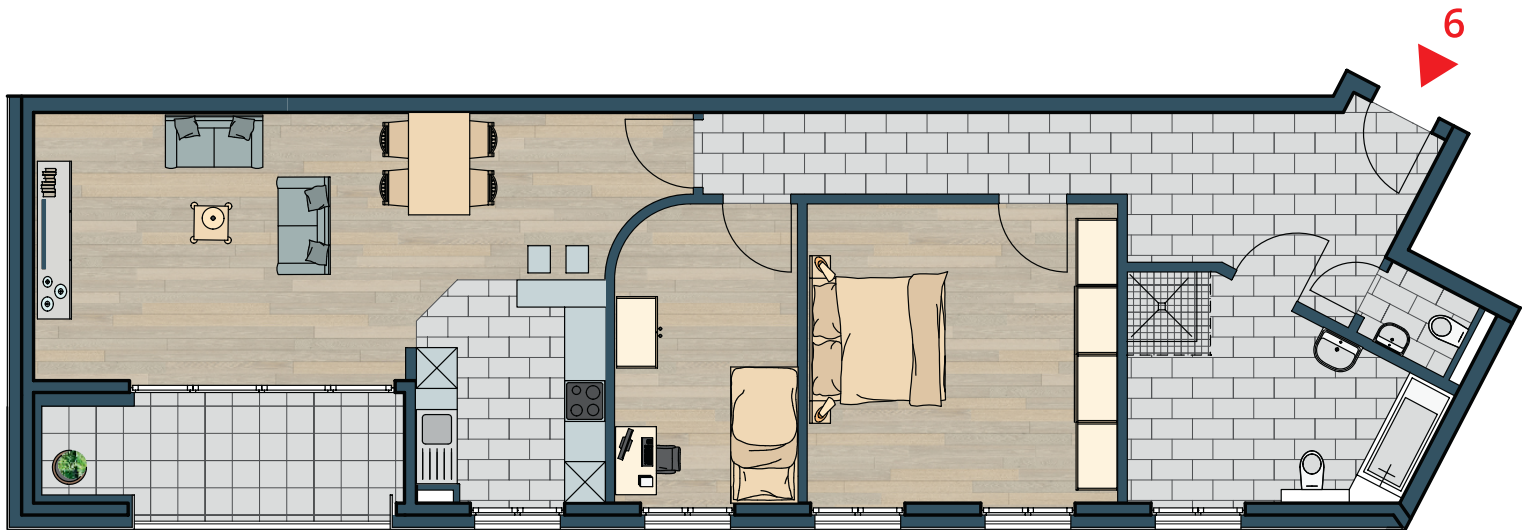
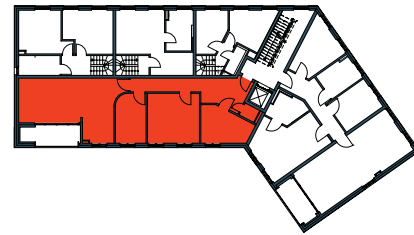


OBERGESCHOSS

Wohnung 06

Wohnen/Kochen	39,17 m ²
Schlafen	19,87 m ²
Kind	11,47 m ²
Bad	12,40 m ²
Flur	17,61 m ²
WC	1,57 m ²
Loggia (50 %)	4,45 m ²

Gesamt 106,54 m²



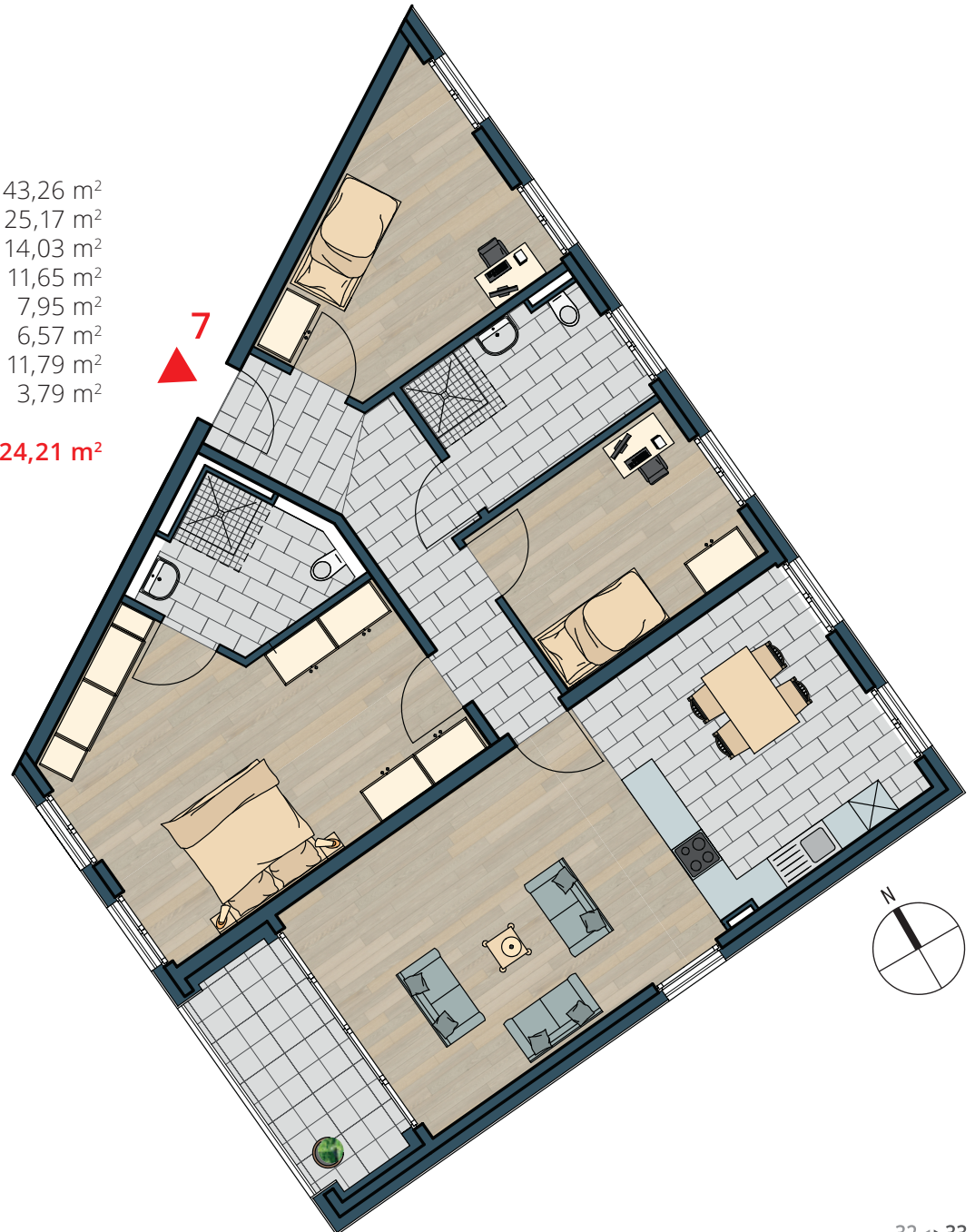
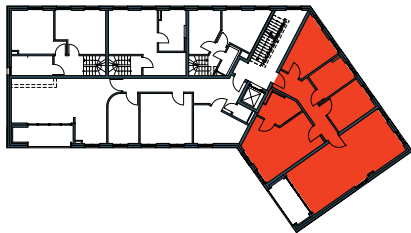


OBERGESCHOSS

Wohnung 07

Wohnen/Kochen	43,26 m ²
Schlafen	25,17 m ²
Kind 1	14,03 m ²
Kind 2	11,65 m ²
Bad 1	7,95 m ²
Bad 2	6,57 m ²
Flur	11,79 m ²
Loggia (50 %)	3,79 m ²

Gesamt 124,21 m²

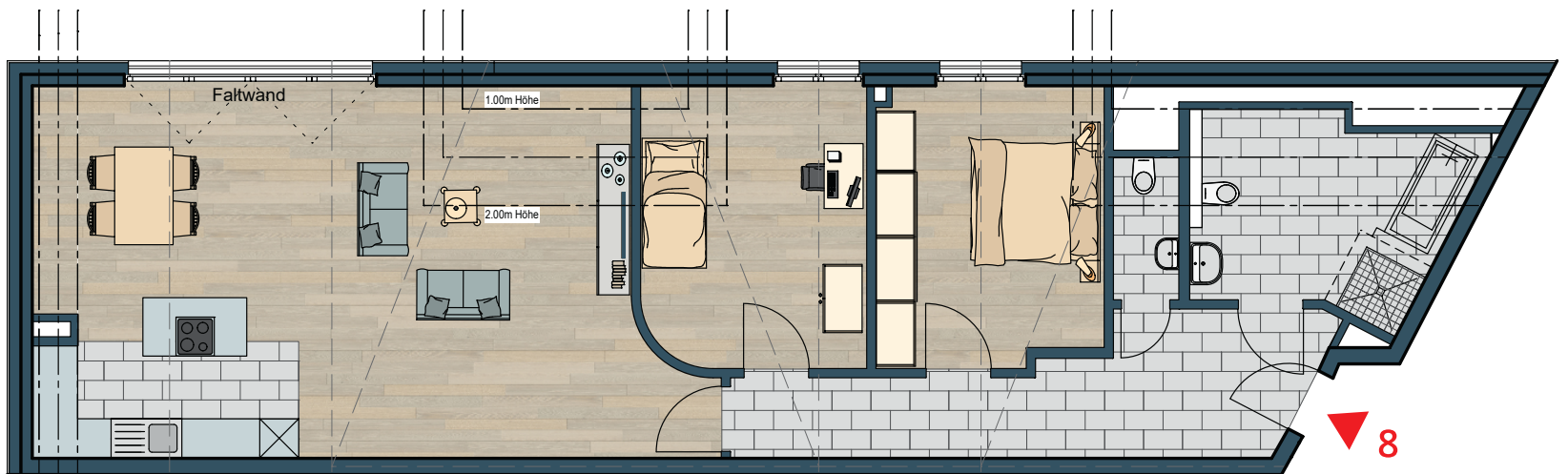
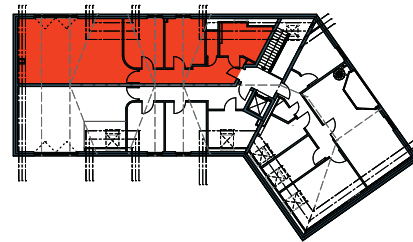


1. DACHGESCHOSS

Wohnung 08

Wohnen/Kochen	44,95 m ²
Schlafen	14,66 m ²
Kind	16,51 m ²
Bad	9,13 m ²
Flur	15,29 m ²
WC	2,23 m ²

Gesamt 102,77 m²



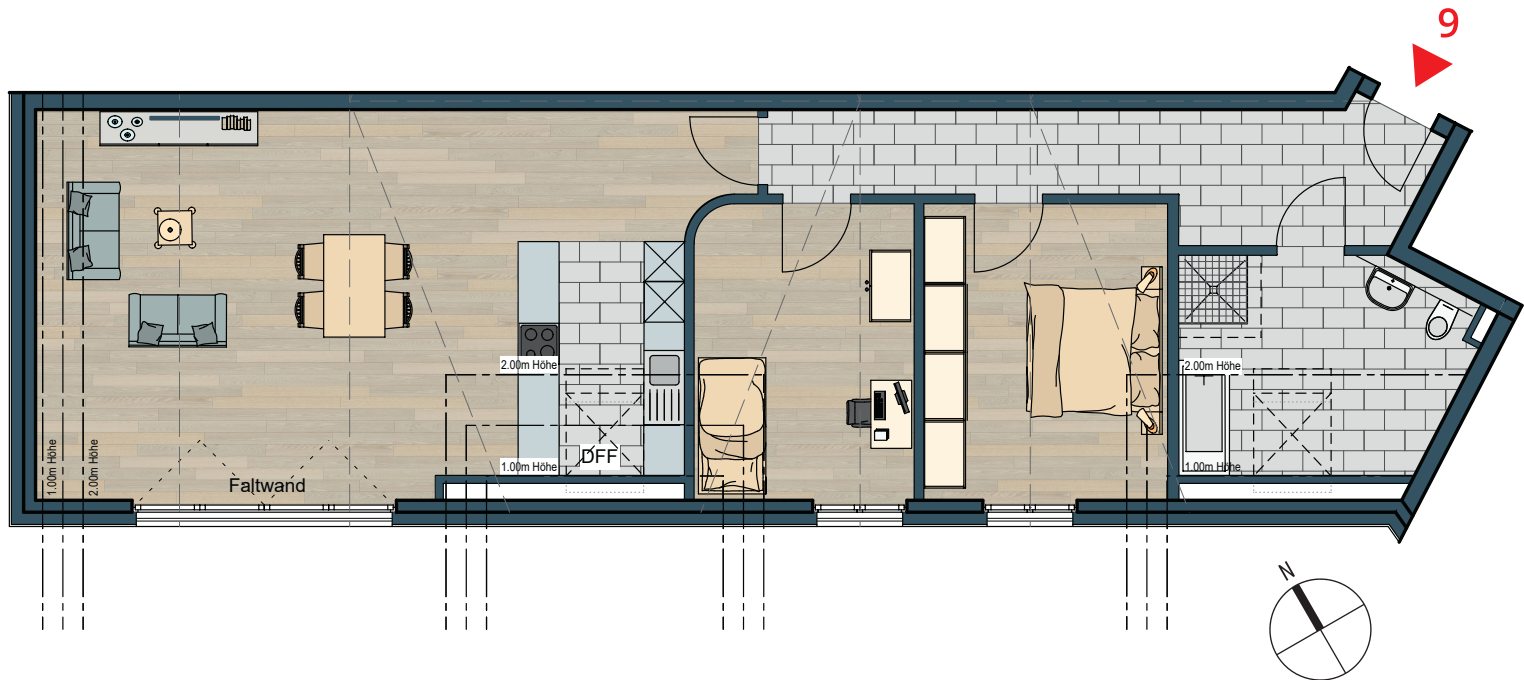
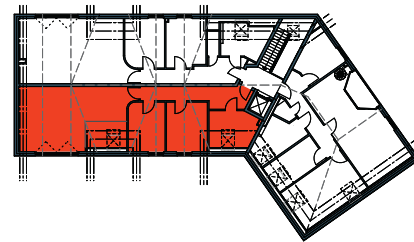


1. DACHGESCHOSS

Wohnung 09

Wohnen/Kochen	44,63 m ²
Schlafen	14,97 m ²
Kind	17,20 m ²
Bad	9,84 m ²
Flur	15,08 m ²

Gesamt 101,72 m²



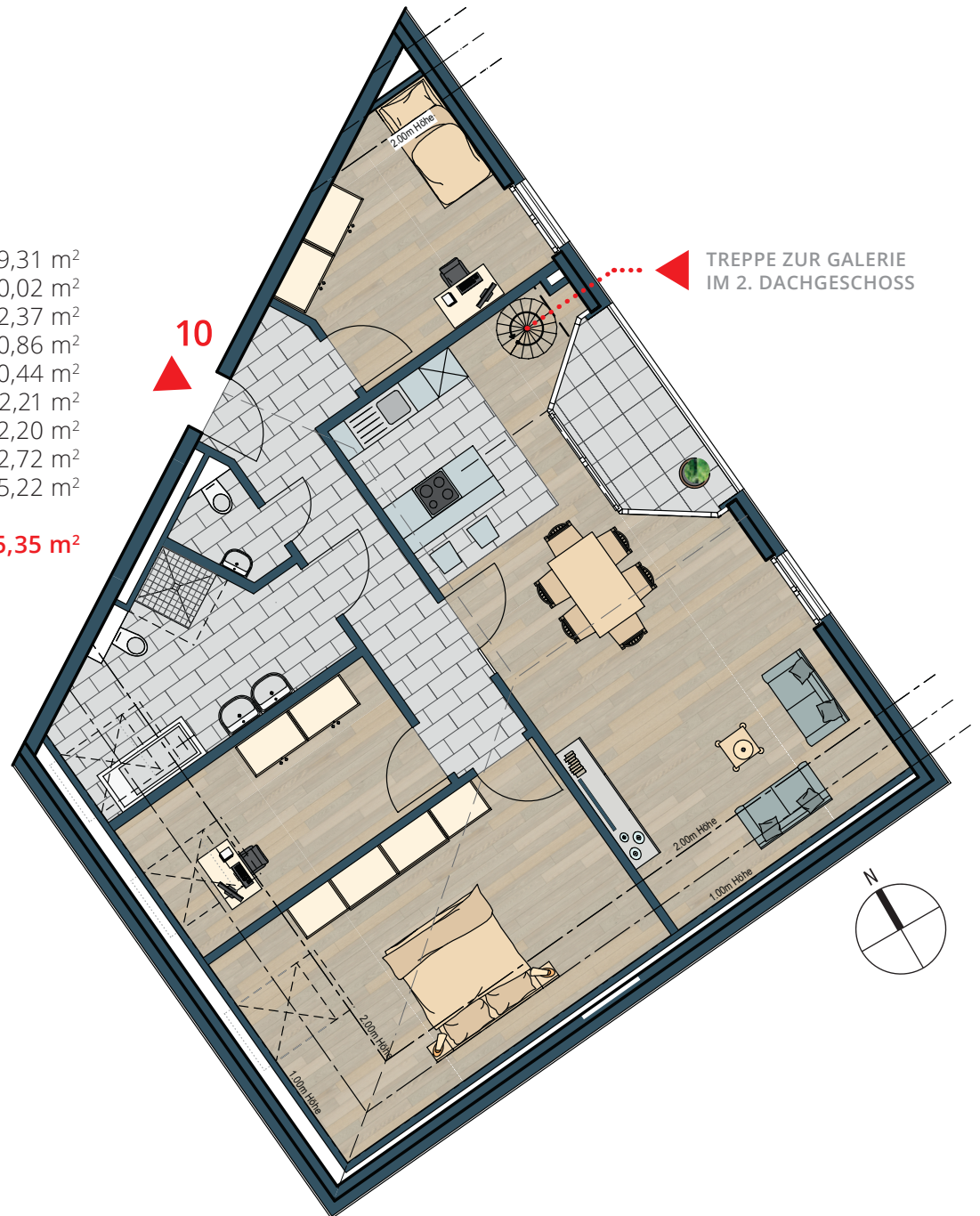
1./2. DACHGESCHOSS

Wohnung 10

Wohnen/Kochen	39,31 m ²
Schlafen	20,02 m ²
Kind	12,37 m ²
Arbeiten	10,86 m ²
Bad	10,44 m ²
Flur	12,21 m ²
WC	2,20 m ²
Loggia (50 %)	2,72 m ²
Galerie	15,22 m ²

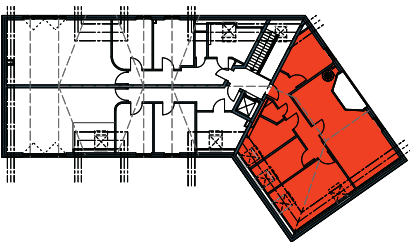
Gesamt

125,35 m²

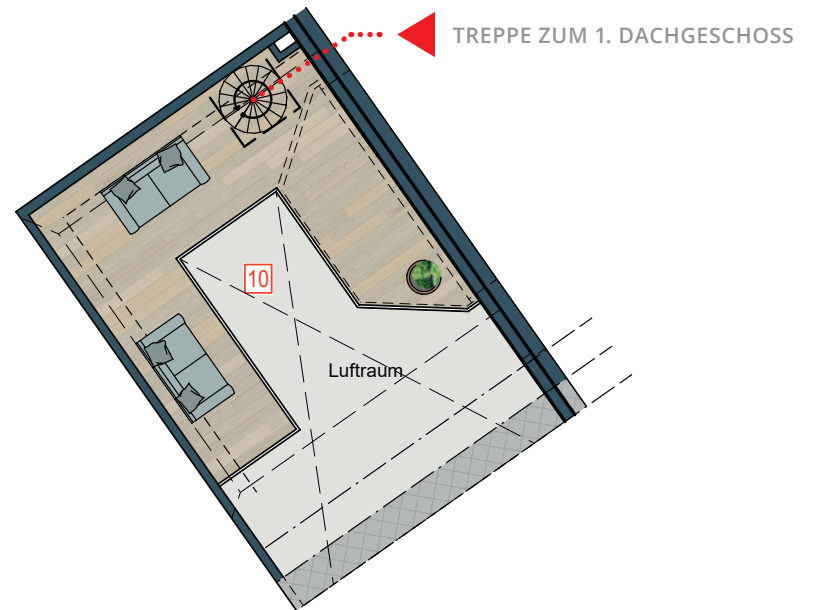
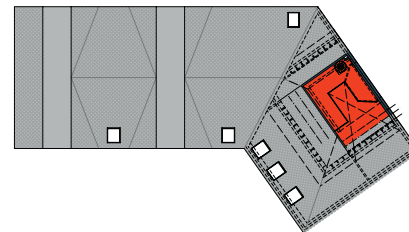




1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS





ATTRAKTIVE AUSSENGESTALTUNG
HOCHWERTIGE FASSADE

AUSSTATTUNG

Fenster / Fenstertüren

Die mit drei Scheiben isolierverglaste Fenster und Fenstertüren sind aus Kunststoff, mit umlaufender doppelter Gummidichtung. Der U-Wert der Fenster richtet sich nach den Ergebnissen der GEG-Berechnung. Die Fensterprofile und die Öffnungsflügel sind innen weiß und außen grau. Alle Fenster bzw. die Fenstertüren werden mit verdeckt liegenden Einhand-Dreh-Kipp-Beschlägen ausgestattet. Alle oberen Geschosse erhalten im Wohnbereich eine großzügig zu öffnende Fensterfalanlage aus Aluminium. Als Absturzsicherung ist davor ein Geländer aus senkrechten Stäben vorgesehen.

Fensterfalanlagen

Die Fensterfalanlage sorgt mit ihrer großzügigen Öffnung für eine gute Belüftung des Raumes. Sie erlaubt einen ungehinderten Blick auf die Außenanlagen und schafft lichtdurchflutete Räume. Die Anlage besteht aus einer robusten Konstruktion aus Aluminiumprofilen sowie Isolier- und Sicherheitsglas. Sie bietet eine hohe Funktionalität, Langlebigkeit und ein ästhetisches Erscheinungsbild. Die Oberfläche der Profile wird in der Farbe der normalen Fenster erstellt. Ein leichtgängiger Öffnungsmechanismus ermöglicht eine einfache Handhabung. Die einzelnen Elemente der Anlage lassen sich nach Bedarf falten und zur Seite schieben.



GERÄUMIGE, KOMFORTABLE TERRASSEN

HYGGE IST, WO DAS HERZ WOHT

Fensterbänke außen

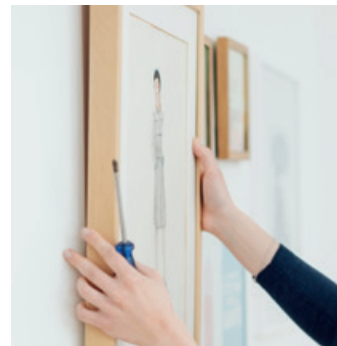
Die Außenfensterbänke bestehen aus farblich den Fenstern angepasstem, endbeschichtetem Aluminium und erhalten an der Unterseite eine Antidröhnbeschichtung.

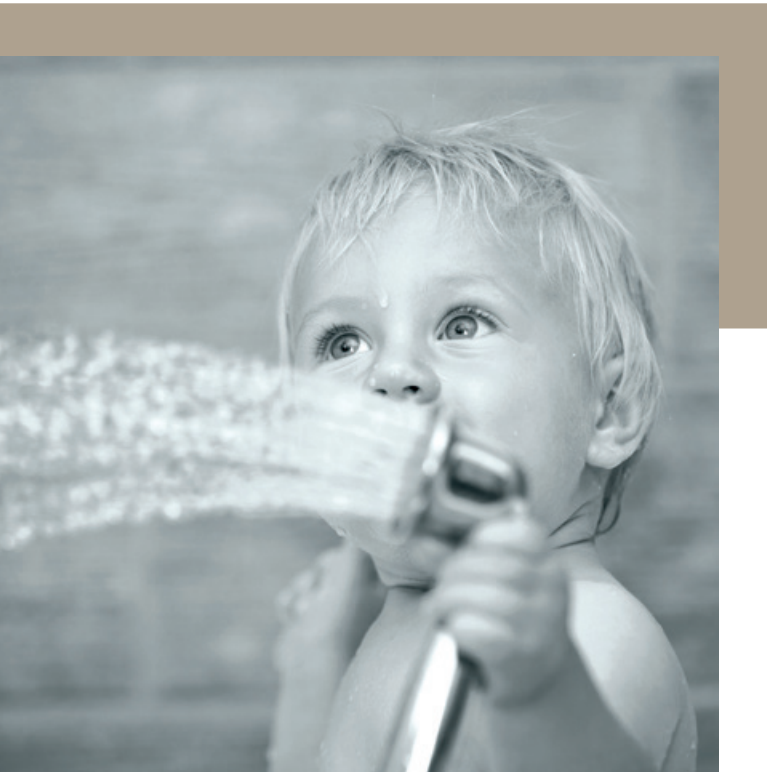
Innentüren

Die Beschläge sind aus Edelstahl in L-Form. Die Innentüren werden als Röhrenspantüren 1-fach überfält in einer Holzzarge eingebaut. Die Oberfläche wird weiß lackiert, matt geliefert. Die Schließung erfolgt mit Buntbart und Schlüssel, in WC bzw. Bad wird als Schließung eine WC-Garnitur eingebaut.

Maler- und Tapezierarbeiten

Die geputzten bzw. gespachtelten Wände werden, sofern erforderlich, nachbearbeitet und für die Aufnahme von einer Raufasertapete vorbereitet. Sodann werden die Wände mit einer Raufasertapete tapeziert und hell gestrichen. Bei Verwendung von Filigrandeckenplatten werden die Fugen unterseitig verspachtelt. Die Decken der Wohnräume werden mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Bei Einbau von Ortbetondecken in Wohngeschossen werden diese vollflächig geputzt und weiß gestrichen. Die übrigen Flächen der Nebenräume erhalten einen weißen Farb-anstrich. Sichtbare Stahlteile werden zur Aufnahme von Lackfarben grundiert und anschließend lackiert.





MODERNE WANDGESTALTUNG EXKLUSIVES SANITÄRDESIGN

AUSSTATTUNG

Heizungsinstallation

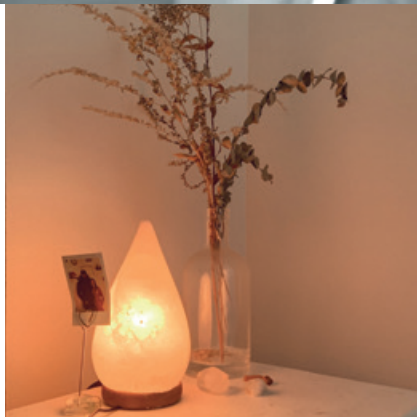
Die Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung erfolgen durch Fernwärme. Die Wohnräume werden über eine Fußbodenheizung beheizt. Abstellräume erhalten keine Fußbodenheizung. In den Bädern ist außerdem ein Handtuchheizkörper im Niedertemperaturbetrieb vorgesehen. Die individuelle Temperaturregelung je Raum erfolgt mittels Raumfühler, soweit das möglich ist. Der Flur erhält keinen Raumfühler. Innenliegende Räume wie Abstellräume erhalten keine eigene Fußbodenheizung.

Sanitärinstallation

Alle erforderlichen Kalt- und Warmwasserleitungen werden in den aus der haustechnischen Planung folgenden Nennweiten verlegt und gedämmt. Die Arbeiten werden nach den Richtlinien der deutschen DIN und des jeweiligen Versorgungsunternehmens ausgeführt. Alle Sanitärobjekte werden in der Farbe weiß eingebaut. Alle Armaturen werden in Chrom geliefert.

Elektroinstallation

Die komplette elektrische Installation wird nach der VDE und den DIN-Vorschriften installiert. Der Anschluss erfolgt an die Zuleitung des örtlichen Versorgungsunternehmens. Die Anzahl von Steckdosen und Schaltern erfolgt nach detaillierter Auflistung. Folgendes Schalterprogramm kommt zur Ausführung: Busch-Jäger Balance SI, Farbe: weiß glänzend.



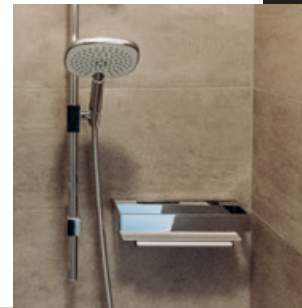


Fliesenarbeiten

Die Bäder und Gäste-WCs erhalten im Bereich der spritzwassergefährdeten Wände eine Dichtbeschichtung. Die Wände des Bades werden im Bereich der Dusche raumhoch verflieset. Im Bereich hinter dem Waschbecken und dem WC erfolgt die Verfliesung auf ca. 1,20 m Höhe. Bad und Diele erhalten einen Fliesenboden. Der geflieste Duschbereich ist etwa 1,00 m x 1,00 m groß. An den nicht verflieseten Wänden wird ein Fliesensockel angebracht.

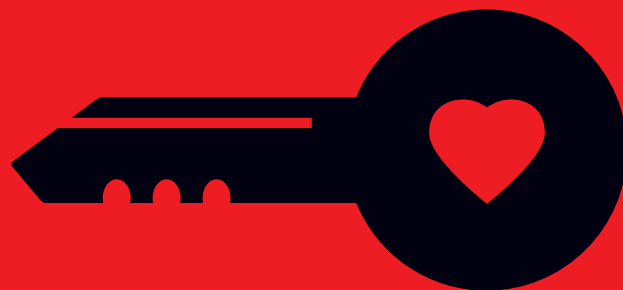
Bodenbeläge

Alle Wohnflächen, ausgenommen die Flächen, die mit Fliesen versehen sind, werden soweit erforderlich gespachtelt und zur Aufnahme eines Parkettbodens vorbereitet. Die Parkettstäbe sind ca. 9 mm stark, 2 cm breit und 16 cm lang. Das Parkett wird im englischen Verband verlegt. Standardmäßig ist ein Eicheparkett oder Bucheparkett vorgesehen.



ELEGANTE BÖDEN AUS HOLZ & FEINSTEIN
HYGGE IST, WO DAS HERZ WOHN'T

ALT GEGEN NEU



Unser Angebot

Marktwerteinschätzung & Verkauf Ihrer Immobilie

Vorschlag für Ihre neue barrierefreie Wohnung
im „Berta“ in Kamp-Lintfort

Baufinanzierung & Notarabwicklung

02841 6085475



EIN PROJEKT DER:

AIP Wohnen GmbH · Landwehrstraße 44 a · 47441 Moers
Telefon: +49 2841 9790110 · E-Mail: info@aip-wohnen.de



BERTA KAMP-LINTFORT

VERKAUF



IL Immobilien GmbH
Uerdinger Straße 13
47441 Moers

Telefon: +49 2841 6085475
E-Mail: kunden@il-immobilien-moers.de

Herr Jendral: +49 172 2535591
Herr Volkmann: +49 172 6579733