



QUARTIER HEINRICH MO-ASBERG

12 individuelle Lebensräume
Heinrichstraße / Haus Graf Dietrich





QUARTIER HEINRICH MO-ASBERG



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.**

LEBE. LIEBE. LACHE.



QUARTIER HEINRICH MO-ASBERG





QUARTIER HEINRICH MO-ASBERG

PROJEKT

Wir freuen uns über Ihr Interesse an unserer neu geplanten Immobilie QUARTIER HEINRICH in Moers-Asberg. 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. Das QUARTIER HEINRICH umfasst mehrere Häuser und ist komfortabel wie ansprechend zugleich, denn wir haben an alles gedacht, was Ihren Alltag unbeschwerter macht:

- » barrierefreier Weg vom Auto zur Wohnung
- » barrierefreie Bäder
- » großer, heller Aufzug für Rollstuhlfahrer
- » hervorragende Lage, in der Nähe der Innenstadt

Unsere 12 individuellen Lebensräume in Haus Graf Dietrich, deren Größen von 53 m² bis 133 m² variieren, sind perfekt für Jung und Alt. Von der kompakten 2-Zimmer-Wohnung bis hin zur großzügigen 4-Zimmer-Wohnung sind alle Wohnungen und Terrassen barrierefrei ausgestattet, Neben- und Kellerersatzräume sind ebenfalls problemlos 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 Qualität von Kellerabdichtung, Dämmung und Luftdichtigkeit errichtet und von einem Sachverständigen bzw. vom TÜV begleitet.



QUARTIER HEINRICH MO-ASBERG

STADTPORTRÄT



Am unteren Niederrhein inmitten ländlicher Idylle liegt die Stadt Moers mit ihrem historischen Stadtkern. Sie ist die größte Stadt des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf. Aufgrund der Lage im Norden der Rheinschiene und im Westen des Ruhrgebiets wird Moers auch Drehscheibe am Niederrhein genannt. Moers zählt über 106.000 Einwohner und ist die kleinste Großstadt Deutschlands, die weder kreisfrei noch Sitz eines Kreises ist.

Moers als Einkaufsstadt ist einzigartig in der Region. Die Kombination aus individuellen Geschäften sowie attraktiven Shops bekannter Labels, einer malerischen Altstadt und der an die Einkaufsmeile angrenzende Schloss- und Freizeitpark machen das Besondere aus.

Neben einer optimalen Schulversorgung – Moers hat 17 Grundschulen, neun weiterführende Schulen und drei Förderschulen – hält die Stadt außerdem ein umfangreiches Bildungsangebot der Berufskollegs, der Bildungseinrichtungen freier Träger, der Moerser Musikschule und der Volkshochschule bereit.



SCHLOSS MOERS MIT STATUE DER HENRIETTE

GRAFSCHAFTER MUSENHOF

MOERSER ALTSTADT

SCHLOSSTHEATER MOERS

HALDE RHEINPREUSSEN

SCHACHT IV EHEM. BERGWERK RHEINPREUSSEN



© Stadt Moers

Auch kulturell hat die Stadt einiges zu bieten. Das Moerser Schloss und der Schlosspark sind wohl ihre bedeutendsten Markenzeichen. Das Schloss beherbergt das Grafschafter Museum, während der Schlosspark die grüne Lunge der Innenstadt ist. Im Grafschafter Musenhof, einer mittelalterlichen Spiel- und Lernstadt im Park, können Kinder das Mittelalter hautnah erfahren. Das Schlosstheater zählt zu den kleinsten städtischen Bühnen in Deutschland. Außerdem finden alljährlich das Moers Festival und das internationale Comedy Arts Festival statt.

Unser neues Objekt QUARTIER HEINRICH entsteht im südöstlich gelegenen Stadtteil Asberg, der bekannt ist für seine römische Geschichte. Asberg grenzt direkt an die Moerser Innenstadt, aber auch an landschaftlich attraktive Stadtteile wie Schwafheim mit seinem Schwafheimer Meer. Zeitzeugen der Industriekultur kann man in den benachbarten Ortsteilen Hochstraß und Meerbeck finden, in denen der Förderturm von Schacht IV sowie eine überdimensionale Grubenlampe auf der Halde Rheinpreußen die Erinnerungen an den Steinkohlebergbau aufleben lassen.



© Raimond Spekking / CC BY-SA 4.0 via Wikimedia Commons





QUARTIER HEINRICH MO-ASBERG

LAGE

Für eine optimale Anbindung von Moers nach Köln und Düsseldorf sowie in das Ruhrgebiet oder in den Benelux-Raum sorgen schnell erreichbare Autobahnen wie die A40, A42 und A57. Einen guten Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr bietet der weniger als einen Kilometer entfernte Bundesbahnhof. Wen es weiter in die Welt hinauszieht, der braucht je nach Verkehrsaufkommen nur 30 Minuten mit dem Auto, um den nahe gelegenen Flughafen in Düsseldorf zu erreichen.

Unser Neubauprojekt QUARTIER HEINRICH entsteht in zentraler Lage in Moers-Asberg – unweit der Innenstadt, die mit einem facettenreichen Angebot an Geschäften, Gastronomie und Kultur aufwartet. Die unmittelbare Umgebung bietet alles Nötige für den täglichen Bedarf sowie ein schönes Potpourri an Freizeitaktivitäten.





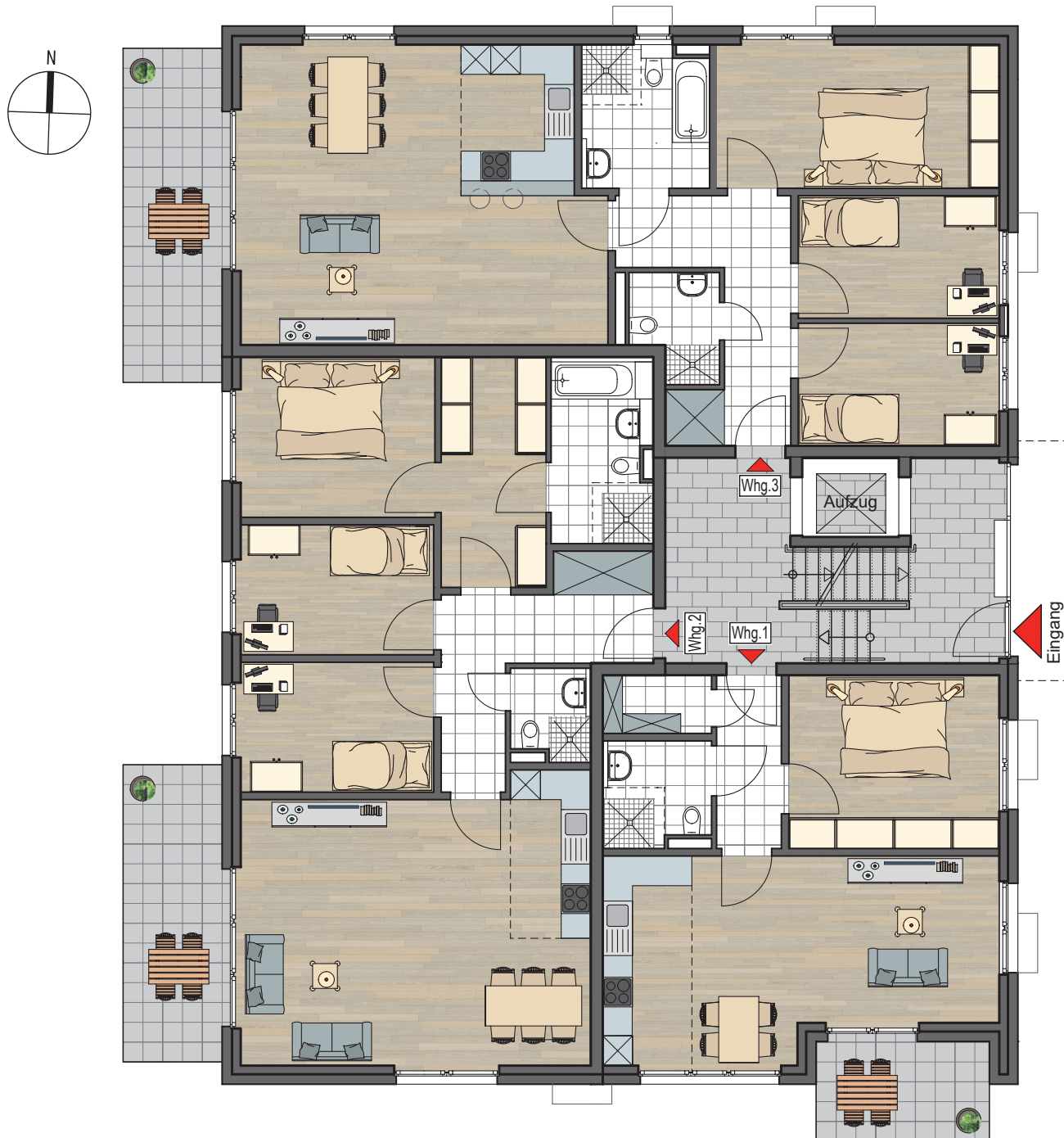
AIP



LEBE. LIEBE. LACHE.

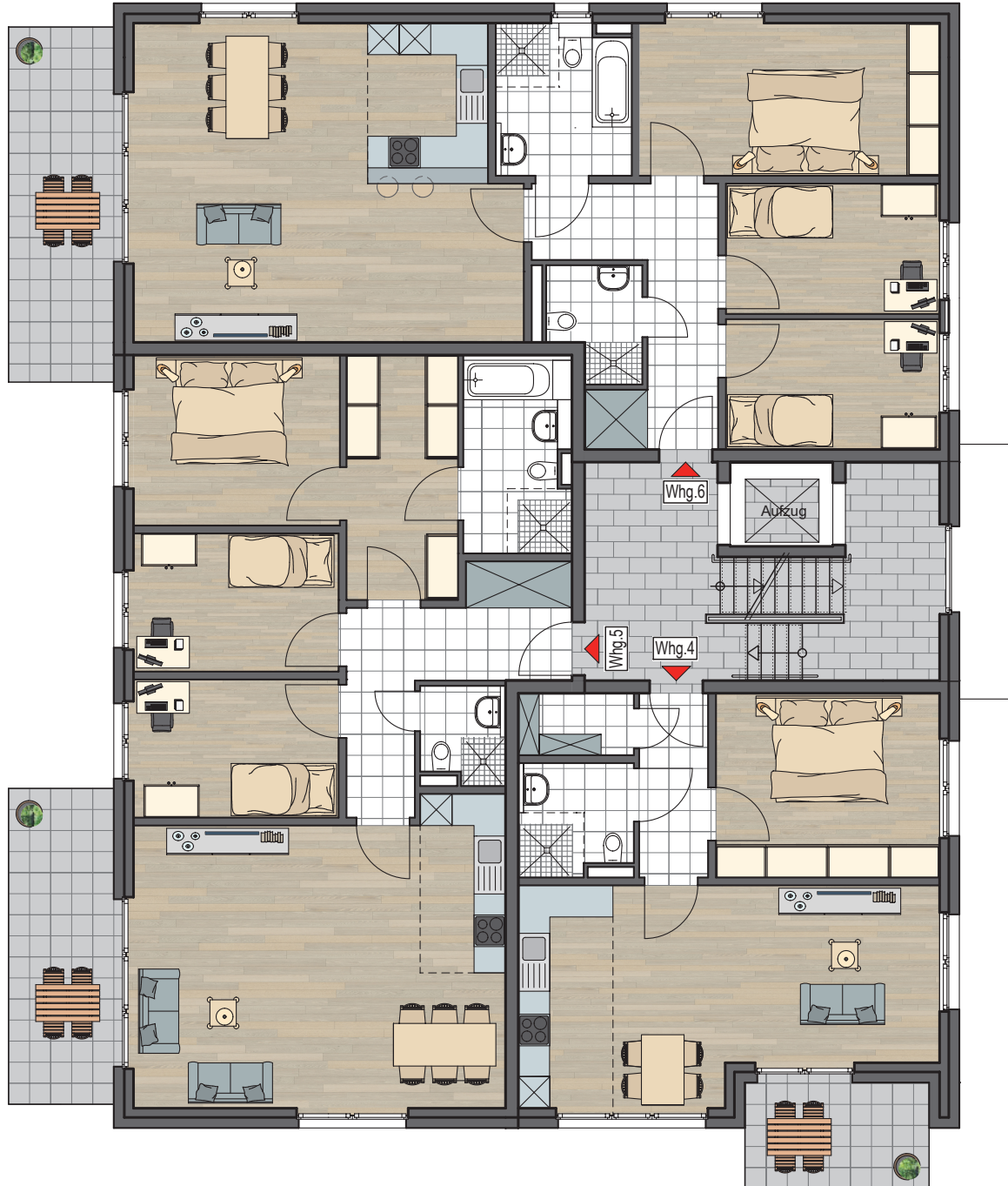


TIEFGARAGE HAUS GRAF DIETRICH



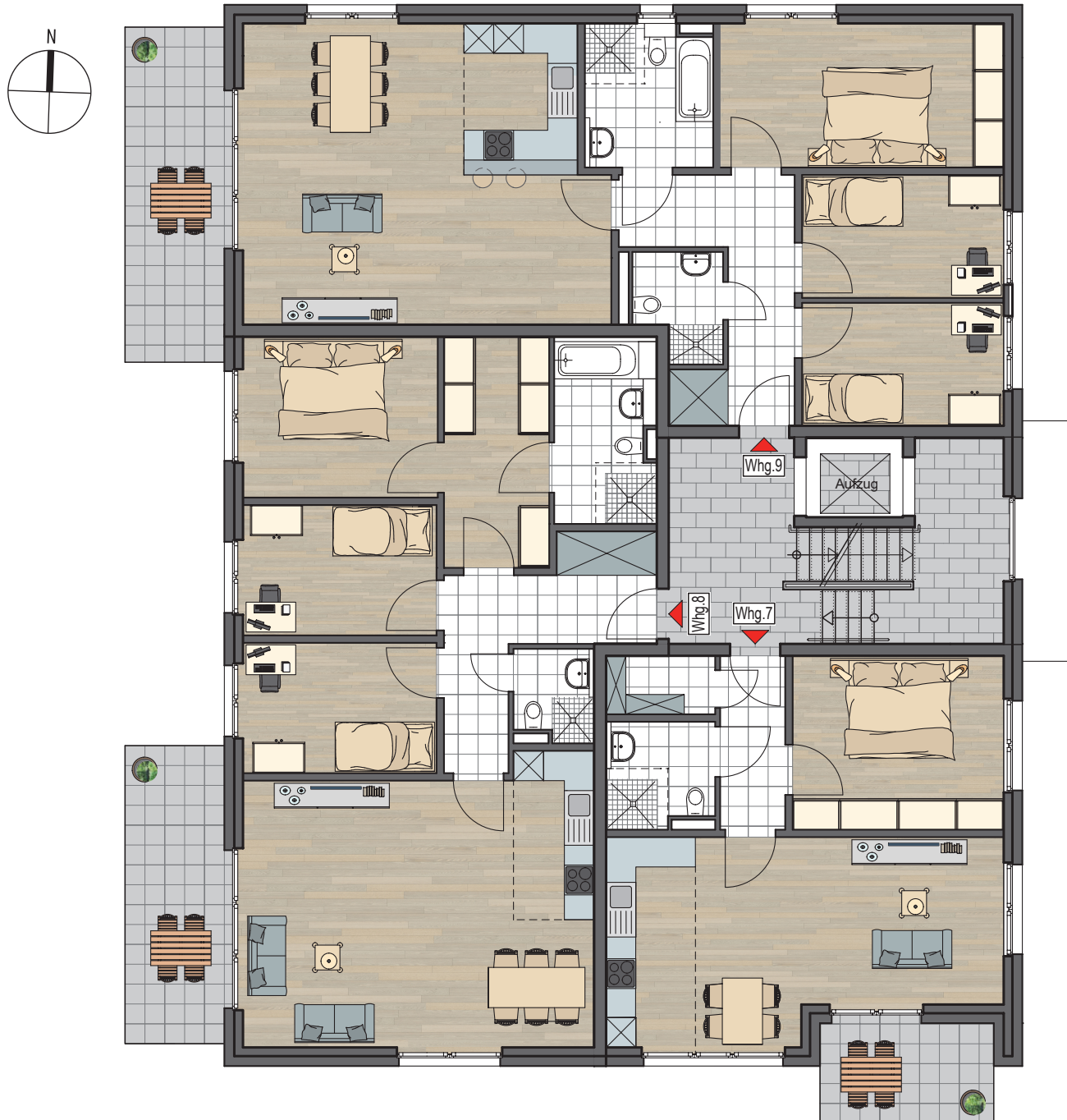


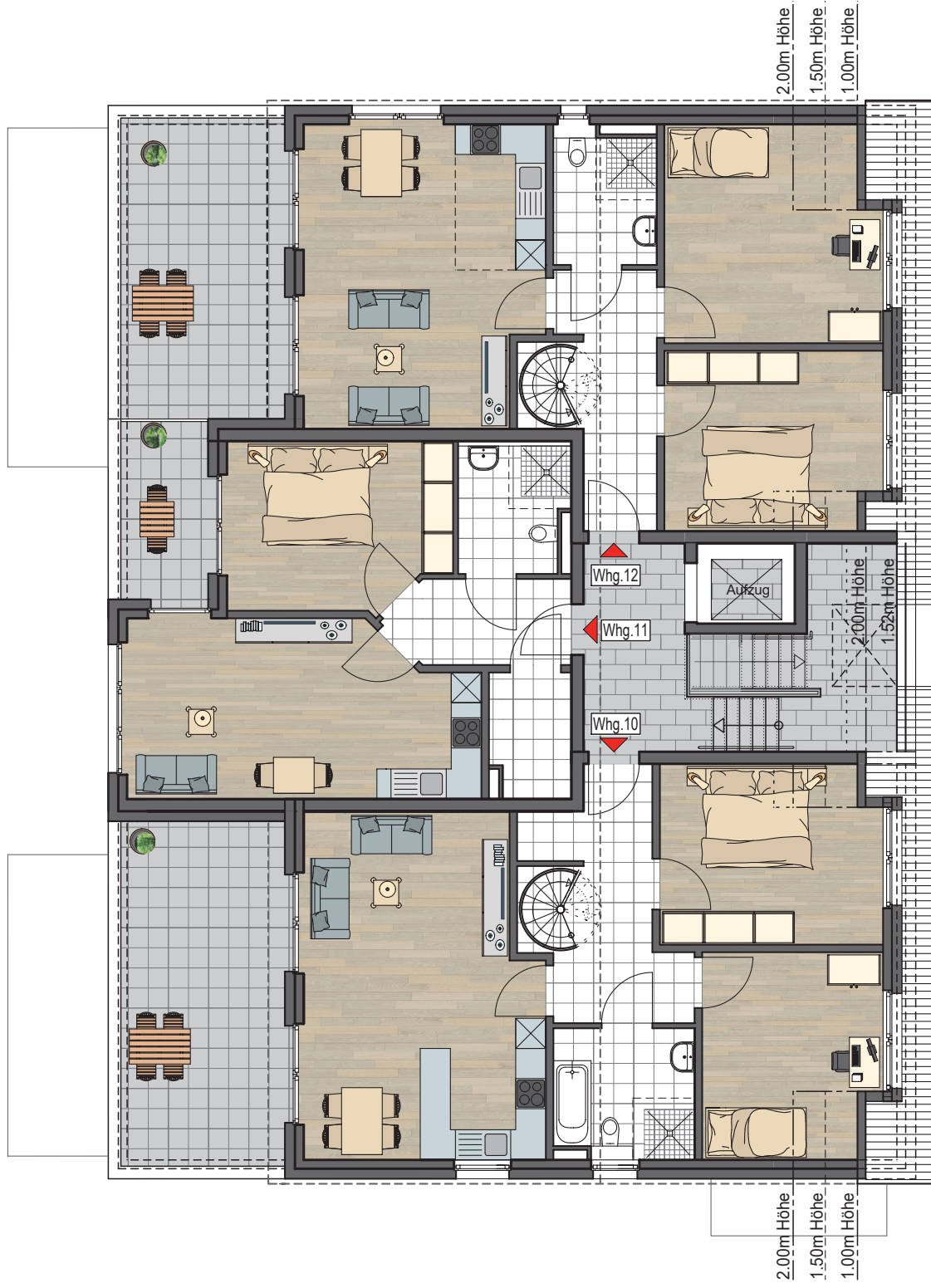
QUARTIER HEINRICH MO-ASBERG



1. OBERGESCHOSS HAUS GRAF DIETRICH

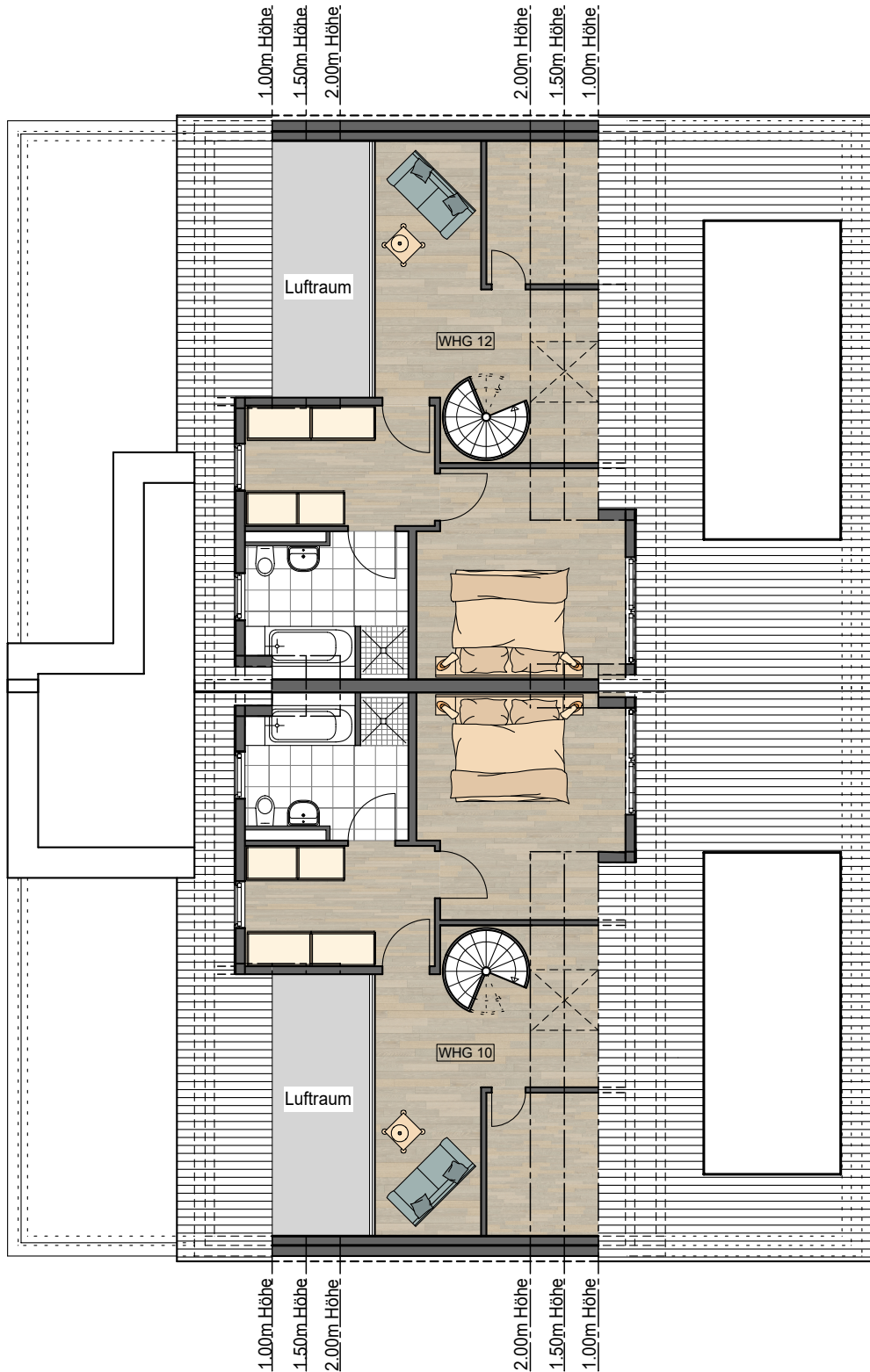








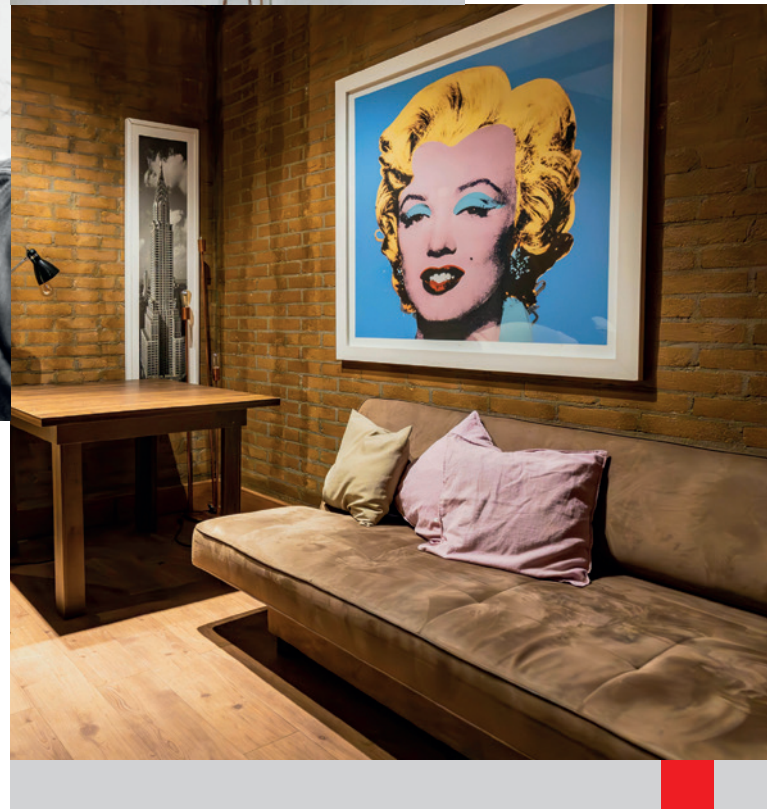
QUARTIER HEINRICH MO-ASBERG



SPITZBODEN HAUS GRAF DIETRICH



QUARTIER HEINRICH MO-ASBERG



LEBE. LIEBE. LACHE.







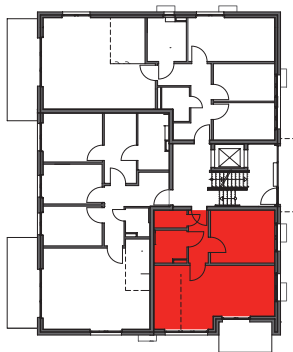
QUARTIER HEINRICH MO-ASBERG

ERDGESCHOSS HAUS GRAF DIETRICH

Wohnung 01

Wohnen/Essen	22,42 m ²
Kochen	7,51 m ²
Schlafen	14,65 m ²
Bad	4,45 m ²
Flur	4,52 m ²
Abstellraum	2,55 m ²
Balkon (25 %)	1,75 m ²

Gesamt 57,85 m²



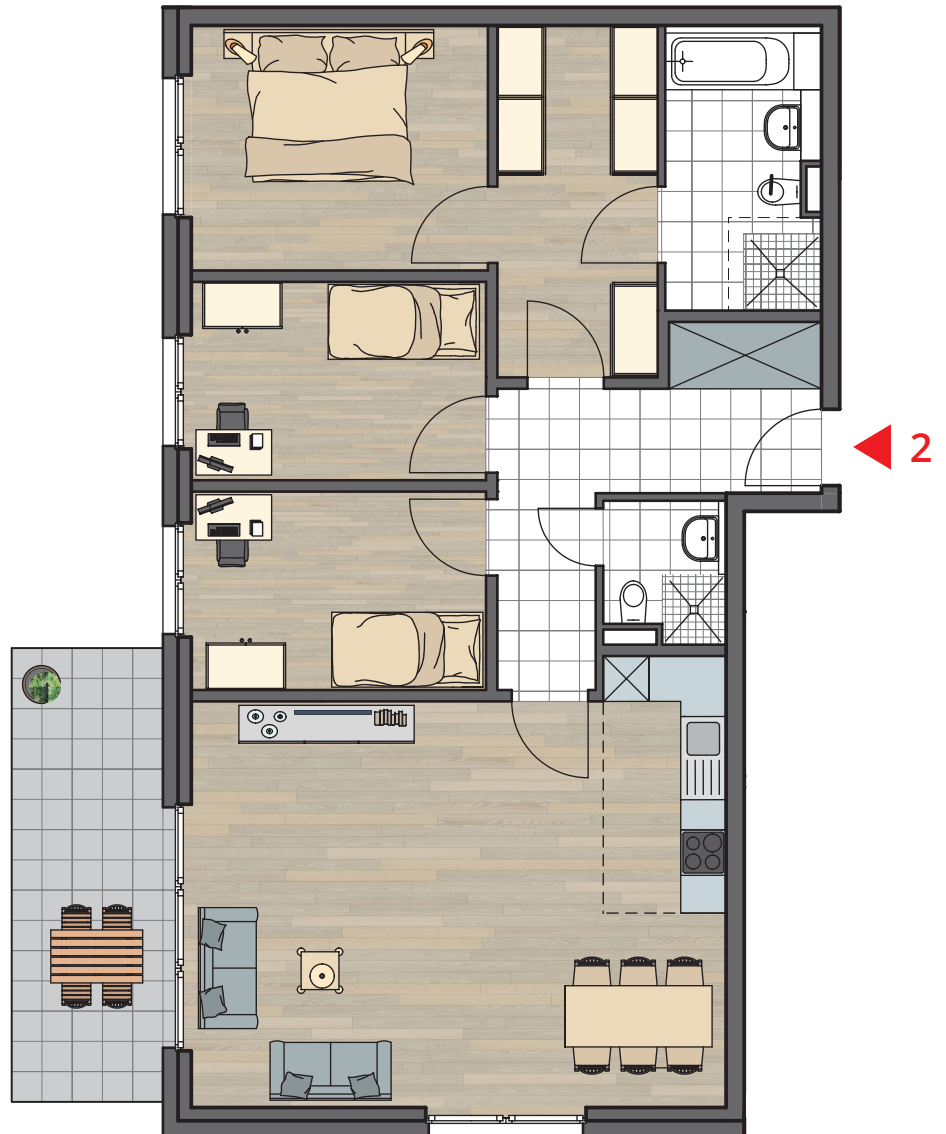
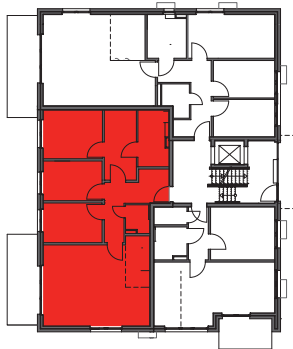


Wohnung 02

Wohnen/Essen	32,93 m ²
Kochen	5,44 m ²
Schlafen	12,52 m ²
Ankleiden	9,72 m ²
Kind 1	10,07 m ²
Kind 2	10,07 m ²
Bad	7,27 m ²
Flur	9,16 m ²
DU/WC	2,83 m ²
Abstellraum	1,76 m ²
Terrasse (25 %)	3,00 m ²

Gesamt

104,77 m²





QUARTIER HEINRICH MO-ASBERG

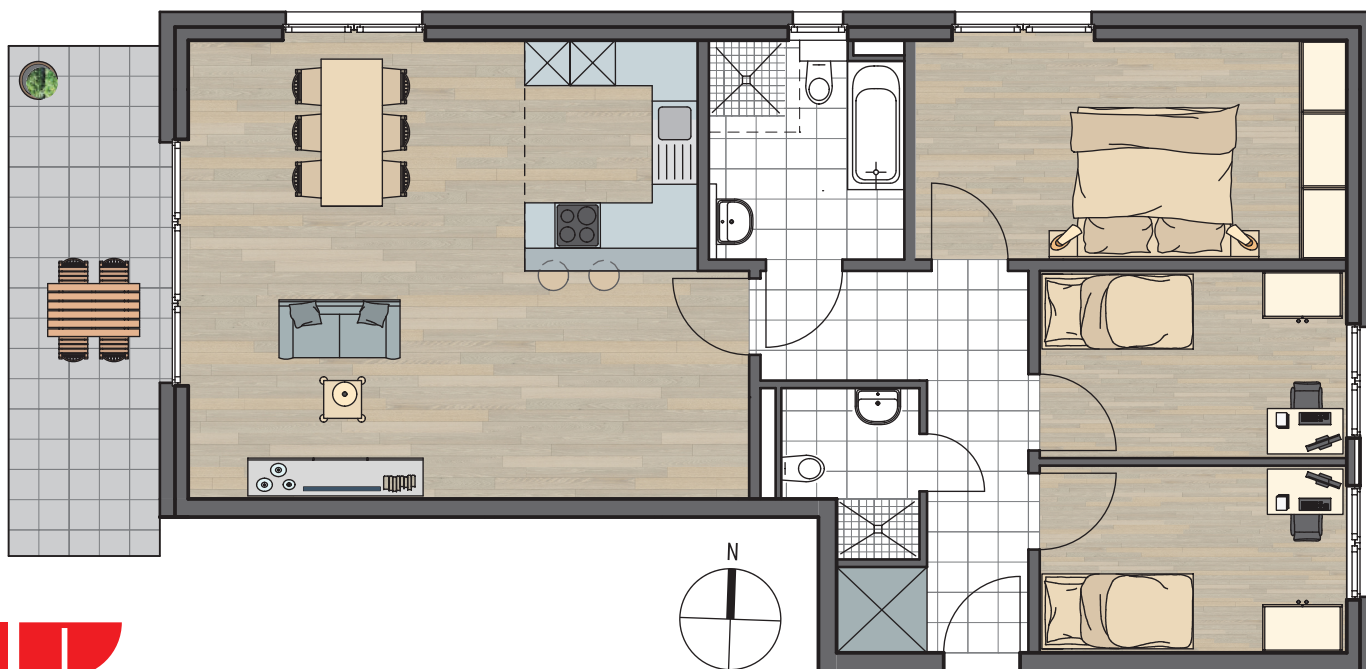
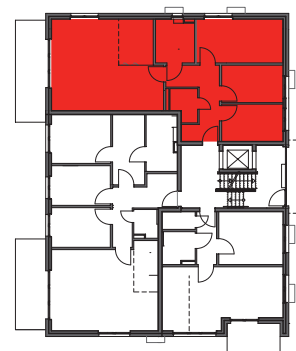
ERDGESCHOSS HAUS GRAF DIETRICH

Wohnung 03

Wohnen/Essen	35,40 m ²
Kochen	6,87 m ²
Schlafen	16,28 m ²
Kind 1	10,02 m ²
Kind 2	10,02 m ²
Bad	7,18 m ²
Flur	9,81 m ²
DU/WC	3,50 m ²
Abstellraum	1,34 m ²
Terrasse (25 %)	3,00 m ²

Gesamt

103,42 m²



3





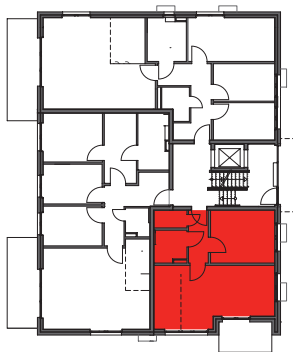
1. OBERGESCHOSS HAUS GRAF DIETRICH

Wohnung 04

Wohnen/Essen	22,42 m ²
Kochen	7,51 m ²
Schlafen	14,65 m ²
Bad	4,45 m ²
Flur	4,52 m ²
Abstellraum	2,55 m ²
Balkon (25 %)	1,75 m ²

Gesamt

57,85 m²





QUARTIER HEINRICH MO-ASBERG

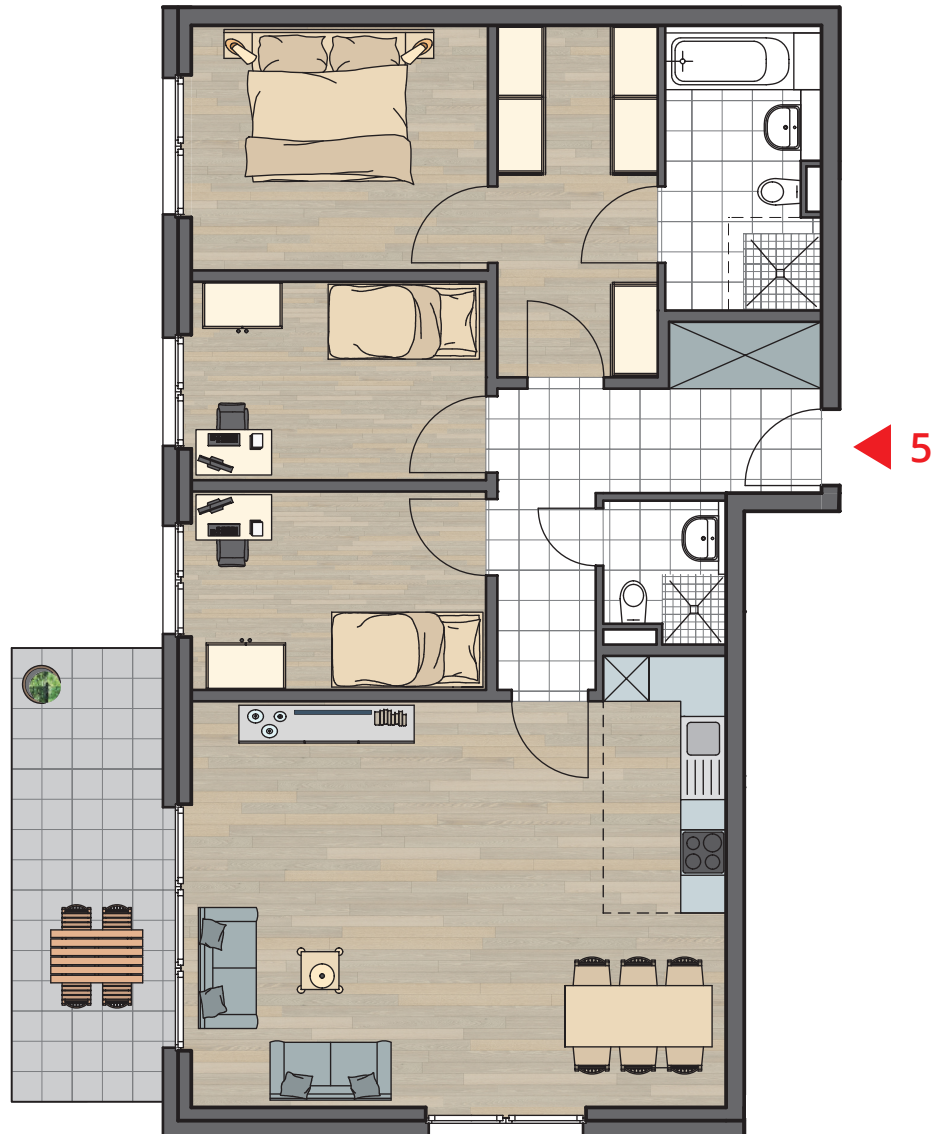
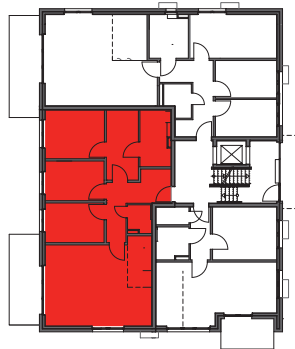
1. OBERGESCHOSS HAUS GRAF DIETRICH

Wohnung 05

Wohnen/Essen	32,93 m ²
Kochen	5,44 m ²
Schlafen	12,52 m ²
Ankleiden	9,72 m ²
Kind 1	10,07 m ²
Kind 2	10,07 m ²
Bad	7,27 m ²
Flur	9,16 m ²
DU/WC	2,83 m ²
Abstellraum	1,76 m ²
Balkon (25 %)	3,00 m ²

Gesamt

104,77 m²

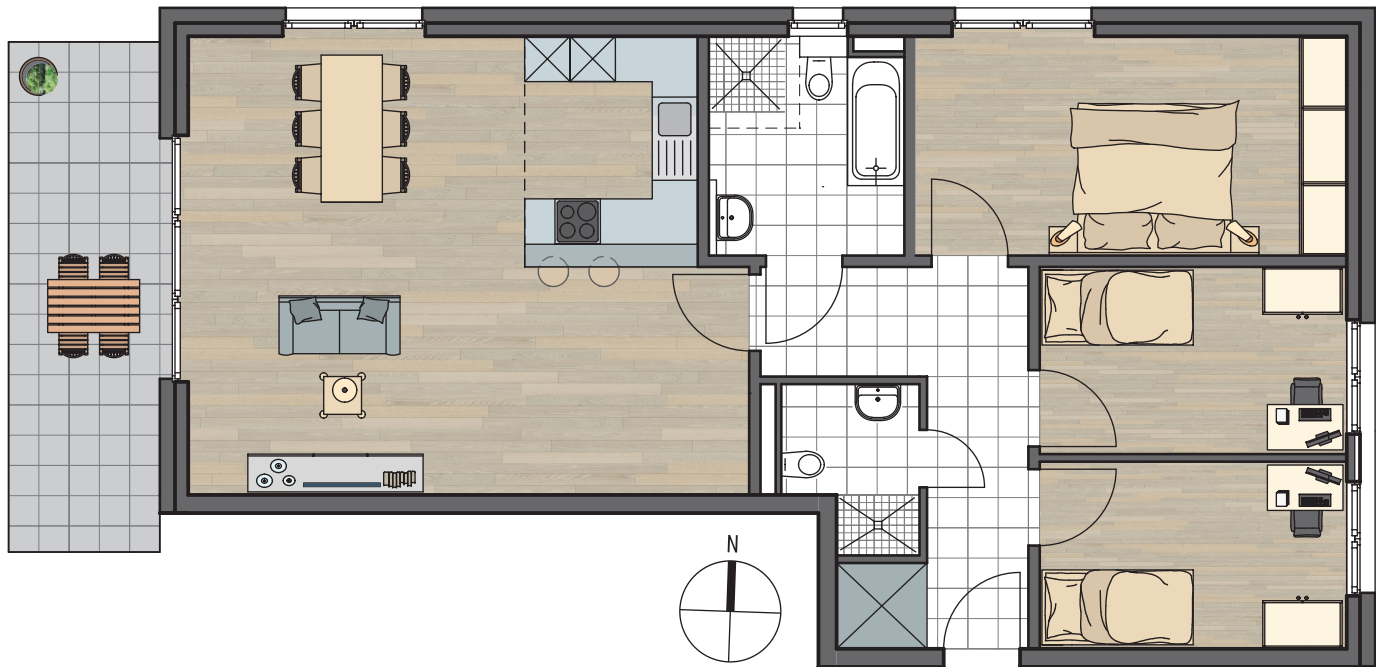
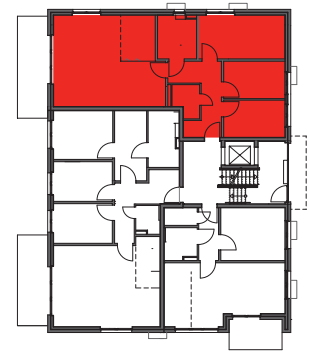




Wohnung 06

Wohnen/Essen	35,40 m ²
Kochen	6,87 m ²
Schlafen	16,28 m ²
Kind 1	10,02 m ²
Kind 2	10,02 m ²
Bad	7,18 m ²
Flur	9,81 m ²
DU/WC	3,50 m ²
Abstellraum	1,34 m ²
Balkon (25 %)	3,00 m ²

Gesamt **103,42 m²**





QUARTIER HEINRICH MO-ASBERG

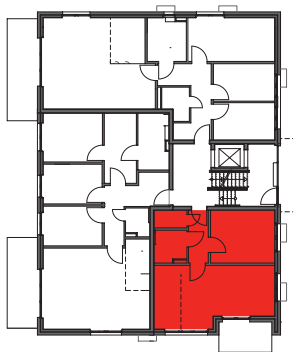
2. OBERGESCHOSS HAUS GRAF DIETRICH

Wohnung 07

Wohnen/Essen	22,42 m ²
Kochen	7,51 m ²
Schlafen	14,65 m ²
Bad	4,45 m ²
Flur	4,52 m ²
Abstellraum	2,55 m ²
Balkon (25 %)	1,75 m ²

Gesamt

57,85 m²





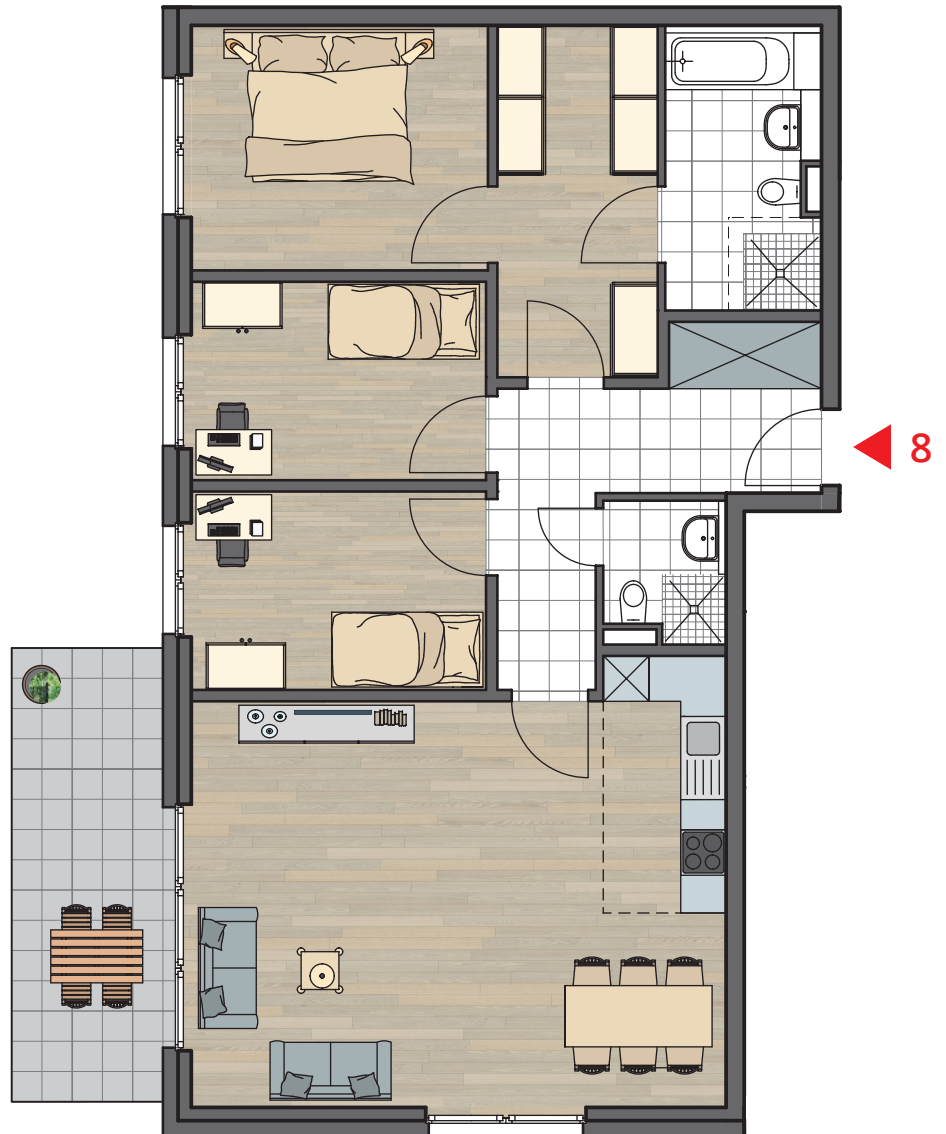
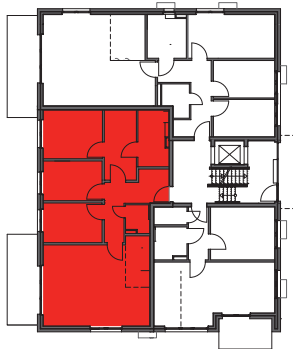
2. OBERGESCHOSS HAUS GRAF DIETRICH

Wohnung 08

Wohnen/Essen	32,93 m ²
Kochen	5,44 m ²
Schlafen	12,52 m ²
Ankleiden	9,72 m ²
Kind 1	10,07 m ²
Kind 2	10,07 m ²
Bad	7,27 m ²
Flur	9,16 m ²
DU/WC	2,83 m ²
Abstellraum	1,76 m ²
Balkon (25 %)	3,00 m ²

Gesamt

104,77 m²

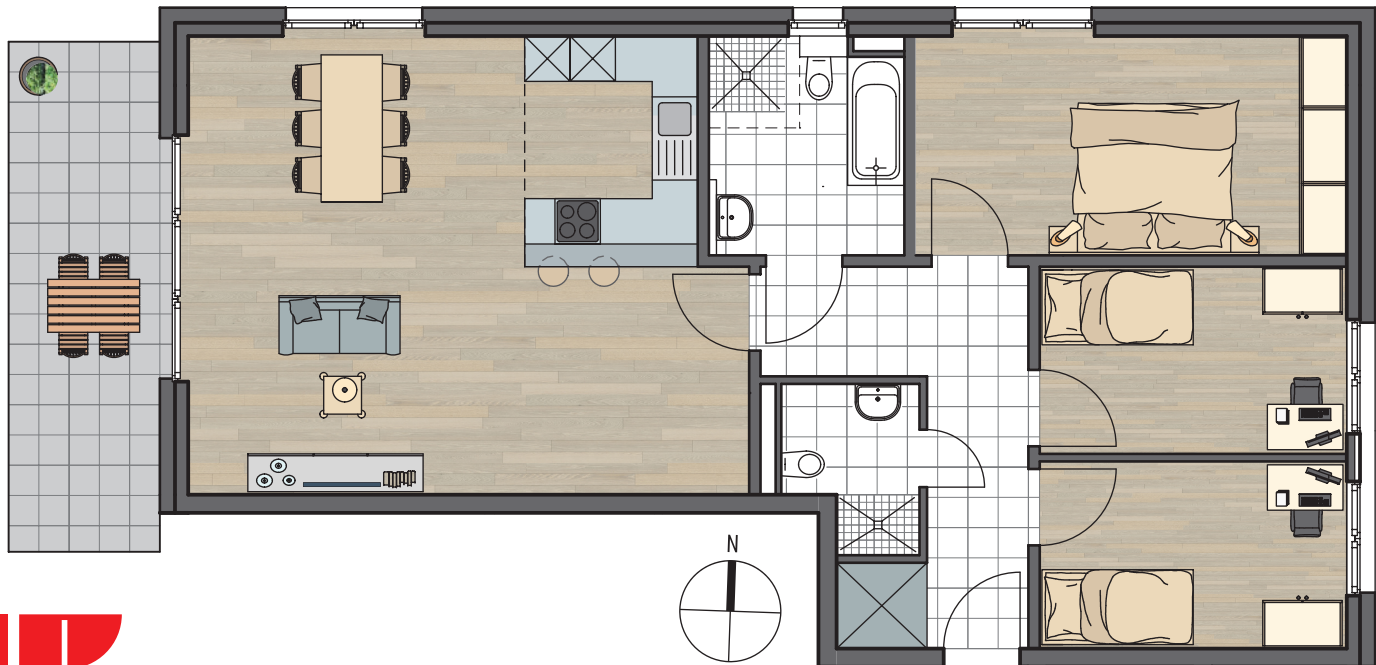
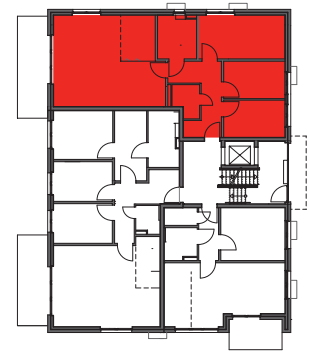




Wohnung 09

Wohnen/Essen	35,40 m ²
Kochen	6,87 m ²
Schlafen	16,28 m ²
Kind 1	10,02 m ²
Kind 2	10,02 m ²
Bad	7,18 m ²
Flur	9,81 m ²
DU/WC	3,50 m ²
Abstellraum	1,34 m ²
Balkon (25 %)	3,00 m ²

Gesamt 103,42 m²

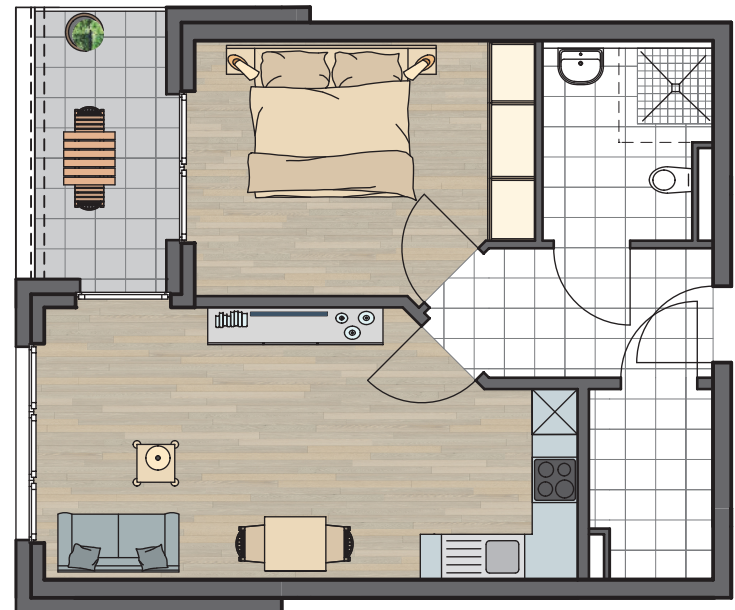
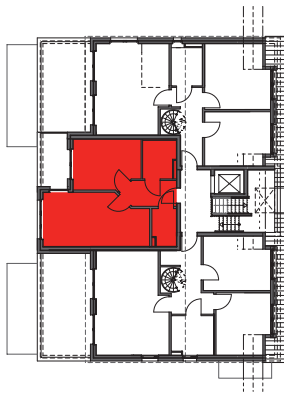




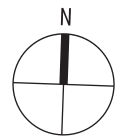
Wohnung 11

Wohnen/Essen	18,31 m ²
Kochen	4,81 m ²
Schlafen	14,26 m ²
Bad	5,30 m ²
Flur	5,72 m ²
Abstellraum	3,89 m ²
Terrasse (25 %)	1,54 m ²

Gesamt **53,83 m²**



11



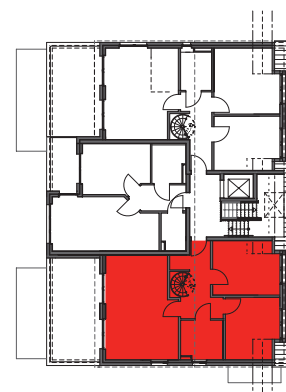


Wohnung 10

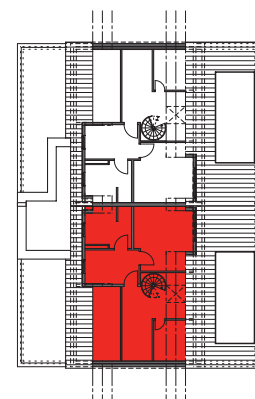
Wohnen/Essen	23,89 m ²
Kochen	6,94 m ²
Schlafen	14,16 m ²
Ankleiden	7,91 m ²
Kind 1	14,77 m ²
Kind 2	13,11 m ²
Empore	15,10 m ²
Bad 1	7,85 m ²
Bad 2	7,05 m ²
Flur	11,22 m ²
Abstellraum 1	3,90 m ²
Abstellraum 2	1,29 m ²
Terrasse (25 %)	6,61 m ²

Gesamt 133,80 m²

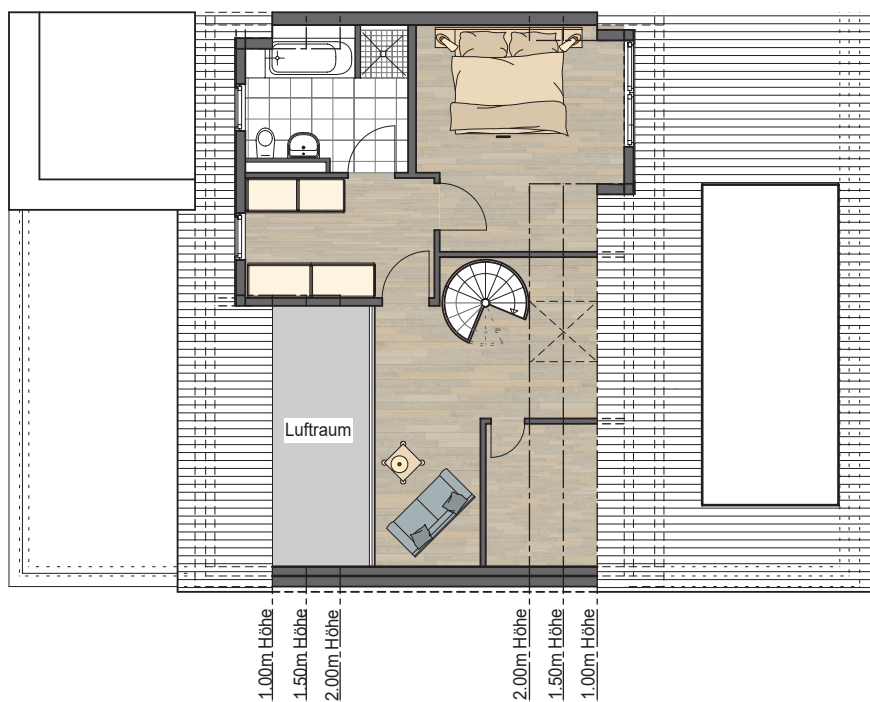
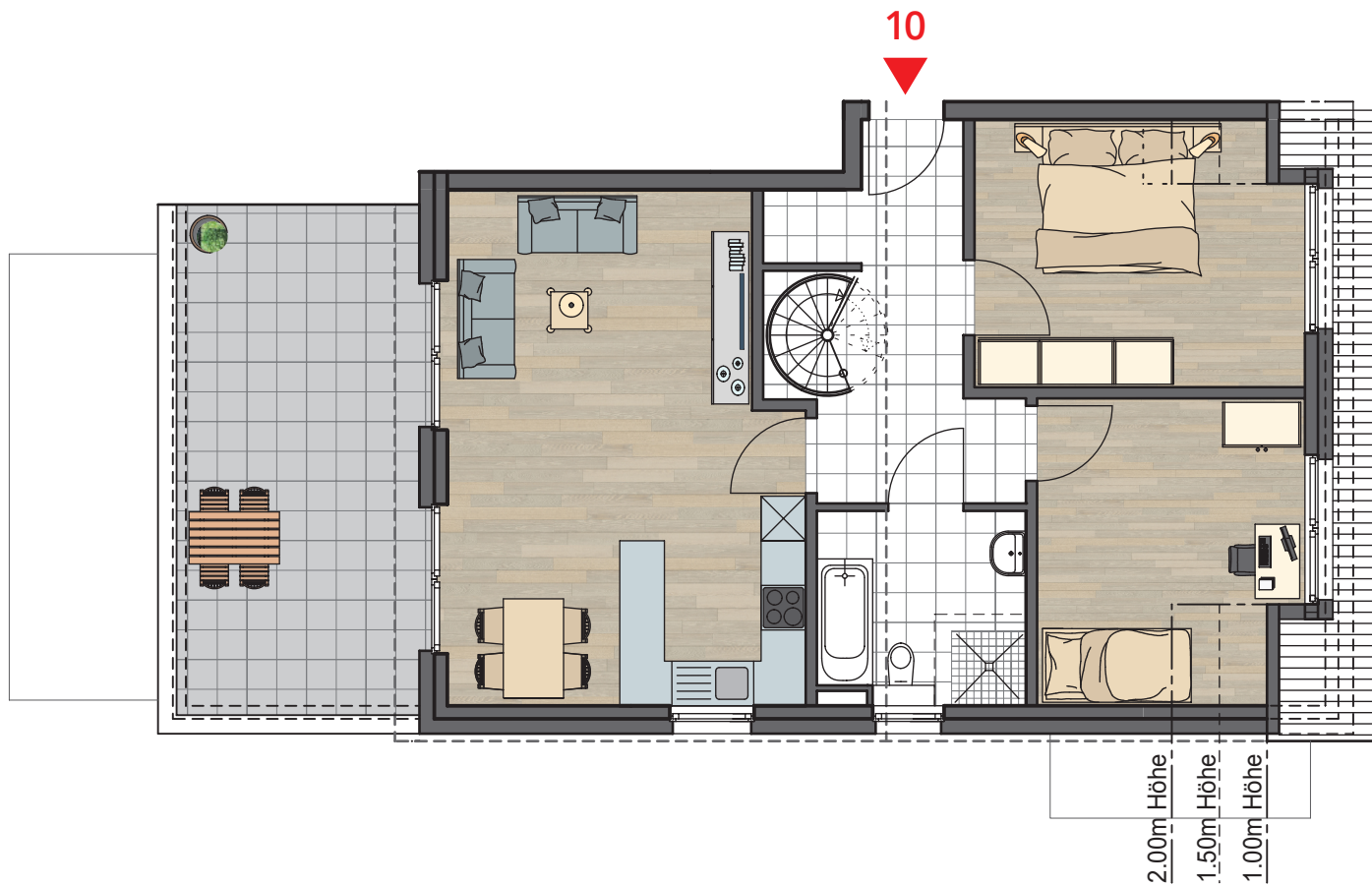
Information: Der dargestellte Spitzboden gehört zu Wohnung 10 und ist begehbar. Der Ausbau des Spitzbodens ist jedoch kein Bestandteil der Baumaßnahme und somit nicht im Kaufpreis enthalten.



DACHBODEN



SPITZBODEN



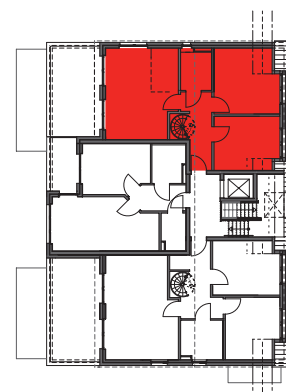


Wohnung 12

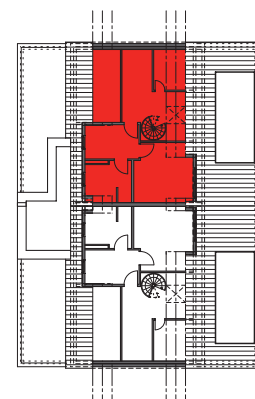
Wohnen/Essen	22,31 m ²
Kochen	5,14 m ²
Schlafen	13,44 m ²
Ankleiden	7,91 m ²
Kind 1	14,49 m ²
Kind 2	16,76 m ²
Empore	15,48 m ²
Bad 1	7,85 m ²
Bad 2	5,36 m ²
Flur	10,49 m ²
Abstellraum	3,90 m ²
Terrasse (25 %)	4,89 m ²

Gesamt 128,02 m²

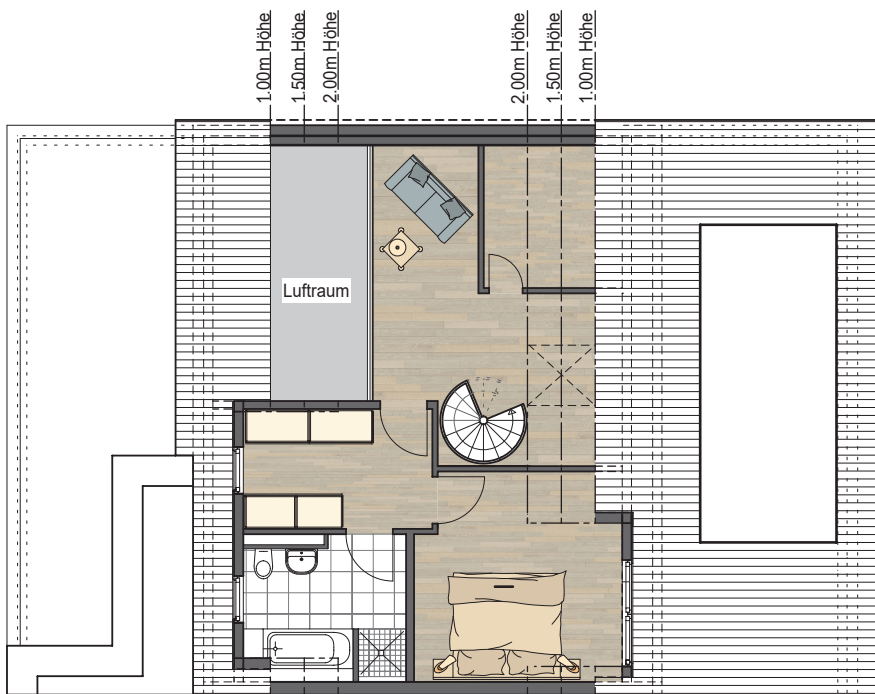
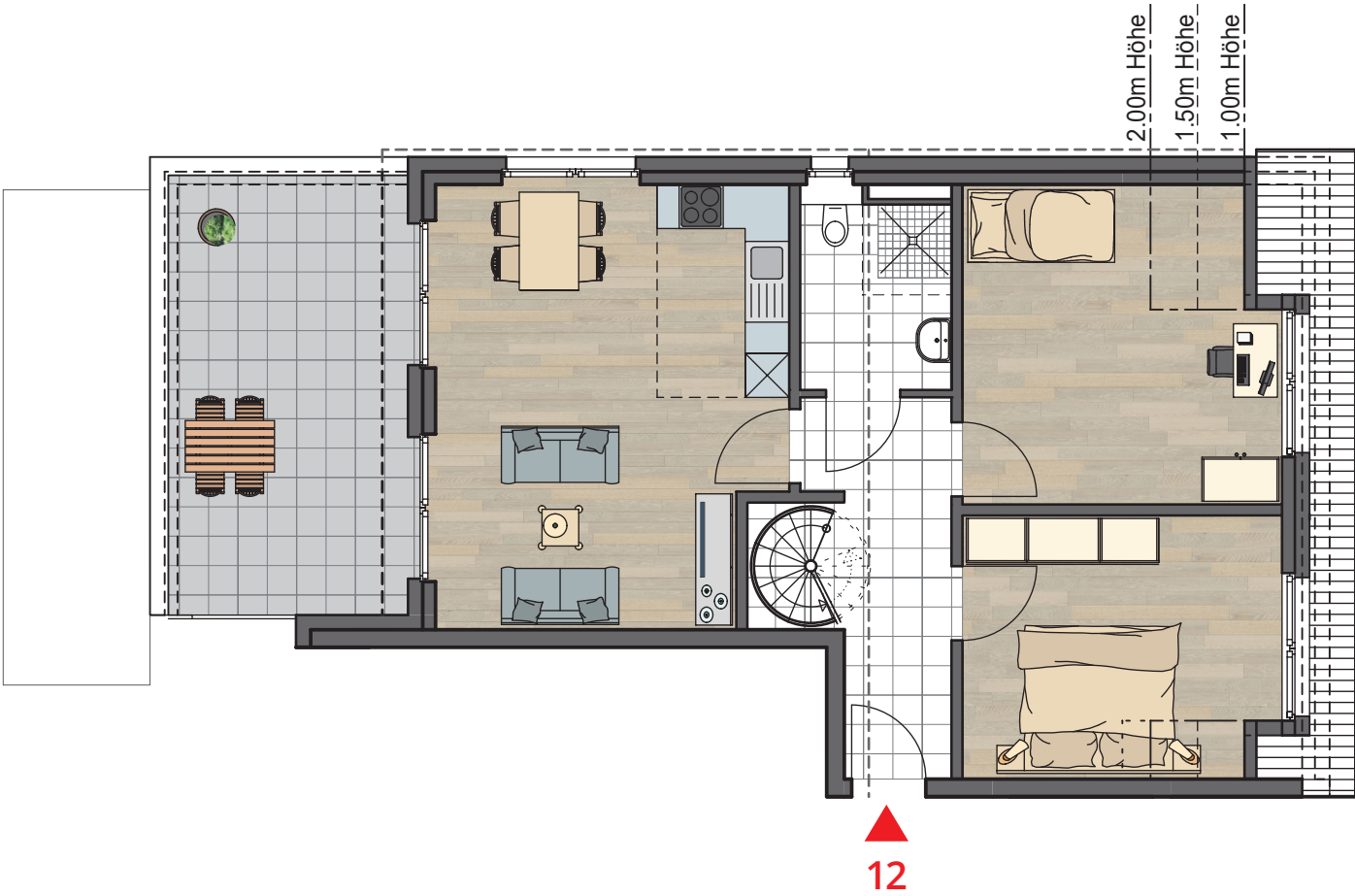
Information: Der dargestellte Spitzboden gehört zu Wohnung 12 und ist begehbar. Der Ausbau des Spitzbodens ist jedoch kein Bestandteil der Baumaßnahme und somit nicht im Kaufpreis enthalten.



DACHBODEN



SPITZBODEN



ATTRAKTIVE AUSSENGESTALTUNG

HOCHWERTIGE FASSADE



AUSSTATTUNG

Wände

Das Außenmauerwerk wie die tragenden Innenwände werden aus hochverdichteten Kalksandstein-Plan-elementen oder Kalksandstein-Mauerwerk hergestellt. Wenn statisch erforderlich, werden Wandteile oder Stützen auch in Beton oder Stahl erstellt.

Fassade

Außen wird ein vollflächiges Wärmedämmverbundsystem auf das Mauerwerk aufgebracht, nach KFW 40 Standard. In Teilbereichen werden auf das Wärmedämmverbundsystem Klinkerriemchen aufgetragen, um die Fassade optisch zu gliedern und Akzente zu setzen. Die Putzflächen erhalten einen Anstrich in Weiß.

Sicherheit

In unseren Objekten legen wir großen Wert auf Sicherheit. Alle Fenster sind aufhebelgeschützt, um unbefugtes Eindringen zu verhindern. Die Wohnungseingangstüren sind mit einer 3-Fach Verriegelung ausgestattet, die zusätzlichen Schutz bietet. Jede Wohnung erhält eine moderne Videogegensprechanlage, die es den Bewohnern ermöglicht, Besucher vor dem Betreten des Gebäudes zu identifizieren. Auch die Kellerlichtschächte sind aufhebelgeschützt, um maximale Sicherheit zu gewährleisten.

Fenster / Fenstertüren

Die mit drei Scheiben isolierverglasten Fenster und Fenstertüren sind aus Kunststoff mit umlaufender doppelter Gummidichtung. Die Fenster haben einen U-Wert im eingebauten Zustand von 0,85 W/m²K. Die Fensterprofile und die Öffnungsflügel sind innen und außen weiß. Öffnbare Fenster und Fenstertüren werden mit verdeckt liegenden Einhand-Dreh-Kipp-Beschlägen ausgestattet. Die Fenstergriffe bestehen aus Edelstahl in L-Form oder weißen Aluminium-Oliven.



QUARTIER HEINRICH MO-ASBERG

Sonnenschutz

Alle Wohnraumfenster erhalten Rollläden. Diese bestehen aus Kunststofflamellen mit Lüftungsschlitzen. Die Lamellenfarbe wird unter gesamtgestalterischen Aspekten festgelegt. Die Rollladenkästen werden über den Fenstern angebracht und außen mit dem Material der Fassadenkonstruktion überdeckt. Innen werden sie verputzt und erhalten Tapete und Anstrich. Die Betätigung der Rollläden erfolgt elektrisch.

Dach

Der Dachstuhl wird als Schrägdach aus Holz ausgeführt. Die Wärmedämmung erfolgt als Zwischensparrendämmung gemäß KfW. Die Dachverkleidung wird in optisch ansprechenden Flachdachziegeln hergestellt.

Balkone/Terrassen

Für einen geräumigen Außenbereich erhalten die Balkone eine komfortable Tiefe. Alle Balkone werden als Betonplatten geplant. Diese werden wärmeentkoppelt an die jeweilige Geschoßdecke angebaut. Der Übergang zwischen Wohnzimmerfußboden und Balkonboden wird schwellenarm ausgeführt. Das Regenwasser wird gesammelt und über ein Fallrohr abgeleitet.

Innentüren

Die Beschläge sind aus Edelstahl in L-Form. Die Innentüren werden mit mattweißer Oberfläche geliefert und als Röhrenspantüren 1-fach überfältzt und mit Holzzarge eingebaut. Die Schließung erfolgt mit Buntbart und Schlüssel, im Bad wird als Schließung eine WC-Garnitur eingebaut. Die Wohnungseingangstüren werden in Vollspan mit einem Schalldämmwert von 32 dB und PZ-Schloss ausgeführt.

GERÄUMIGE, KOMFORTABLE TERRASSEN

LEBE. LIEBE. LACHE.





EXKLUSIVES SANITÄRDESIGN

MODERNE WANDGESTALTUNG

AUSSTATTUNG

Maler

Die geputzten bzw. gespachtelten Wände werden, wenn erforderlich, nachbearbeitet und für die Aufnahme einer Raufasertapete vorbereitet, mit dieser 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 Farbanstrich. Sichtbare Stahlteile werden grundiert und anschließend lackiert.

Heizung

Die Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung erfolgen per Luftwärmepumpe oder, falls vorhanden, mittels Fernwärme. Der Energieverbrauch wird mit Wärmemengenzähler abgerechnet. Die Wohnräume werden durch eine Fußbodenheizung beheizt, Abstellräume ausgenommen. Im Bad ist ein zusätzlicher Handtuchheizkörper im Niedertemperaturbetrieb bzw. eine E-Patrone vorgesehen. Die individuelle Temperatur wird möglichst per Raumfühler geregelt.

Sanitär

Alle erforderlichen Kalt- und Warmwasserleitungen werden in den der haustechnischen Planung folgenden Nennweiten verlegt und gedämmt. Die Arbeiten werden nach den Richtlinien der deutschen DIN und des jeweiligen Versorgungsunternehmens ausgeführt. An die Warmwasserversorgung angeschlossen sind die Räume Bäder und Küche. Die Abwasserleitungen werden unter der Kellerdecke montiert und lt. Planung des Fachingenieurs nach außen geführt.



Abwasserleitungen der Steigestränge werden mit Schallschutzrohr und innerhalb der Bäder als HT-Rohr hergestellt.

Elektro

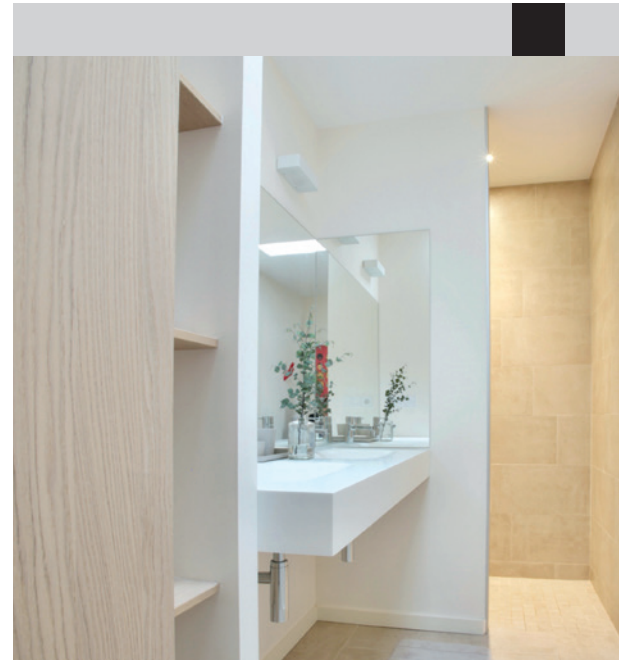
Die komplette elektrische Installation wird nach der VDE und den DIN-Vorschriften installiert. Der Anschluss erfolgt an die Zuleitung des örtlichen Versorgungsunternehmens. Der nach dessen Bestimmungen ausgeführte Zählerschrank wird im Kellergeschoss montiert. Alle Leitungen im Keller werden sichtbar auf der Wand verlegt. Die Unterverteilung einschließlich Sicherungen erfolgt in den Wohnungen.

Fliesen

Die Bäder erhalten im Bereich der spritzwassergefährdeten Wände eine Dichtbeschichtung. Die Wände des Bades werden im Bereich der Dusche ca. 2,10 m hoch verfliest. Die übrigen Wände werden 1,20 m hoch gefliest. Auf diese Weise kann die Feuchtigkeit im Bad besser abgebaut werden und man kann an den nicht gefliesten Wänden ohne Fliesenschaden Accessoires aufhängen.

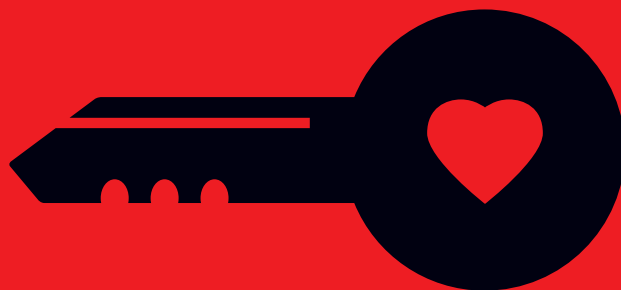
Bodenbeläge

Alle Wohnflächen, ausgenommen die Flächen, die mit Fliesen versehen sind, werden, soweit erforderlich, gespachtelt und zur Aufnahme eines Parkettbodens vorbereitet. Im Anschluss wird auf dem Estrich das Parkett im englischen Verband verlegt und mit dem Untergrund kraftschlüssig verklebt. Die Parkettstäbe aus Eiche sind ca. 9 mm stark, 2 cm breit und 16 cm lang. Die Fußleisten bestehen aus weißen Holzleisten.



ELEGANTE BÖDEN AUS HOLZ & FEINSTEIN
LEBE. LIEBE. LACHE.

ALT GEGEN NEU



Unser Angebot

Marktwerteinschätzung & Verkauf Ihrer Immobilie

Vorschlag für Ihre neue barrierefreie Wohnung
im „Quartier Heinrich“ in Moers-Asberg

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



QUARTIER HEINRICH MO-ASBERG

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