



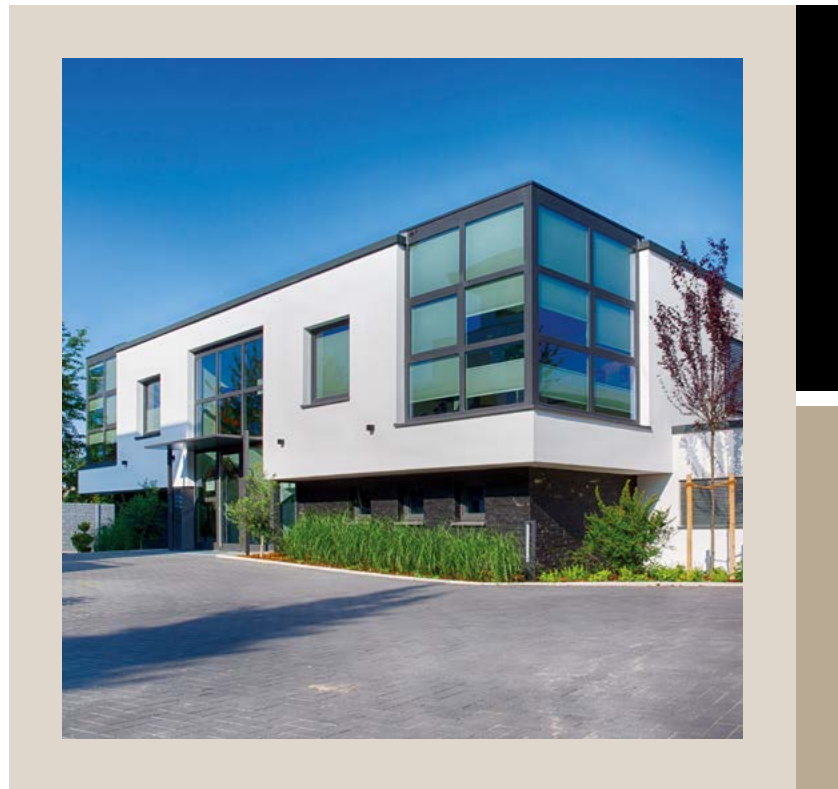
Haus Hoffmeister Moers

14 individuelle Lebensräume
Karl-Hoffmeister-Straße





Haus Hoffmeister Moers



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.**

Wo das Glück seinen Wohnsitz hat.





Haus Hoffmeister Moers

PROJEKT

Wir freuen uns über Ihr Interesse an unserer neu geplanten Immobilie HAUS HOFFMEISTER in Moers. 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. HAUS HOFFMEISTER ist komfortabel und 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 des Stadtzentrums

Unsere 14 individuellen Lebensräume, deren Größen von 47 m² bis 116 m² variieren, sind perfekt für Jung und Alt. Von der kompakten 2-Zimmer-Wohnung bis hin zur großzügigen 4-Zimmer-Wohnung sind alle Wohnungen barrierefrei ausgestattet. Neben- und Kellerersatzräume sind ebenfalls barrierefrei erreichbar. Die Balkone und Terrassen sind barrierearm zugänglich, können jedoch auf Wunsch gegen einen Aufpreis ab 600 € barrierefrei ausgeführt werden.

Die stilvollen Bäder bieten Platz und Komfort für jede Lebenslage. Das große, helle Treppenhaus schafft Raum für nette Begegnungen mit den Nachbarn. Garagen und Stellplätze stehen direkt auf dem Grundstück zur Verfügung.

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



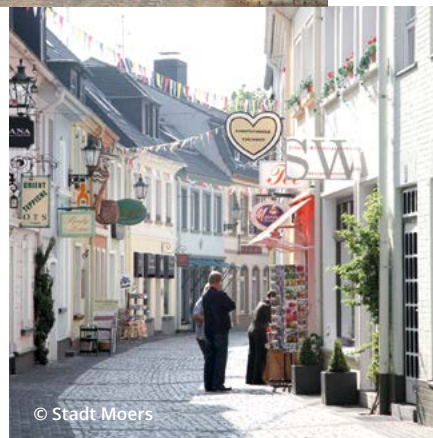
Haus Hoffmeister Moers

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 etwa 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



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.



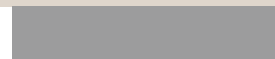
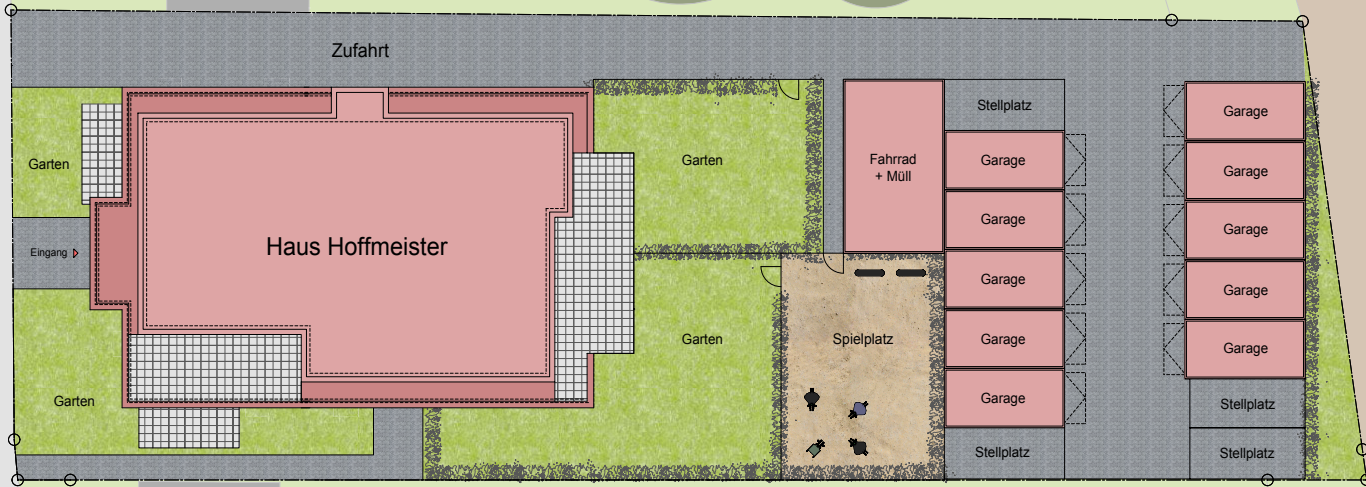
Unser neues Objekt HAUS HOFFMEISTER entsteht in zentraler Lage von Moers und verbindet das urbane Leben mit den vielfältigen Möglichkeiten der Nachbarorte. Der angrenzende Stadtteil Asberg ist für seine römische Geschichte bekannt, während Schwafheim rund um das Schwafheimer Meer zu Spaziergängen, Radtouren und Entspannung im Grünen einlädt. Zeitzeugen der Industriekultur kann man in 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

KARL-HOFFMEISTER-STR.

GRAESCHALTER
RAD- UND WANDERWEG



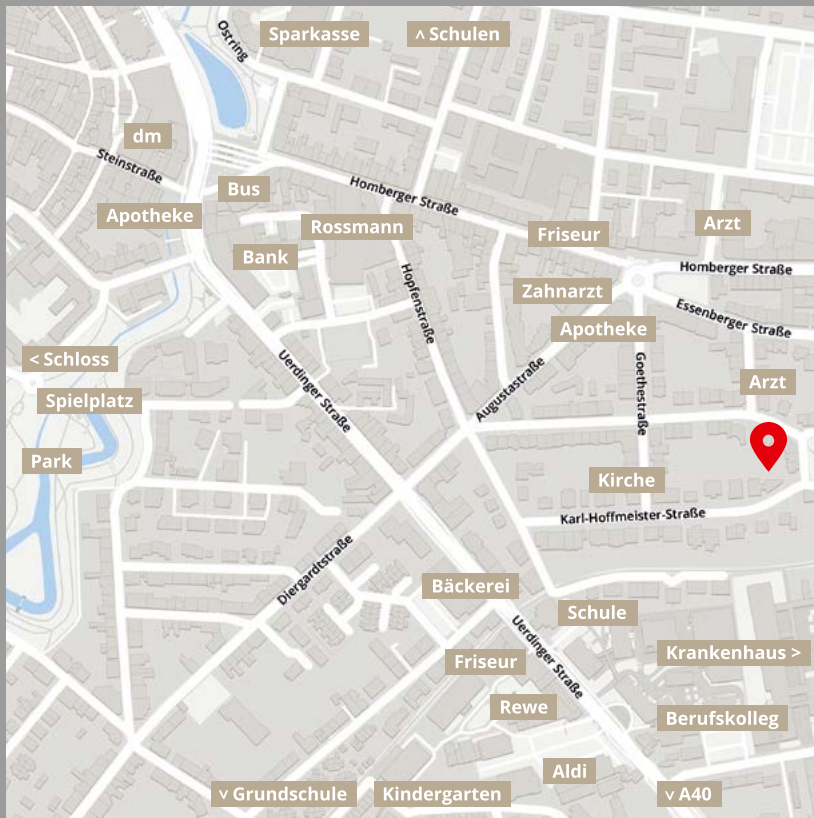


Haus Hoffmeister Moers

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 nur einen halben 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 HAUS HOFFMEISTER entsteht in zentraler Lage in Moers – nur einen Katzensprung entfernt von 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.





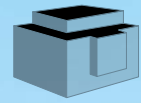
AIP



Haus Hoffmeister Moers



Wo das Glück seinen Wohnsitz hat.

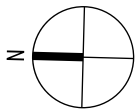


Haus Hoffmeister Moers





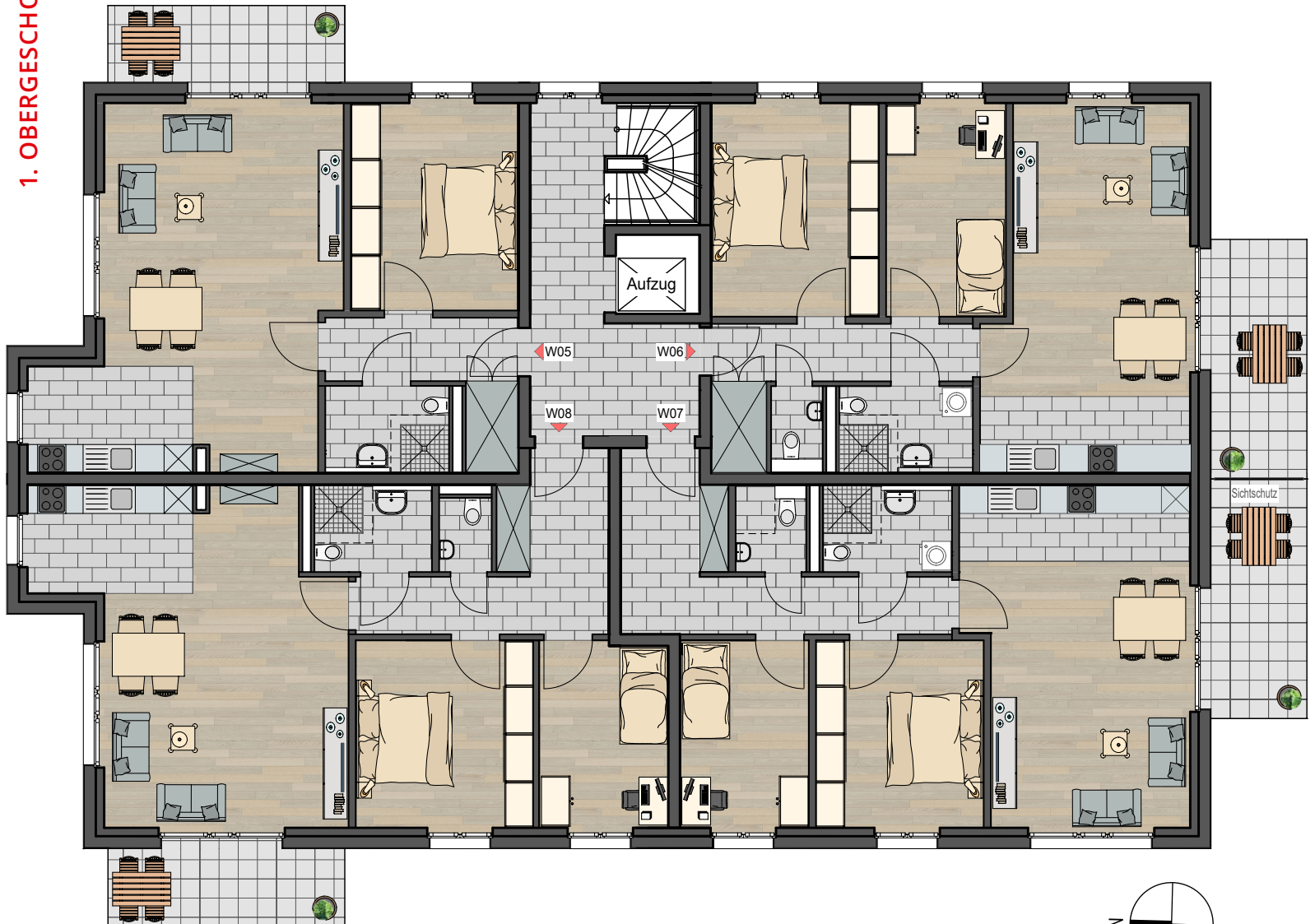
Haus Hoffmeister Moers





Haus Hoffmeister Moers

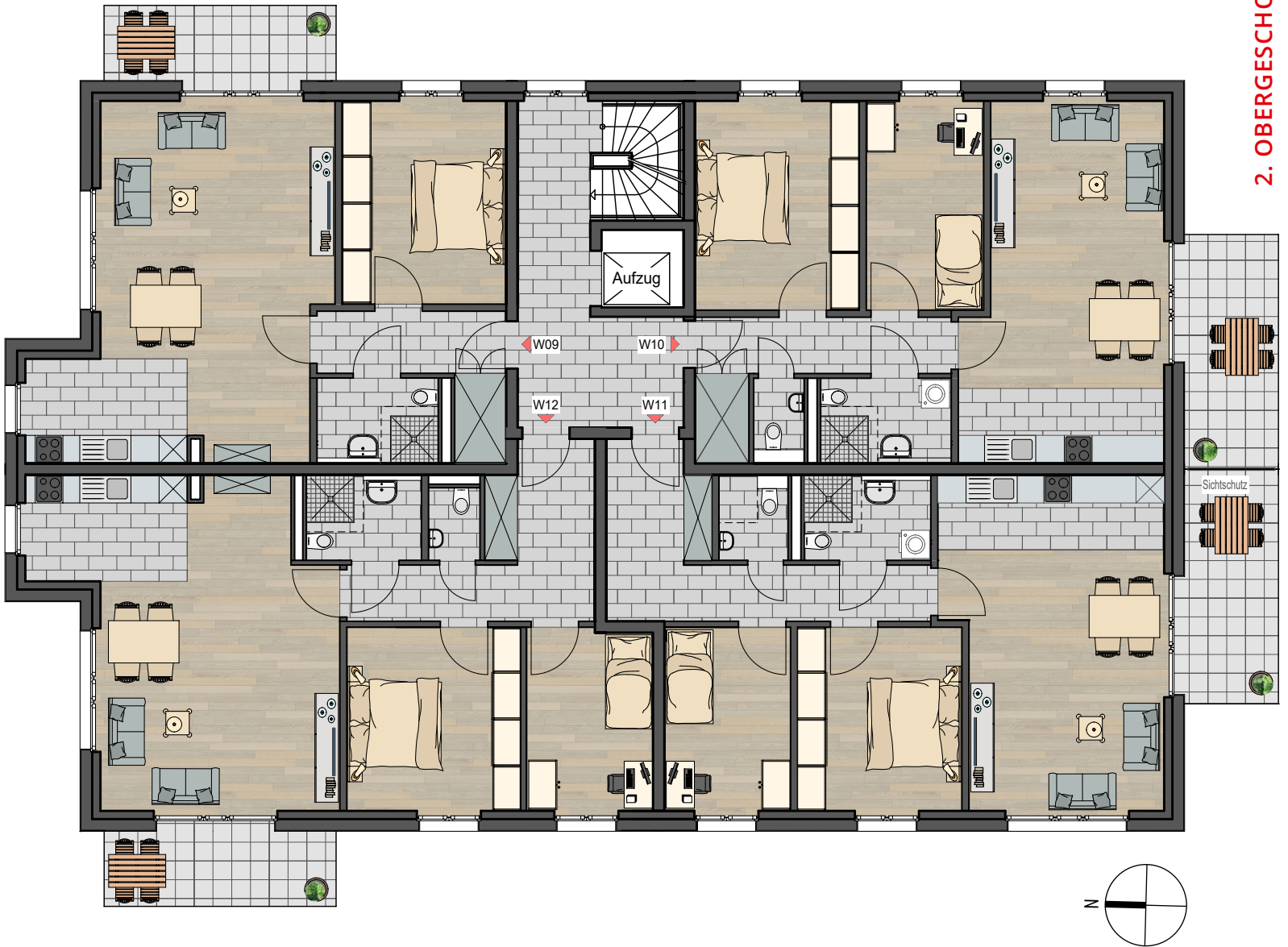
1. OBERGESCHOSS





Haus Hoffmeister Moers

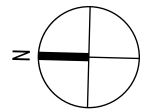
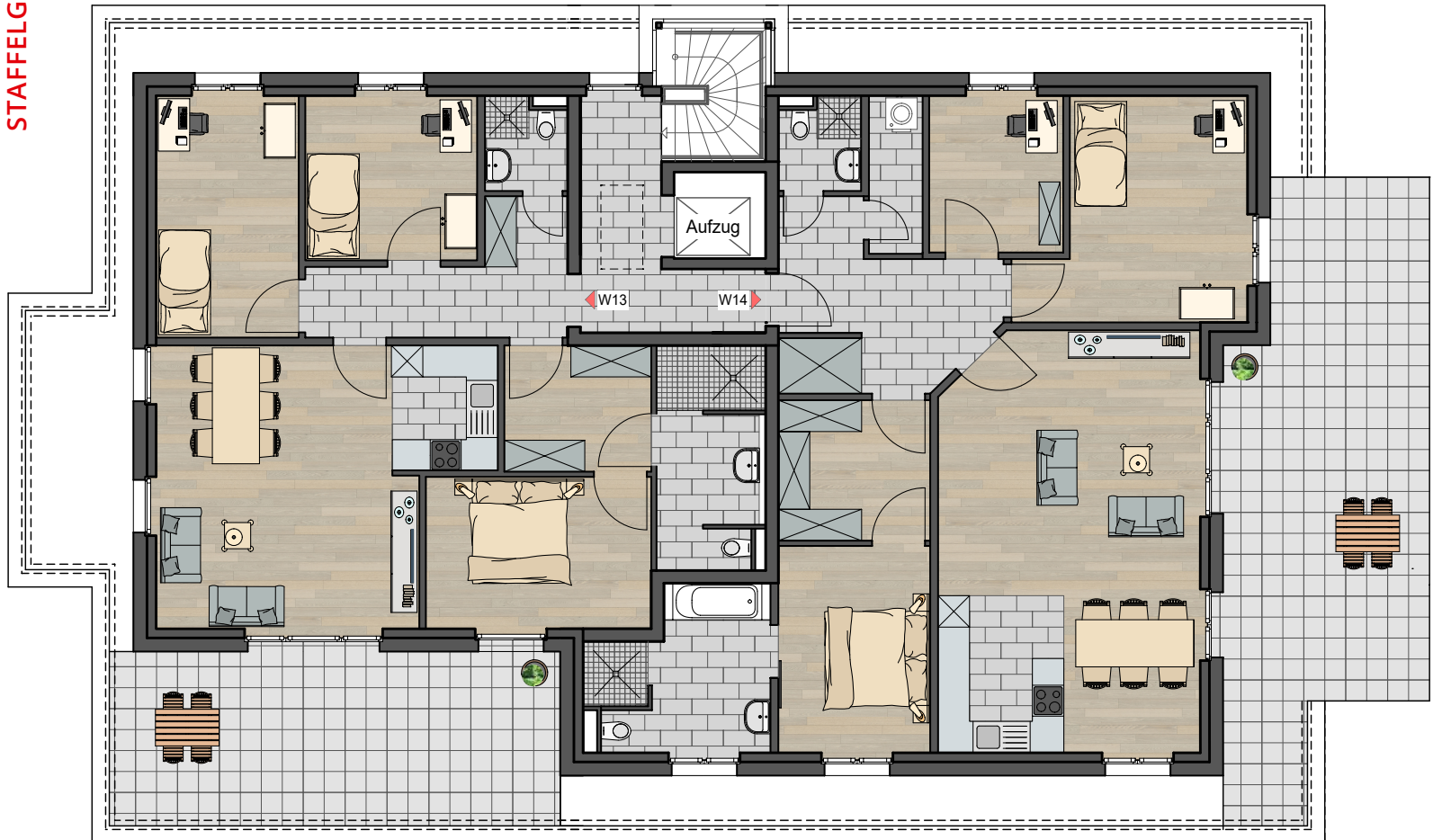
2. OBERGESCHOSS





Haus Hoffmeister Moers

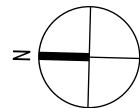
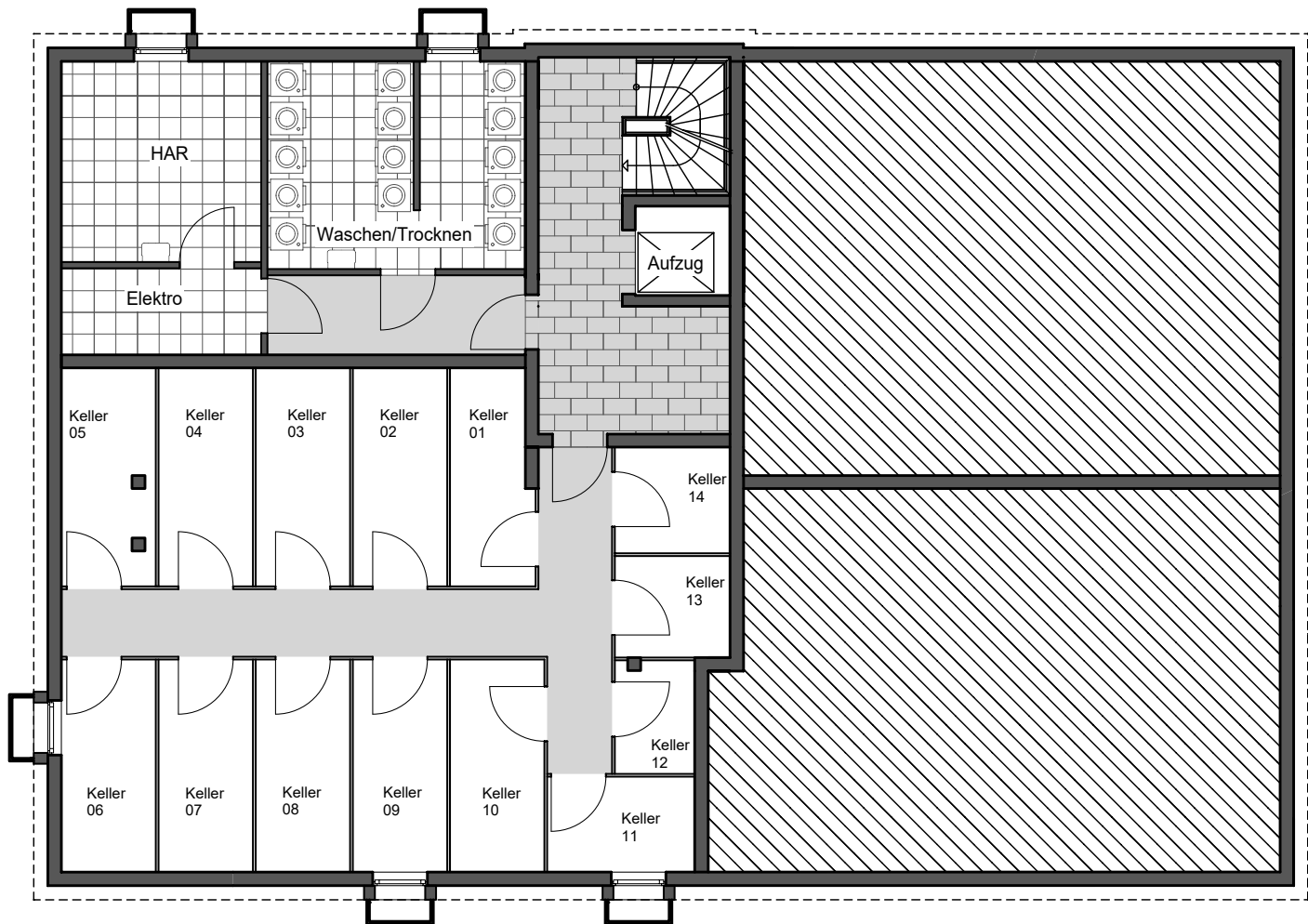
STAFFELGESCHOSS





Haus Hoffmeister Moers

KELLERGESCHOSS





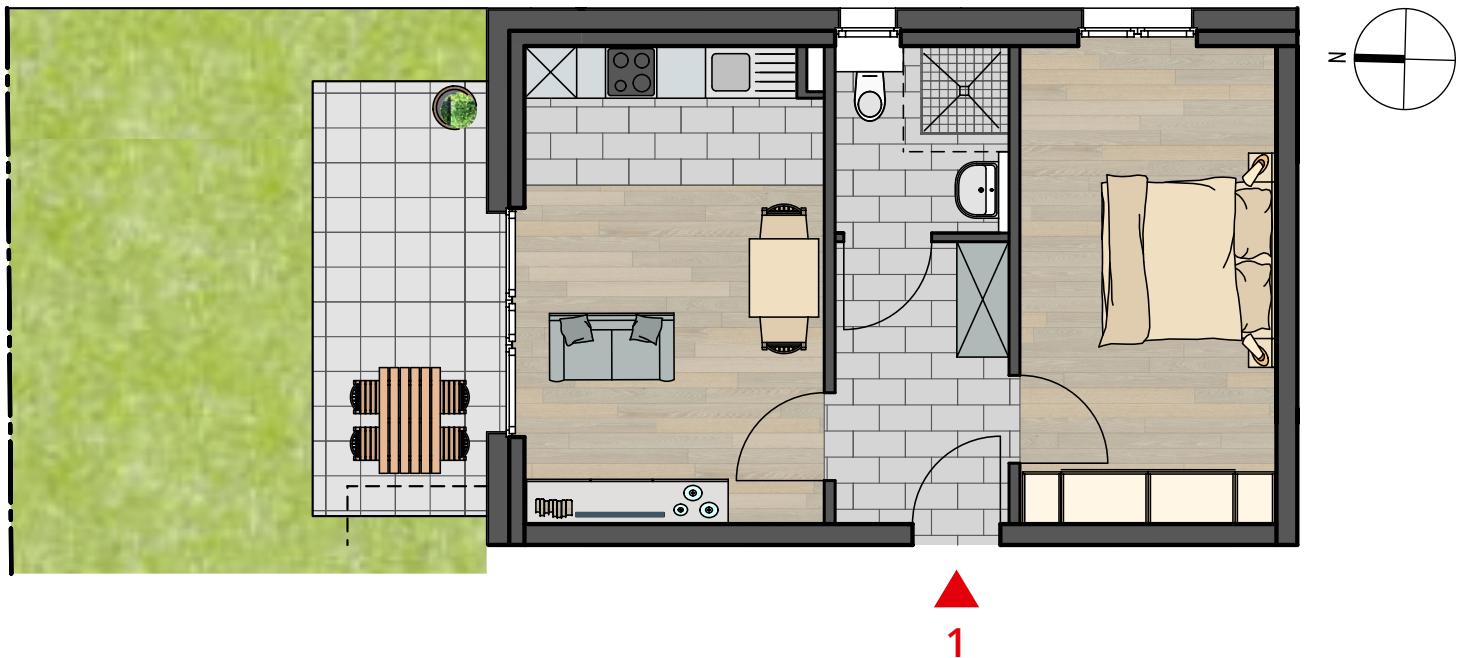
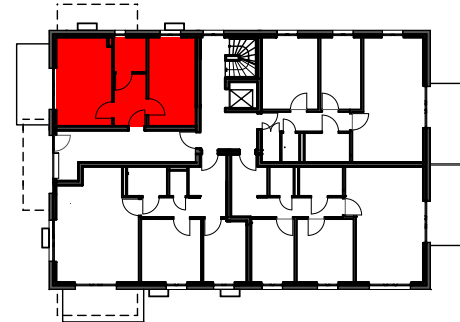
Haus Hoffmeister Moers

ERDGESCHOSS

Wohnung 01

| | |
|-----------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 18,50 m ² |
| Schlafen | 15,97 m ² |
| Bad | 4,24 m ² |
| Flur | 5,61 m ² |
| Abstellfläche | 0,78 m ² |
| Terrasse (25 %) | 2,50 m ² |

Gesamt 47,60 m²





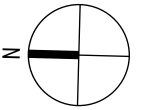
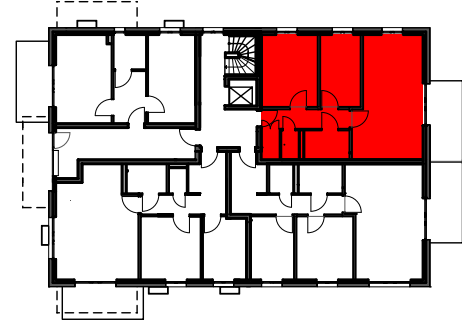
Haus Hoffmeister Moers

ERDGESCHOSS

Wohnung 02

| | |
|-----------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 30,25 m ² |
| Schlafen | 15,37 m ² |
| Kind | 10,98 m ² |
| Bad | 4,98 m ² |
| Flur | 6,45 m ² |
| WC | 1,93 m ² |
| Abstellfläche | 2,17 m ² |
| Terrasse (25 %) | 2,50 m ² |

Gesamt 74,63 m²



Sichtschutz



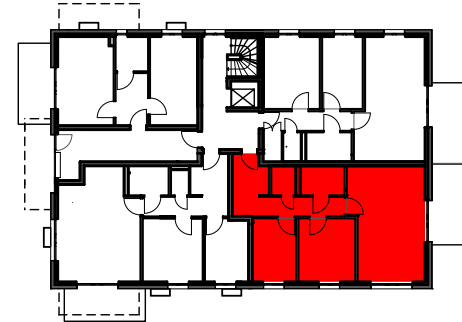
Haus Hoffmeister Moers

ERDGESCHOSS

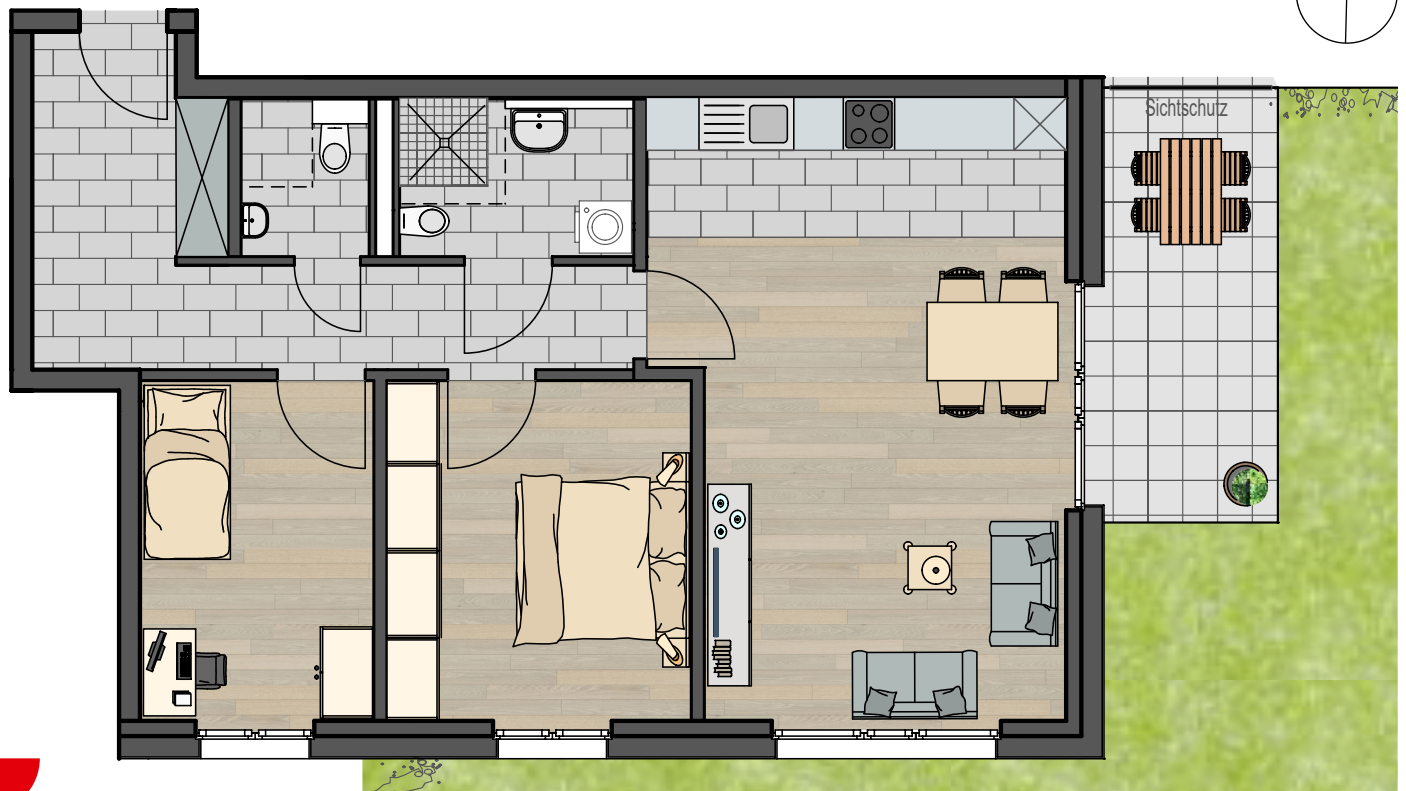
Wohnung 03

| | |
|-----------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 31,36 m ² |
| Schlafen | 13,49 m ² |
| Kind | 10,37 m ² |
| Bad | 4,83 m ² |
| Flur | 12,54 m ² |
| WC | 2,64 m ² |
| Abstellfläche | 1,08 m ² |
| Terrasse (25 %) | 2,50 m ² |

Gesamt 78,81 m²



3





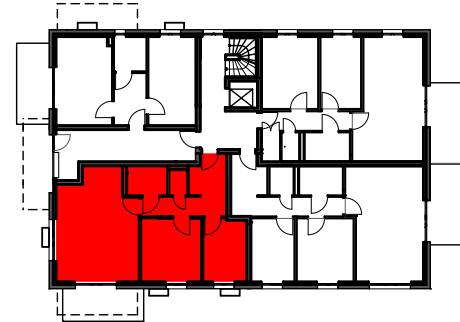
Haus Hoffmeister Moers

ERDGESCHOSS

Wohnung 04

| | |
|-----------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 32,17 m ² |
| Schlafen | 14,27 m ² |
| Kind | 10,26 m ² |
| Bad | 4,40 m ² |
| Flur | 10,62 m ² |
| WC | 1,67 m ² |
| Abstellfläche | 1,26 m ² |
| Terrasse (25 %) | 2,50 m ² |

Gesamt **77,15 m²**



4





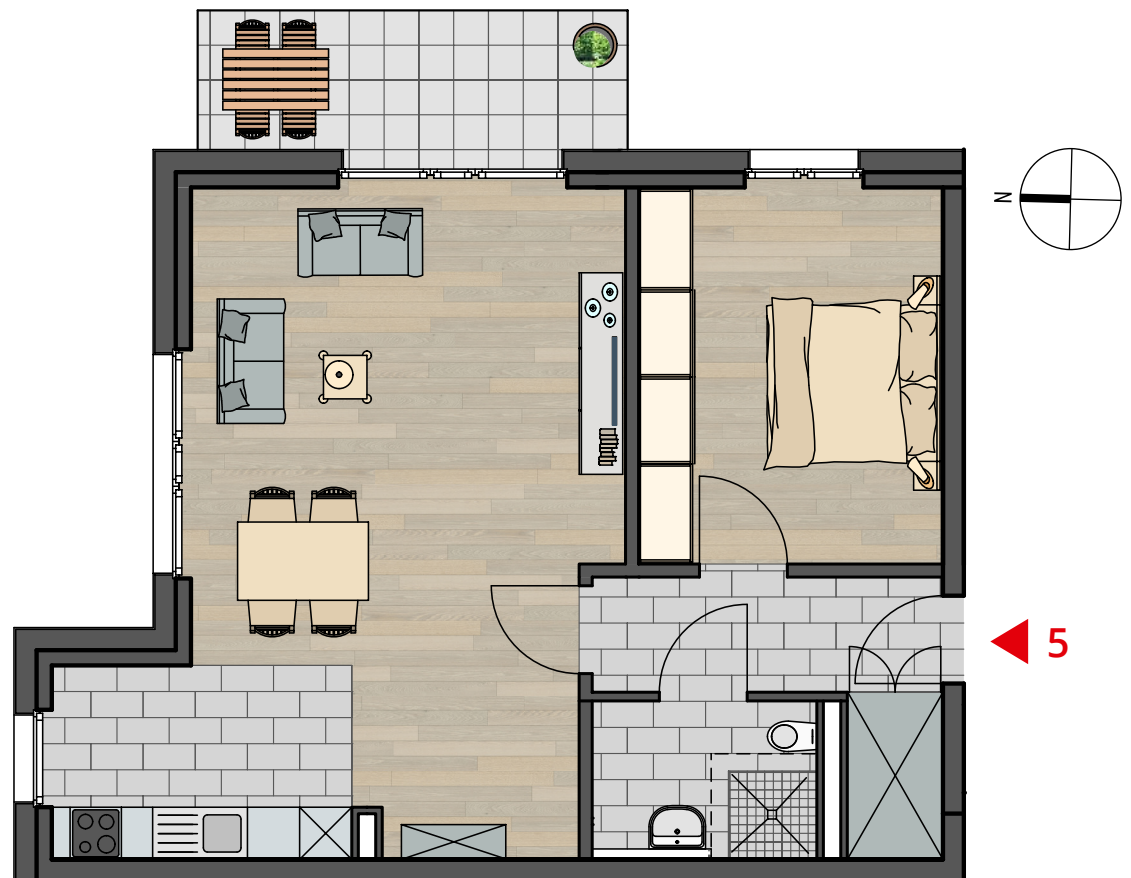
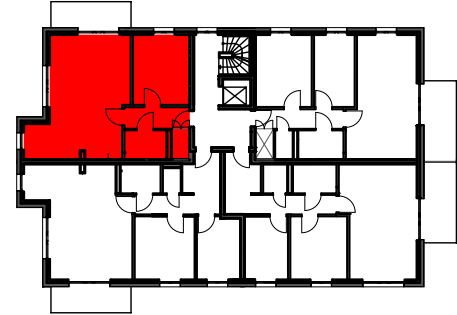
Haus Hoffmeister Moers

1. OBERGESCHOSS

Wohnung 05

| | |
|---------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 39,55 m ² |
| Schlafen | 14,93 m ² |
| Bad | 4,64 m ² |
| Flur | 5,26 m ² |
| Abstellfläche | 2,08 m ² |
| Balkon (25 %) | 1,98 m ² |

Gesamt 68,44 m²





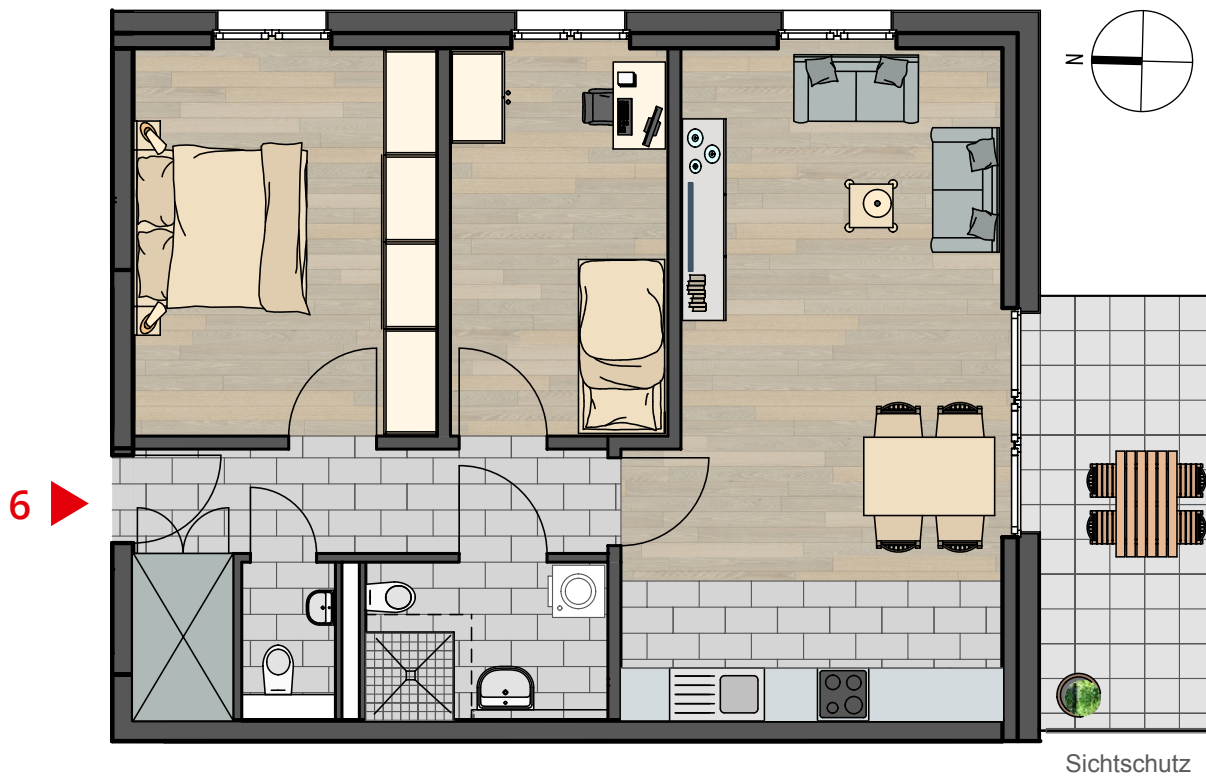
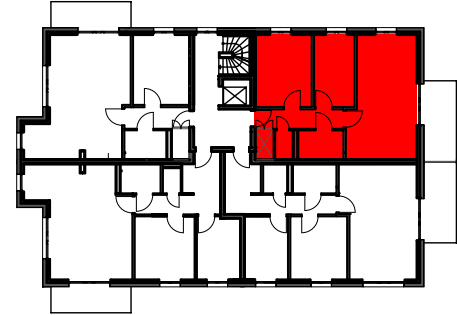
Haus Hoffmeister Moers

1. OBERGESCHOSS

Wohnung 06

| | |
|---------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 30,25 m ² |
| Schlafen | 15,37 m ² |
| Kind | 10,98 m ² |
| Bad | 4,98 m ² |
| Flur | 6,45 m ² |
| WC | 1,93 m ² |
| Abstellfläche | 2,17 m ² |
| Balkon (25 %) | 2,50 m ² |

Gesamt **74,63 m²**





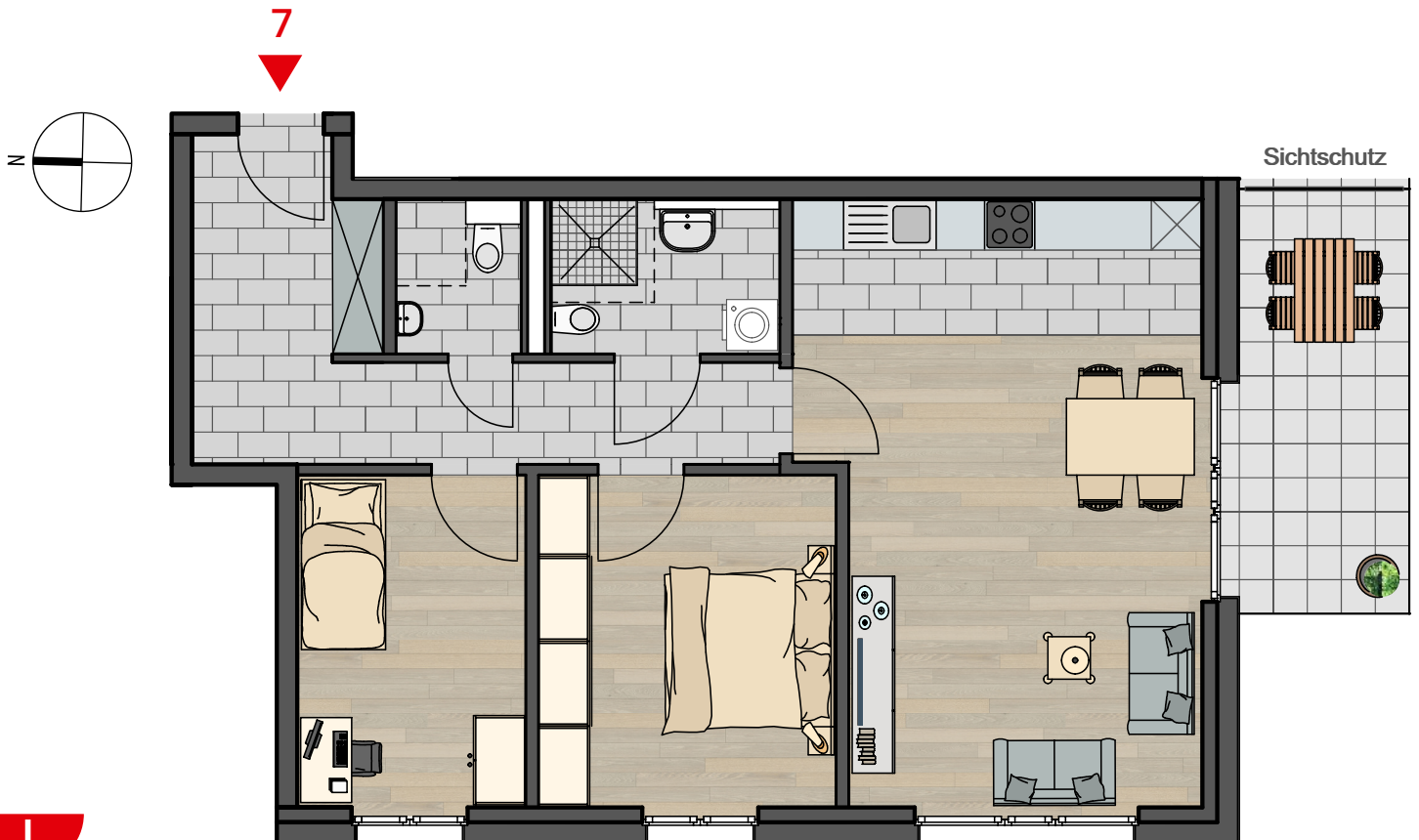
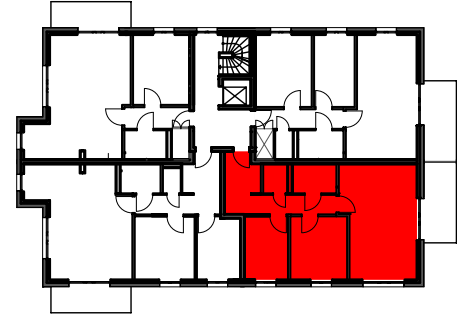
Haus Hoffmeister Moers

1. OBERGESCHOSS

Wohnung 07

| | |
|---------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 31,36 m ² |
| Schlafen | 13,49 m ² |
| Kind | 10,37 m ² |
| Bad | 4,83 m ² |
| Flur | 12,54 m ² |
| WC | 2,64 m ² |
| Abstellfläche | 1,08 m ² |
| Balkon (25 %) | 2,50 m ² |

Gesamt **78,81 m²**





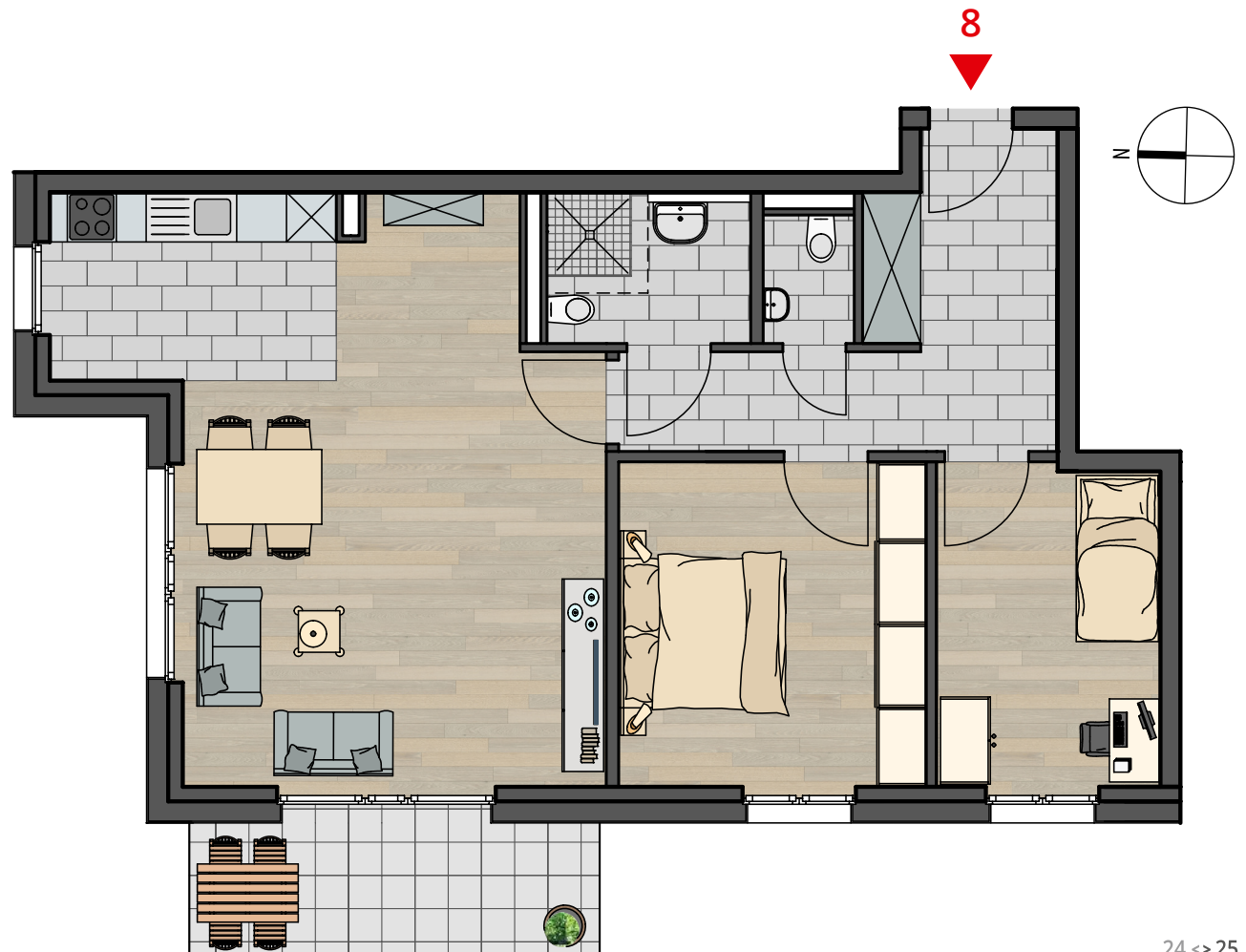
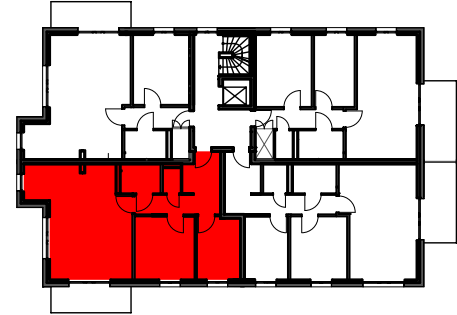
Haus Hoffmeister Moers

1. OBERGESCHOSS

Wohnung 08

| | |
|---------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 37,38 m ² |
| Schlafen | 14,27 m ² |
| Kind | 10,26 m ² |
| Bad | 4,40 m ² |
| Flur | 10,62 m ² |
| WC | 1,67 m ² |
| Abstellfläche | 1,26 m ² |
| Balkon (25 %) | 1,98 m ² |

Gesamt 81,84 m²





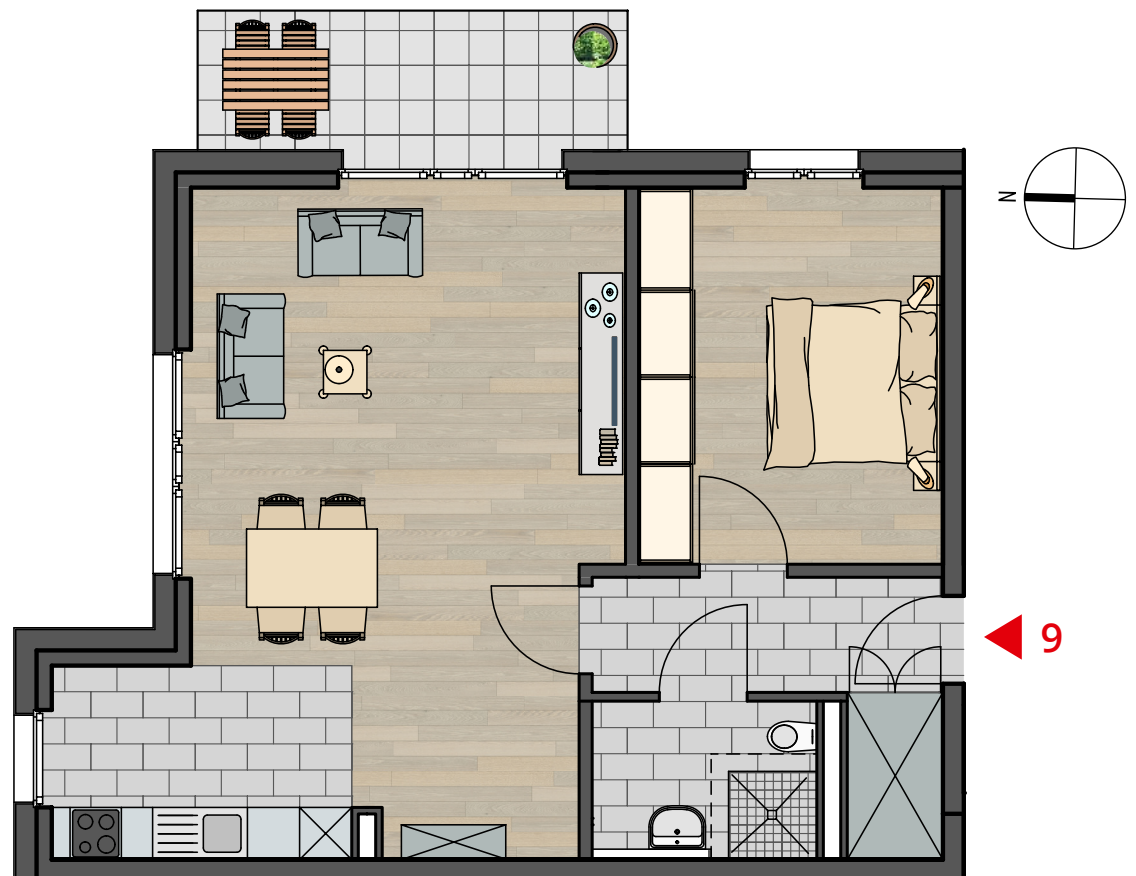
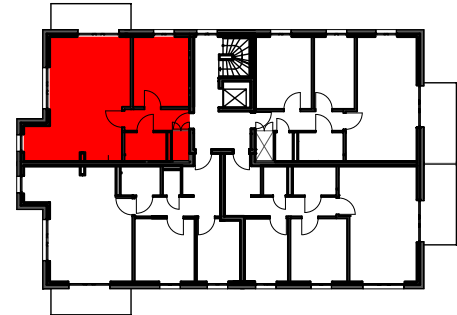
Haus Hoffmeister Moers

2. OBERGESCHOSS

Wohnung 09

| | |
|---------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 39,55 m ² |
| Schlafen | 14,93 m ² |
| Bad | 4,64 m ² |
| Flur | 5,26 m ² |
| Abstellfläche | 2,08 m ² |
| Balkon (25 %) | 1,98 m ² |

Gesamt 68,44 m²





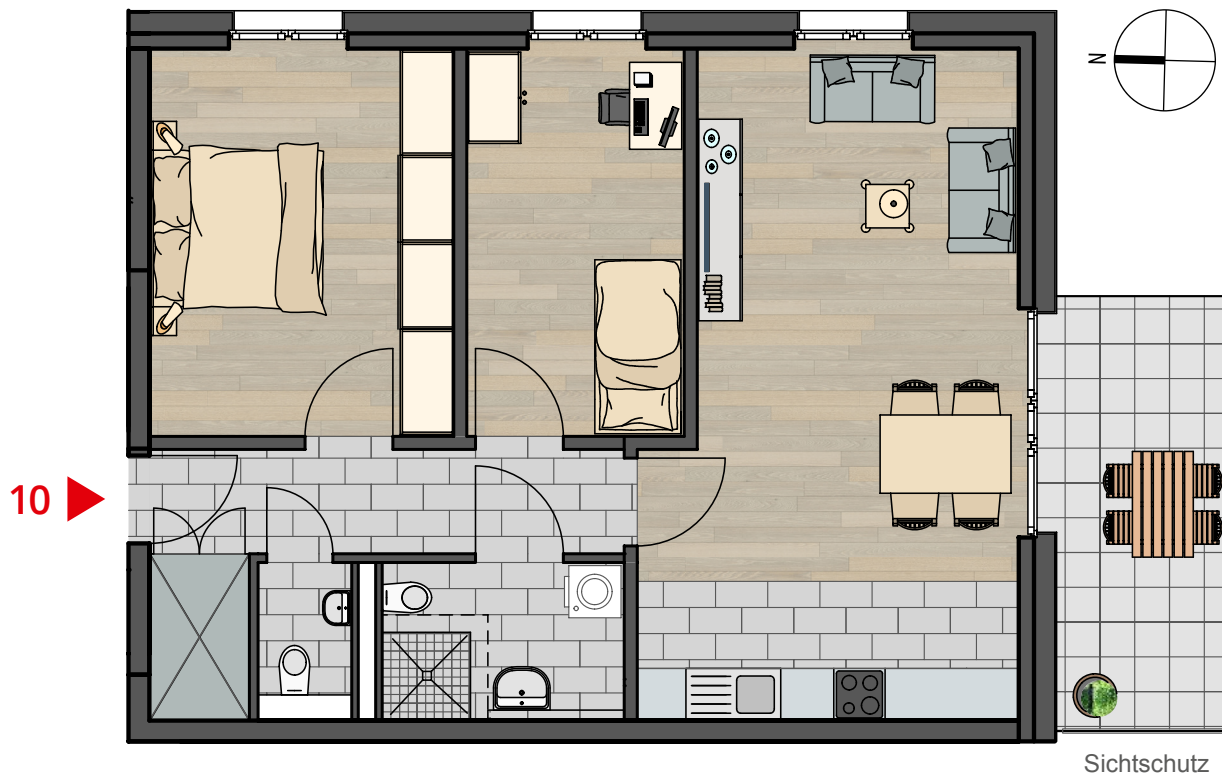
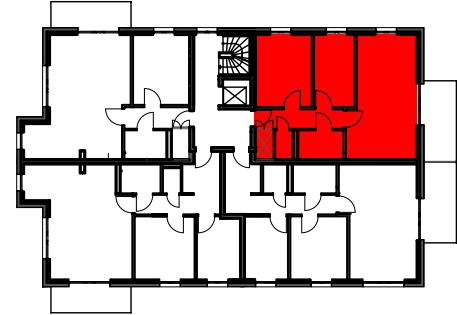
Haus Hoffmeister Moers

2. OBERGESCHOSS

Wohnung 10

| | |
|---------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 30,25 m ² |
| Schlafen | 15,37 m ² |
| Kind | 10,98 m ² |
| Bad | 4,98 m ² |
| Flur | 6,45 m ² |
| WC | 1,93 m ² |
| Abstellfläche | 2,17 m ² |
| Balkon (25 %) | 2,50 m ² |

Gesamt 74,63 m²





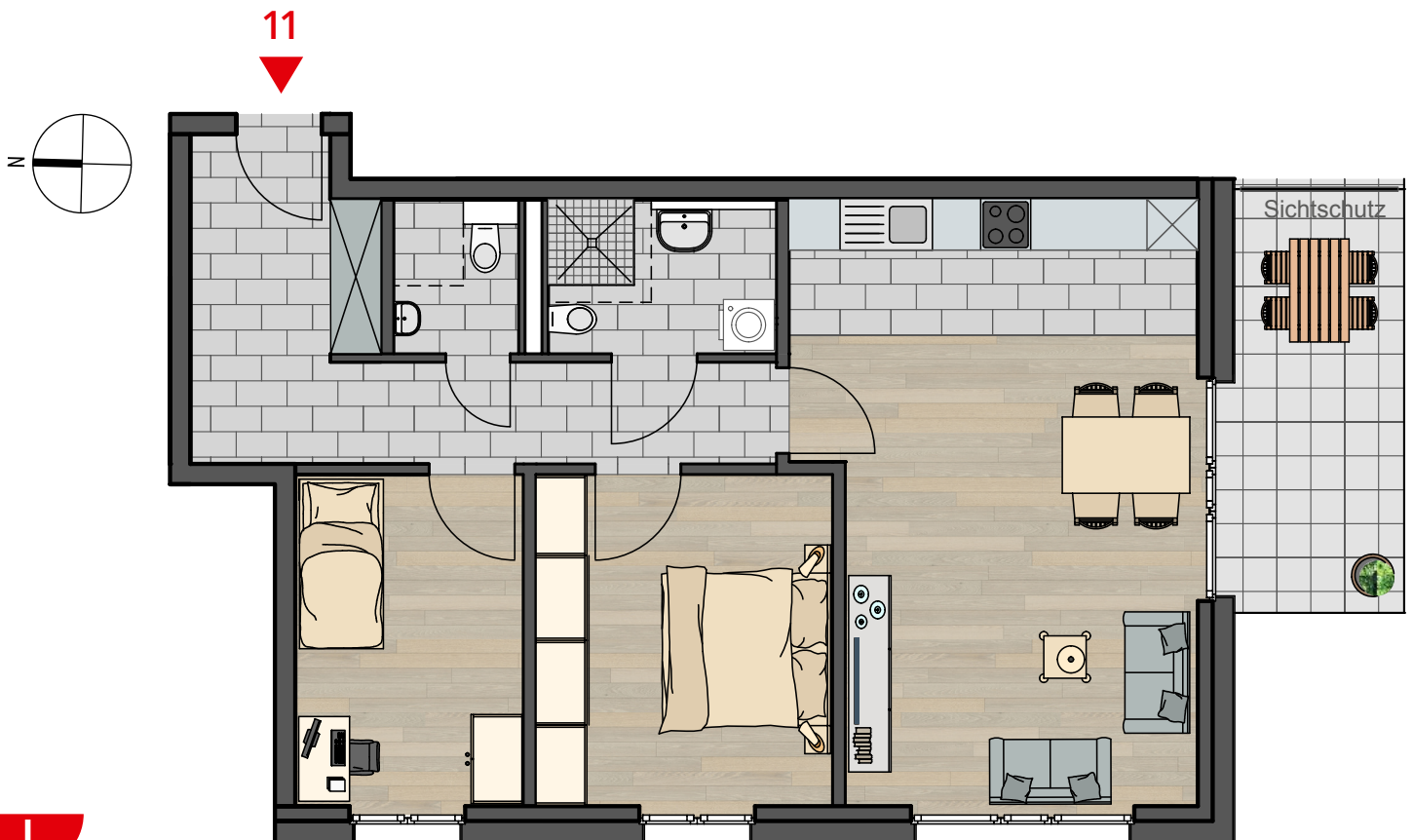
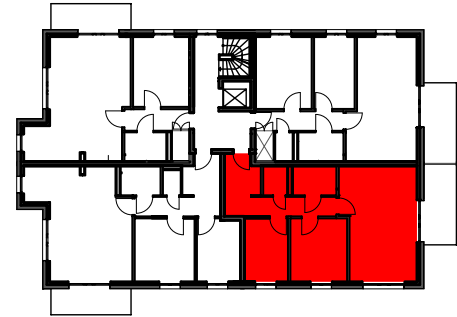
Haus Hoffmeister Moers

2. OBERGESCHOSS

Wohnung 11

| | |
|---------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 31,36 m ² |
| Schlafen | 13,49 m ² |
| Kind | 10,37 m ² |
| Bad | 4,83 m ² |
| Flur | 12,54 m ² |
| WC | 2,64 m ² |
| Abstellfläche | 1,08 m ² |
| Balkon (25 %) | 2,50 m ² |

Gesamt **78,81 m²**





Haus Hoffmeister Moers

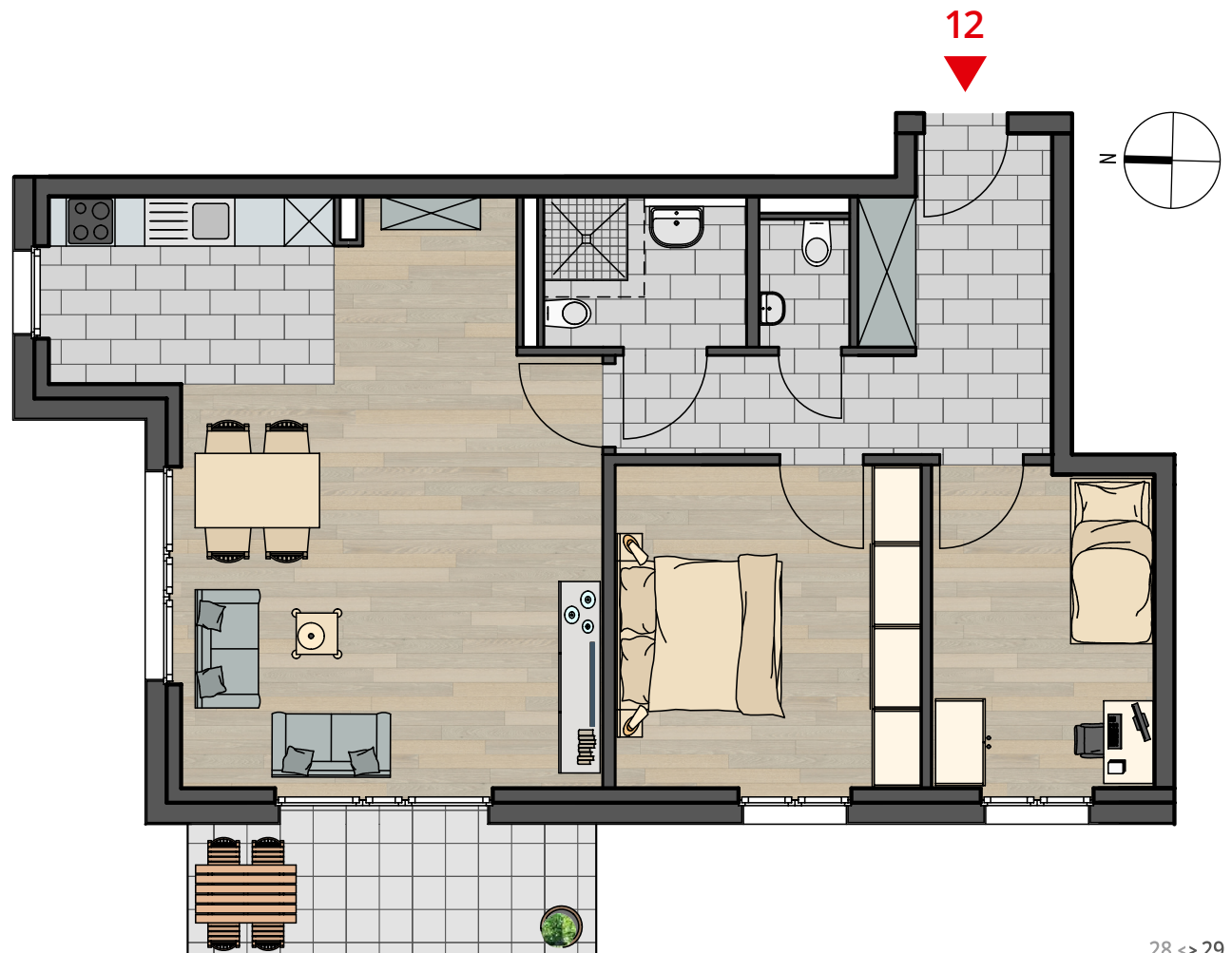
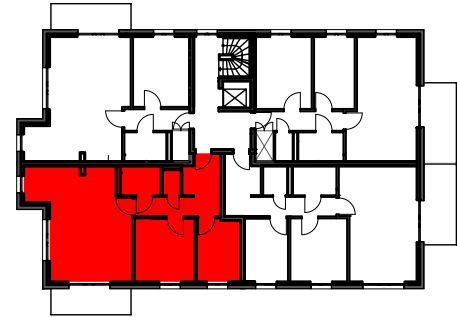
2. OBERGESCHOSS

Wohnung 12

| | |
|---------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 37,38 m ² |
| Schlafen | 14,27 m ² |
| Kind | 10,26 m ² |
| Bad | 4,40 m ² |
| Flur | 10,62 m ² |
| WC | 1,67 m ² |
| Abstellfläche | 1,26 m ² |
| Balkon (25 %) | 1,98 m ² |

Gesamt

81,84 m²





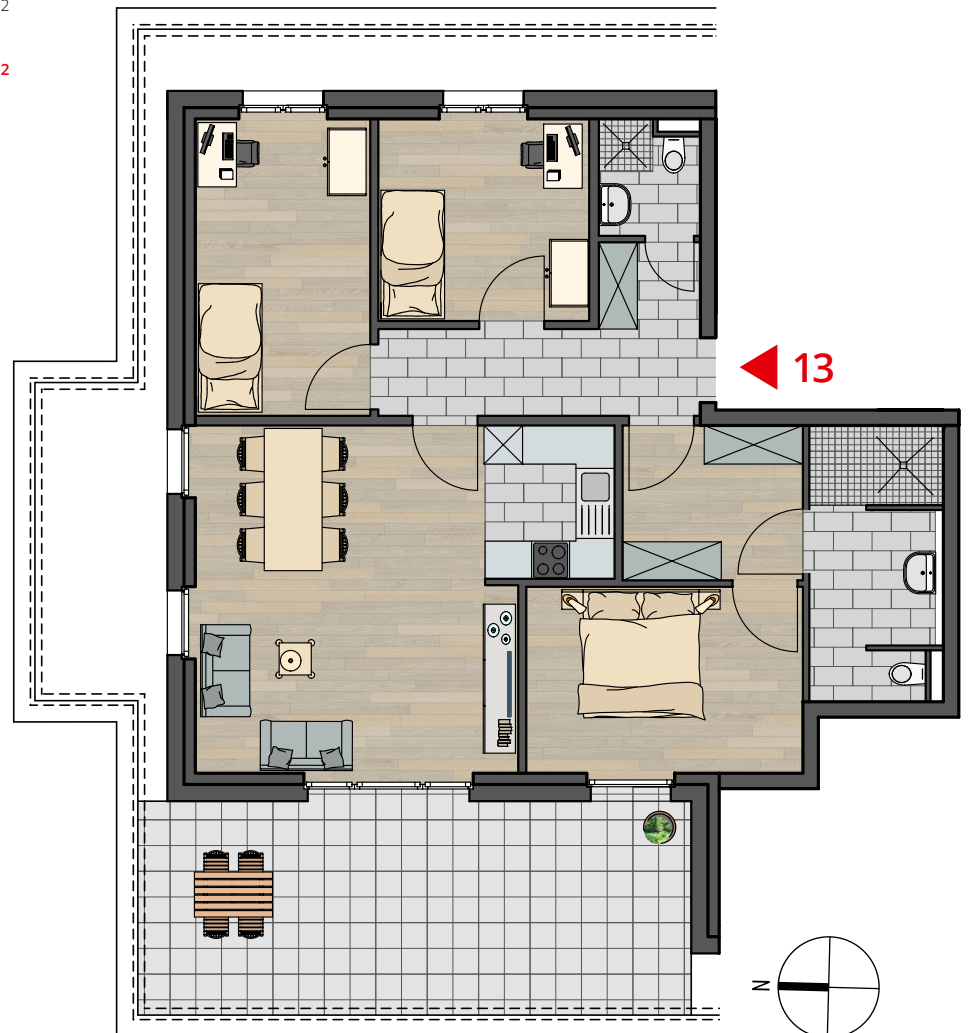
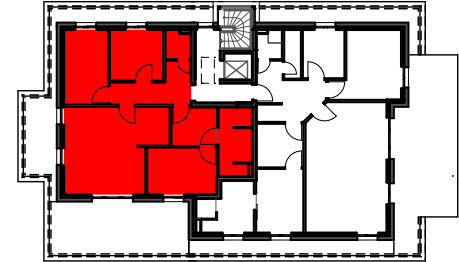
Haus Hoffmeister Moers

STAFFELGESCHOSS

Wohnung 13

| | |
|-----------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 30,24 m ² |
| Schlafen | 12,29 m ² |
| Ankleiden | 6,66 m ² |
| Kind 1 | 12,39 m ² |
| Kind 2 | 10,16 m ² |
| Bad | 8,43 m ² |
| Flur | 7,96 m ² |
| DU/WC | 2,62 m ² |
| Abstellfläche | 0,80 m ² |
| Terrasse (25 %) | 7,16 m ² |

Gesamt **98,71 m²**





Haus Hoffmeister Moers

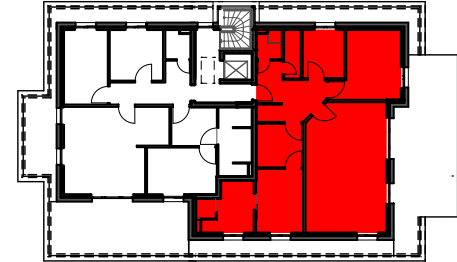
STAFFELGESCHOSS

Wohnung 14

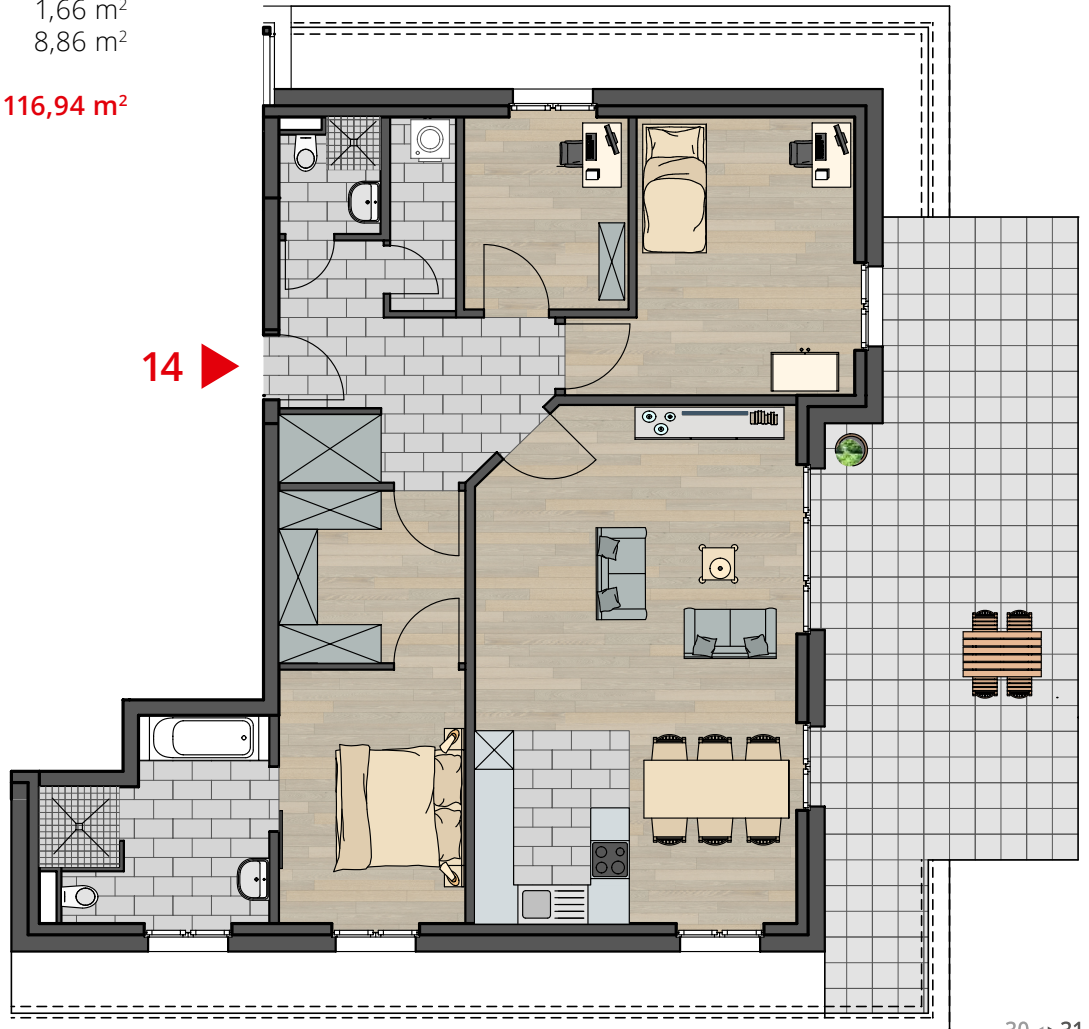
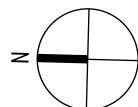
| | |
|-----------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 38,97 m ² |
| Schlafen | 11,28 m ² |
| Ankleiden | 7,66 m ² |
| Kind | 15,80 m ² |
| Büro | 7,55 m ² |
| Bad | 9,43 m ² |
| Flur | 10,06 m ² |
| DU/WC | 2,62 m ² |
| HWR | 3,05 m ² |
| Abstellfläche | 1,66 m ² |
| Terrasse (25 %) | 8,86 m ² |

Gesamt

116,94 m²

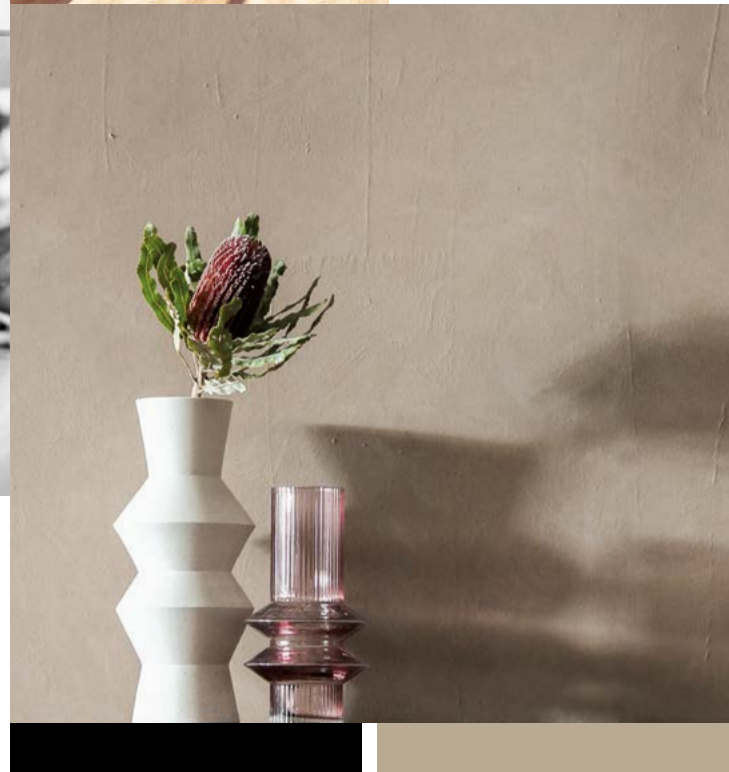


14 ►





Haus Hoffmeister Moers



Wo das Glück seinen Wohnsitz hat.







ATTRAKTIVE AUSSENGESTALTUNG
HOCHWERTIGE FASSADE

AUSSTATTUNG

Wände

Das Außenmauerwerk sowie die tragenden Innenwände werden aus hochverdichteten Kalksandstein-Planelementen oder Kalksandstein-Mauerwerk hergestellt. Wenn statisch erforderlich, werden Wandteile oder Stützen auch in Beton oder Stahl ausgeführt.

Fassade

Außen wird ein vollflächiges Wärmedämmverbundsystem gemäß KFN-40-Standard auf das Mauerwerk aufgebracht. 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.

Dach

Das Flachdach bekommt eine Decke aus Stahlbeton. Die Wärmedämmung erfolgt als Gefälledämmung nach KFN-40-Standard. Die Dachabdichtung wird mit einer zweilagigen bituminösen oder einlagigen Folienabdichtung hergestellt. Dachrandprofile werden in Zink oder Aluminium ausgeführt.

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 $0,85 \text{ W/m}^2\text{K}$. Die Fensterprofile und Öffnungsflügel sind innen und außen weiß. Die Öffnungsflügel und Fenstertüren werden mit verdeckt liegenden Einhand-Dreh-Kipp-Beschlägen ausgestattet. Die Fenstergriffe bestehen aus Edelstahl in L-Form oder weißen Aluminium-Oliven.



Haus Hoffmeister Moers

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 sowie Anstrich. Die Betätigung der Rollläden erfolgt elektrisch.

Fensterbänke

Alle Wohnraumfenster erhalten außen eine einbrennlackierte Aluminium-Fensterbank in der Farbe der Fenster. Innenfensterbänke bestehen aus Granit.

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 überfäلت und mit Holzarge 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 37 dB und PZ-Schloss ausgeführt. Die Wohnungseingangstür erhält eine 3-fach-Verriegelung.

GERÄUMIGE, KOMFORTABLE TERRASSEN

WO DAS GLÜCK SEINEN WOHSITZ HAT



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 einem Wärmemengenzähler abgerechnet. Die Wohnräume werden durch eine Fußbodenheizung beheizt, Abstellräume ausgenommen. Im Bad ist ein zusätzlicher Handtuchheizkörper im Niedertemperaturbetrieb bzw. eine Elektropatrone vorgesehen. Die individuelle Temperatur wird möglichst per Raumfühler geregelt.

Sanitär

Alle erforderlichen Kalt- und Warmwasserleitungen werden in den der haustechnischen Planung entsprechenden Nennweiten verlegt und gedämmt. Die Arbeiten werden nach den Richtlinien der deutschen DIN und des jeweiligen Versorgungsunternehmens ausgeführt. An die Warmwasserversorgung angeschlossen sind die Bäder und die Küche. Die Abwasserleitungen werden unter der Kellerdecke montiert und laut Planung des Fachingenieurs nach außen geführt. Die Abwasserleitungen der Steigestränge werden mit Schallschutzrohr und innerhalb der Bäder als HT-Rohr hergestellt.



EXKLUSIVES SANITÄRDESIGN

MODERNE WANDGESTALTUNG





Haus Hoffmeister Moers

Elektro

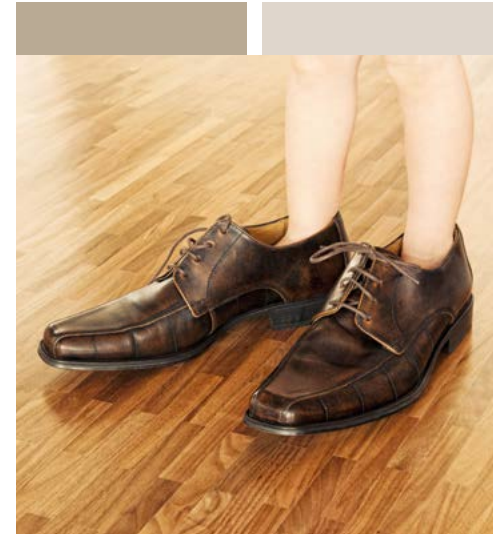
Die komplette elektrische Installation wird nach VDE- und DIN-Vorschriften ausgeführt. Der Anschluss erfolgt an die Zuleitung des örtlichen Versorgungsunternehmens. Der nach dessen Bestimmungen ausgeführte Zählerschrank wird im Kellergeschoss montiert. Alle Leitungen im Keller werden sichtbar auf der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

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 abgeführt werden und man kann an den nicht gefliesten Wänden ohne Fliesen-schaden Accessoires anbringen.

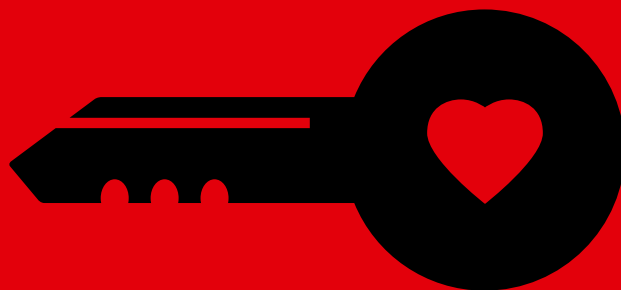
Bodenbeläge

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
WO DAS GLÜCK SEINEN WOHNSITZ HAT

ALT GEGEN NEU



Unser Angebot

Marktwerteinschätzung & Verkauf Ihrer Immobilie

Vorschlag für Ihre neue barrierefreie Wohnung
im „Haus Hoffmeister“ in Moers

Baufinanzierung & Notarabwicklung

02841 6085475



Ihr Maklerteam seit 1998
www.il-immobilien-moers.de

Beratung & 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

Planung & Realisierung

AIP Wohnen GmbH
Landwehrstraße 44 a
47441 Moers

Telefon: +49 2841 9790110
E-Mail: info@aip-wohnen.de

