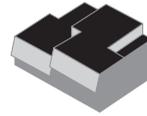


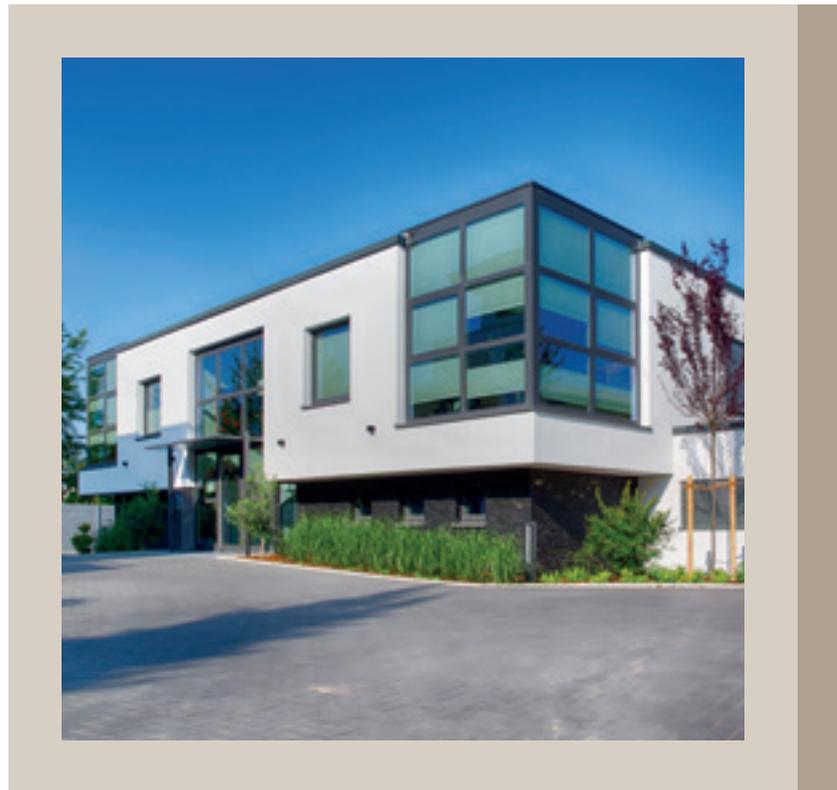
INGENHAUS NETTETAL

19 individuelle Lebensräume
Düsseldorfer Straße am Ingenhovenpark

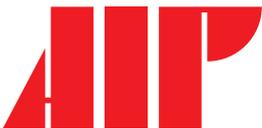




INGENHAUS NETTETAL



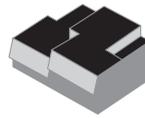
DAS BÜRO DER AIP WOHNEN GMBH



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.**

LIEBE MACHT AUS EINEM HAUS EIN ZUHAUSE.





INGENHAUS NETTETAL

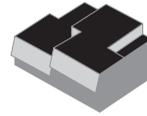
PROJEKT

Wir freuen uns über Ihr Interesse an unserer neu geplanten Immobilie INGENHAUS in Nettetal. 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 INGENHAUS 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 direkt am Park, in der Nähe des Ortszentrums

Unsere 19 individuellen Lebensräume, deren Größen von 53 m² bis 125 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 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.



INGENHAUS NETTETAL



STADTPORTRÄT

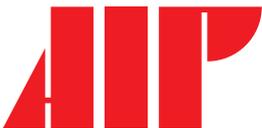
Nettetal. Der nette Ort am Niederrhein. In direkter Nachbarschaft zu den schönen Niederlanden und im Herzen des Naturparks Maas-Schwalm-Nette liegt die eindrucksvolle Seenstadt, die ihren Namen dem Flüsschen Nette verdankt, welches die Gemeinde im Kreis Viersen durchfließt.

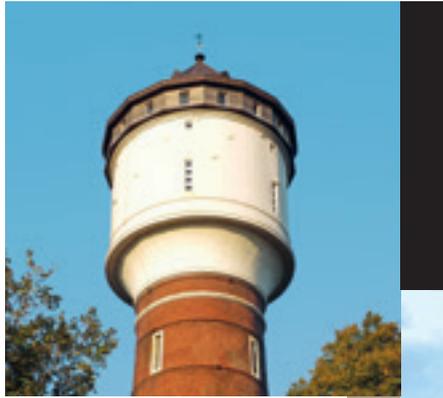
Mit ihren sechs Stadtteilen und den zwölf Seen hat Nettetal den gut 42.000 Einwohnern eine sehens- und lebenswerte Vielfalt zu bieten. Dabei hat jede einzelne Ortschaft ihr eigenes, ganz besonderes Flair. Allen gemein ist die weite, unberührte Natur der Wald- und Heideflächen, umgeben von Seen, Flüssen und Bächen, die die Region zu einem beliebten Naherholungsgebiet im Ballungsraum Rhein-Ruhr machen.

Während das große Wanderwegenetz zum Erkunden der Naturlandschaften einlädt, erzählen historische Mühlen, alte Herrenhäuser, restaurierte Kirchen, Burgen und Schlösser ihre Geschichten und bieten einen unschätzbaren Freizeitwert.



SCHLOSS KRICKENBECK IN HINSBECK
NATURSCHUTZGEBIET KRICKENBECKER SEEN



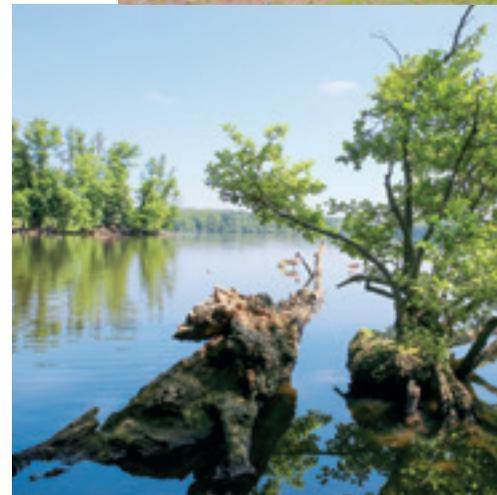


LOBBERICHER WASSERTURM
BURG INGENHOVEN IN LOBBERICH
IDYLLE AM DE WITTSEE

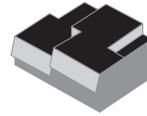


Ein ansprechendes Kulturprogramm und breites Bildungsangebot ergänzen das städtische Spektrum. Die Nettetaler Werner-Jaeger-Halle ist hier der Treffpunkt für Theaterfans und Kleinkunstliebhaber. Das alte Textilmuseum DIE SCHEUNE überrascht mit originellen Kunstausstellungen und kreativen Workshops. Mit 19 Kindertageseinrichtungen, sechs Grundschulen, davon zwei mit weiteren Teilstandorten, einer Realschule, einer Gesamtschule, einem Gymnasium sowie den Teilstandorten einer Förderschule und eines Berufskollegs aus dem Kreis Viersen garantiert das Leben hier beste Aus- und Weiterbildung.

Unser neues Objekt INGENHAUS entsteht im mehr als 1.000 Jahre alten Ortsteil Lobberich, der bis Mitte des 20. Jahrhunderts für seine Samt- und Seidenproduktion weltweit bekannt war. Die zentrale Lage an der Düsseldorfer Straße, unmittelbar am städtischen Friedhof und am Ingenhovenpark mit seinem Weiher und der Burg Ingenhoven, verspricht eine gute Infrastruktur und erholsame Auszeit in der Natur zugleich.



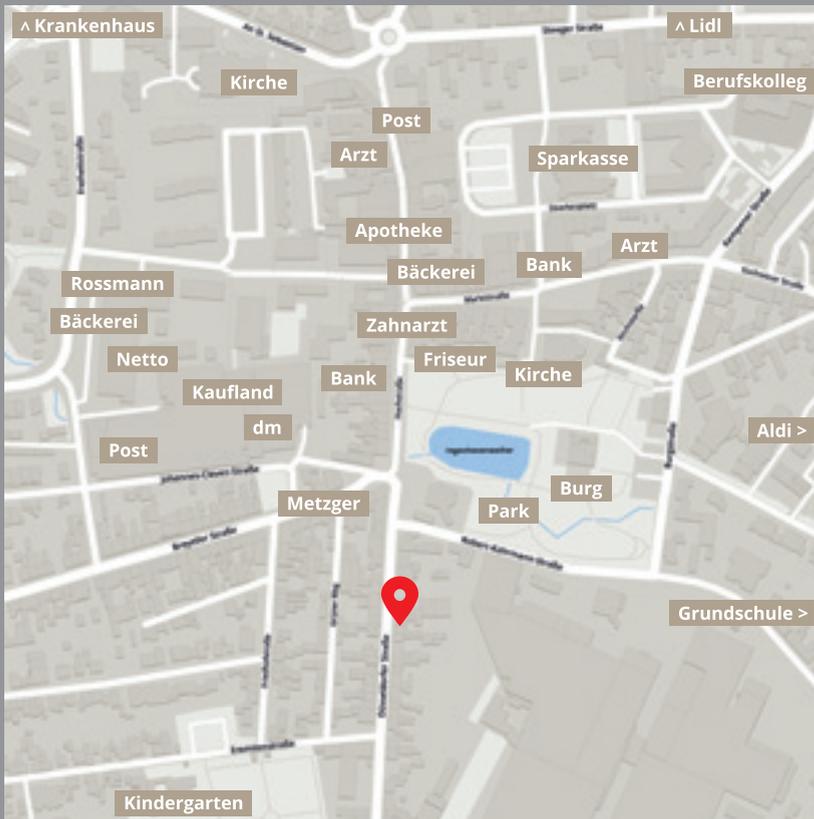




LAGE

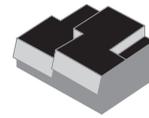
Gut erreichbare Autobahnen wie die A61, A52 und A40 sorgen für eine optimale Anbindung in das Ruhrgebiet, nach Düsseldorf und Köln sowie in die Niederlande. Knapp 45 Autominuten zu den Flughäfen in Düsseldorf und Weeze garantieren eine direkte Verbindung zwischen Nettetal-Lobberich und der ganzen Welt.

Aufgrund der idealen Lage am Rande der Lobbericher City sind viele Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Kirchen und Banken nur einen Katzensprung vom INGENHAUS entfernt. Die Städte Roermond, Venlo, Mönchengladbach, Krefeld, Moers und Düsseldorf bieten zudem ein facettenreiches Angebot an Shops, Kultur und Gastronomie in greifbarer Nähe.

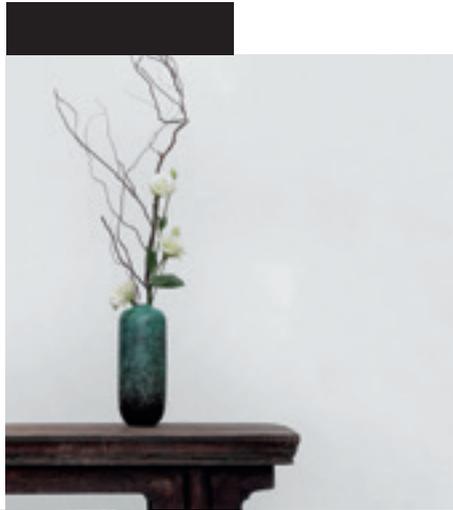




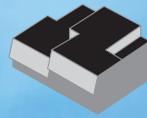
AIP



INGENHAUS NETTETAL



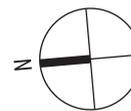
LIEBE MACHT AUS EINEM HAUS EIN ZUHAUSE.



INGENHAUS NETTETAL



ATP



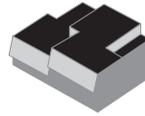
ERDGESCHOSS

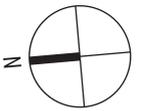


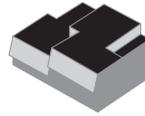


1. OBERGESCHOSS







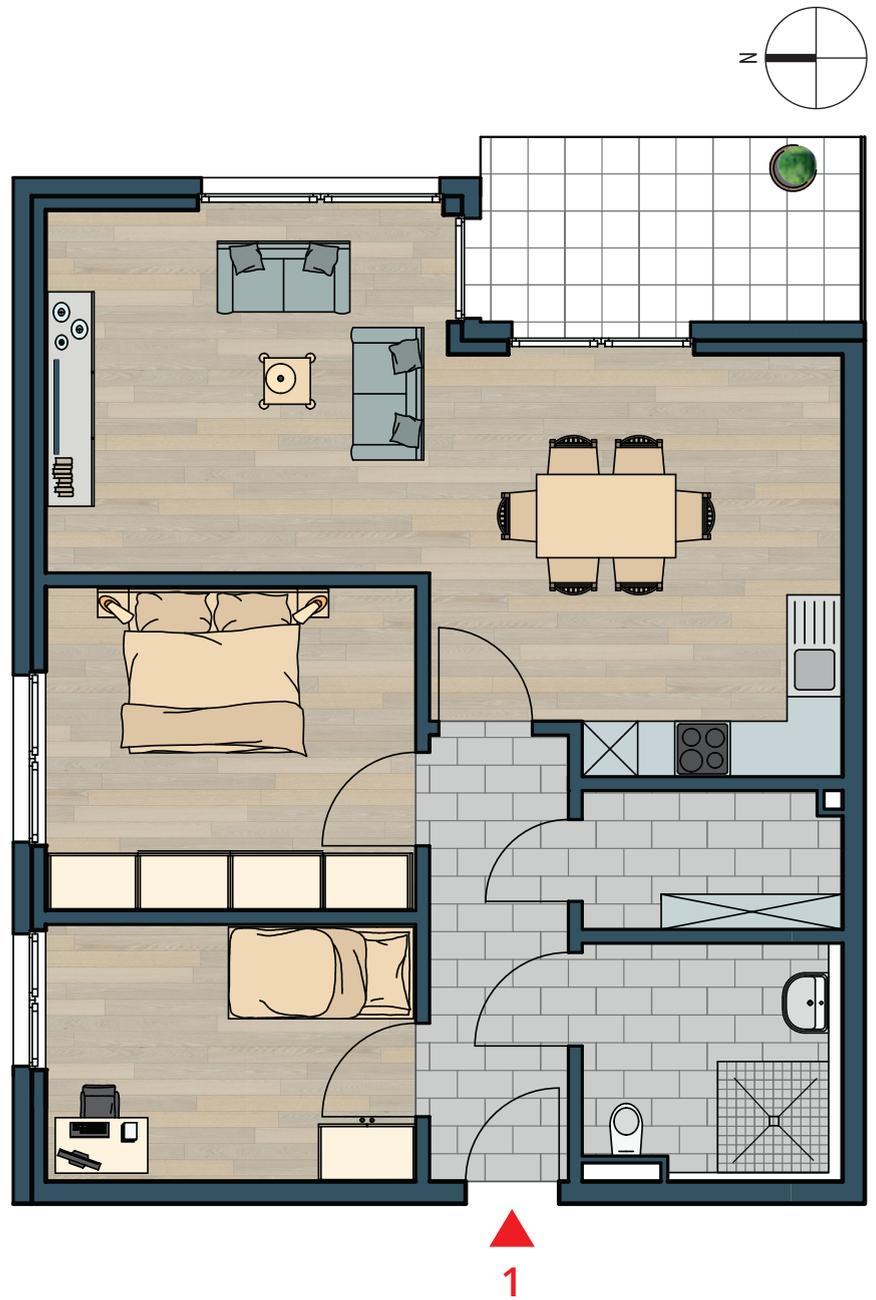


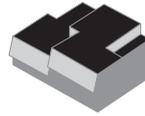
ERDGESCHOSS

Wohnung 01

Wohnen/Kochen	35,43 m ²
Schlafen	13,79 m ²
Kind	10,95 m ²
Bad	6,71 m ²
Flur	7,13 m ²
Abstellraum	4,08 m ²
Terrasse (25 %)	2,06 m ²

Gesamt 80,15 m²



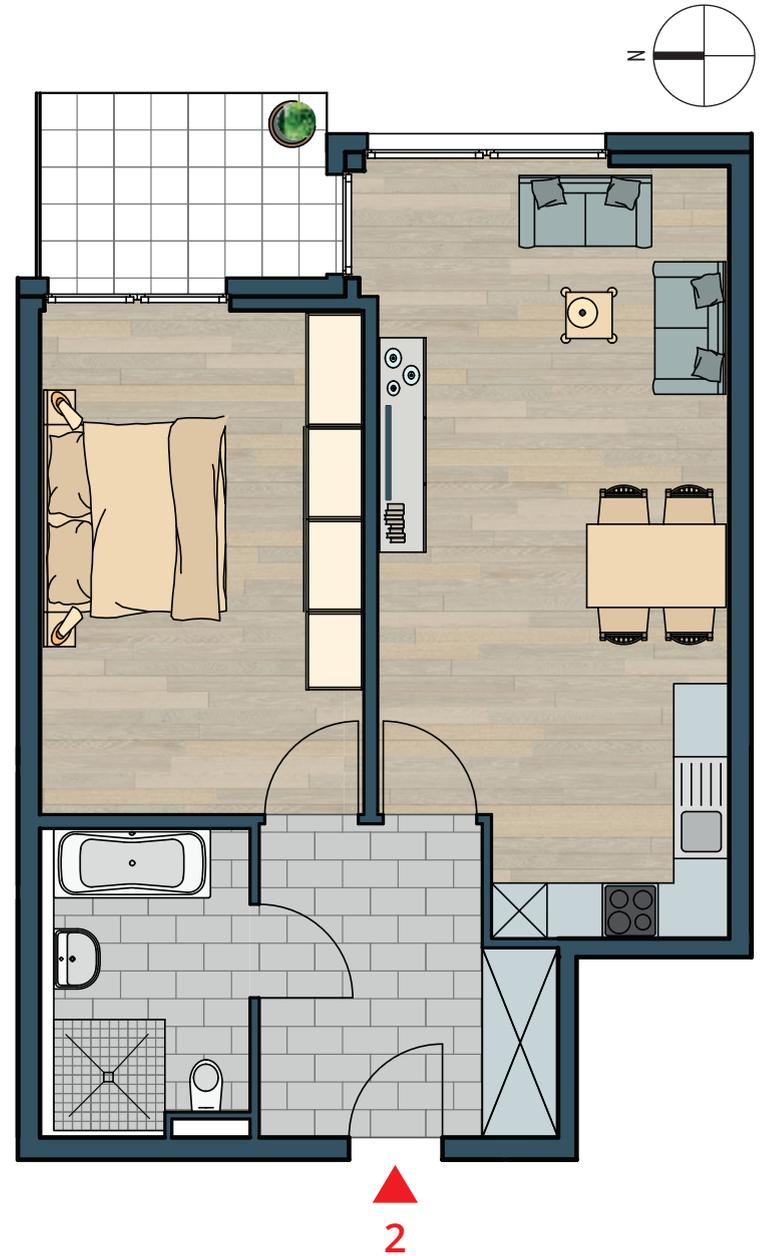
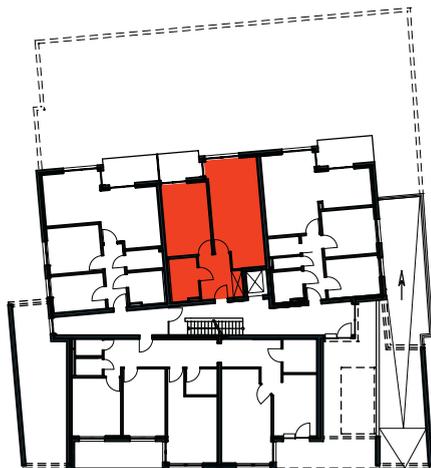


ERDGESCHOSS

Wohnung 02

Wohnen/Kochen	29,91 m ²
Schlafen	18,79 m ²
Bad	7,12 m ²
Flur	8,05 m ²
Abstellschrank	1,66 m ²
Terrasse (25 %)	1,55 m ²

Gesamt 67,08 m²



ERDGESCHOSS

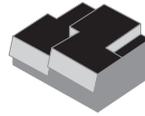
Wohnung 03

Wohnen/Kochen	35,92 m ²
Schlafen	13,79 m ²
Kind	11,89 m ²
Bad	5,33 m ²
Flur	7,34 m ²
WC	1,88 m ²
Abstellraum	3,31 m ²
Terrasse (25 %)	2,08 m ²

Gesamt 81,54 m²



3

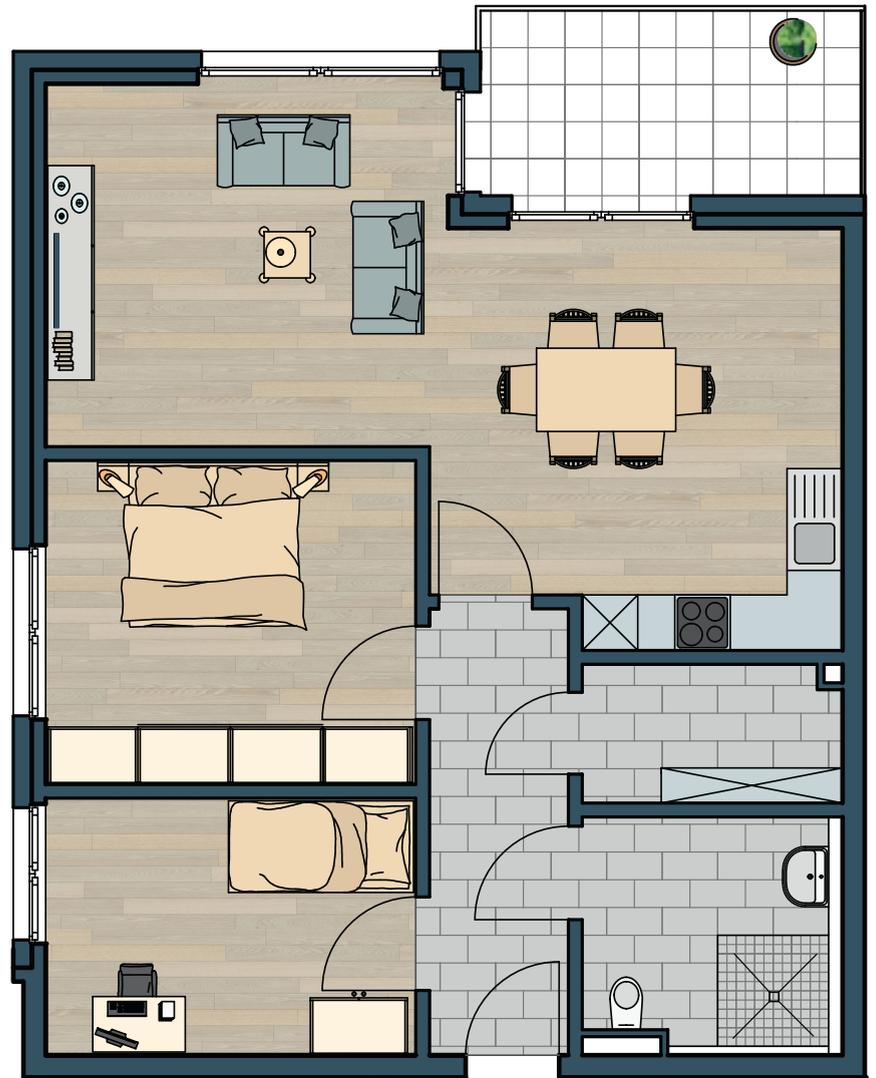
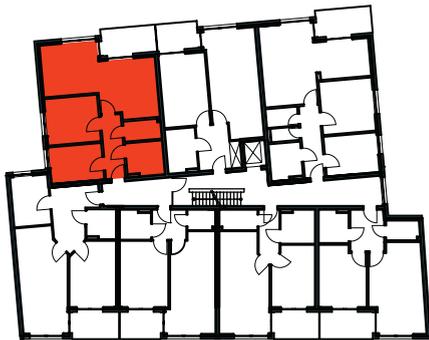


1. OBERGESCHOSS

Wohnung 04

Wohnen/Kochen	35,43 m ²
Schlafen	13,79 m ²
Kind	10,95 m ²
Bad	6,71 m ²
Flur	7,13 m ²
Abstellraum	4,08 m ²
Balkon (25 %)	2,06 m ²

Gesamt 80,15 m²



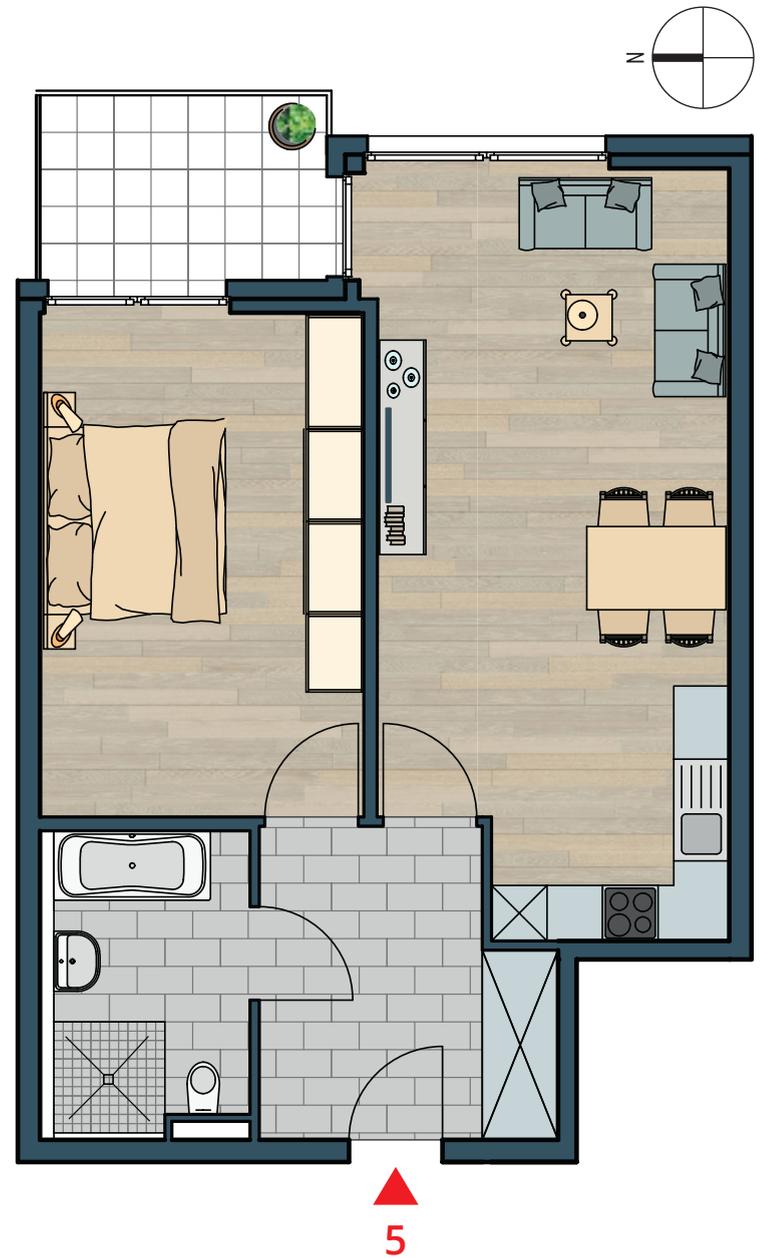
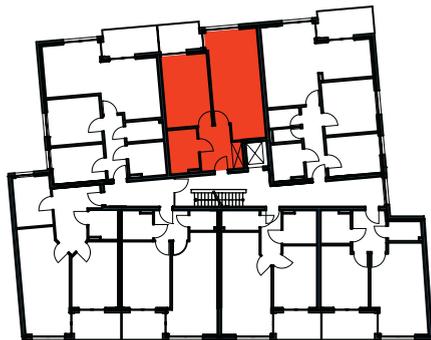
▲
4

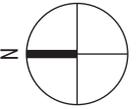
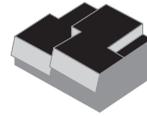
1. OBERGESCHOSS

Wohnung 05

Wohnen/Kochen	29,92 m ²
Schlafen	18,79 m ²
Bad	7,09 m ²
Flur	8,05 m ²
Abstellschrank	1,66 m ²
Balkon (25 %)	1,55 m ²

Gesamt **67,06 m²**



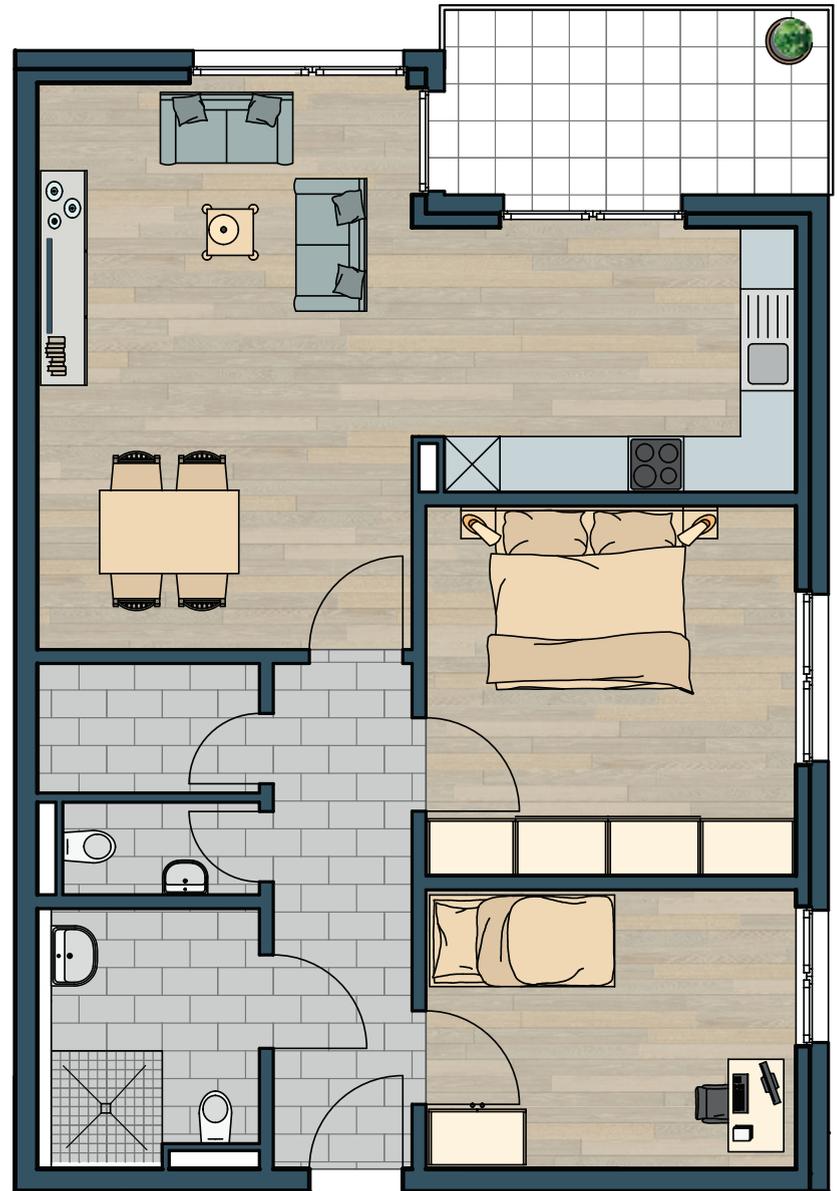
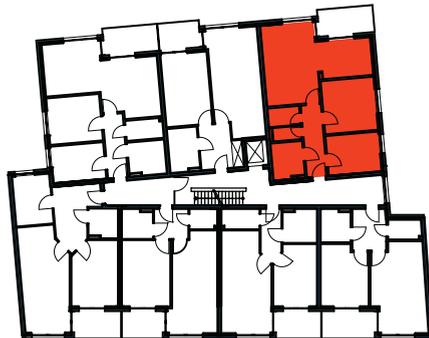


1. OBERGESCHOSS

Wohnung 06

Wohnen/Kochen	35,92 m ²
Schlafen	15,76 m ²
Kind	11,89 m ²
Bad	6,27 m ²
Flur	8,07 m ²
WC	2,09 m ²
Abstellraum	3,31 m ²
Balkon (25 %)	2,08 m ²

Gesamt 85,39 m²



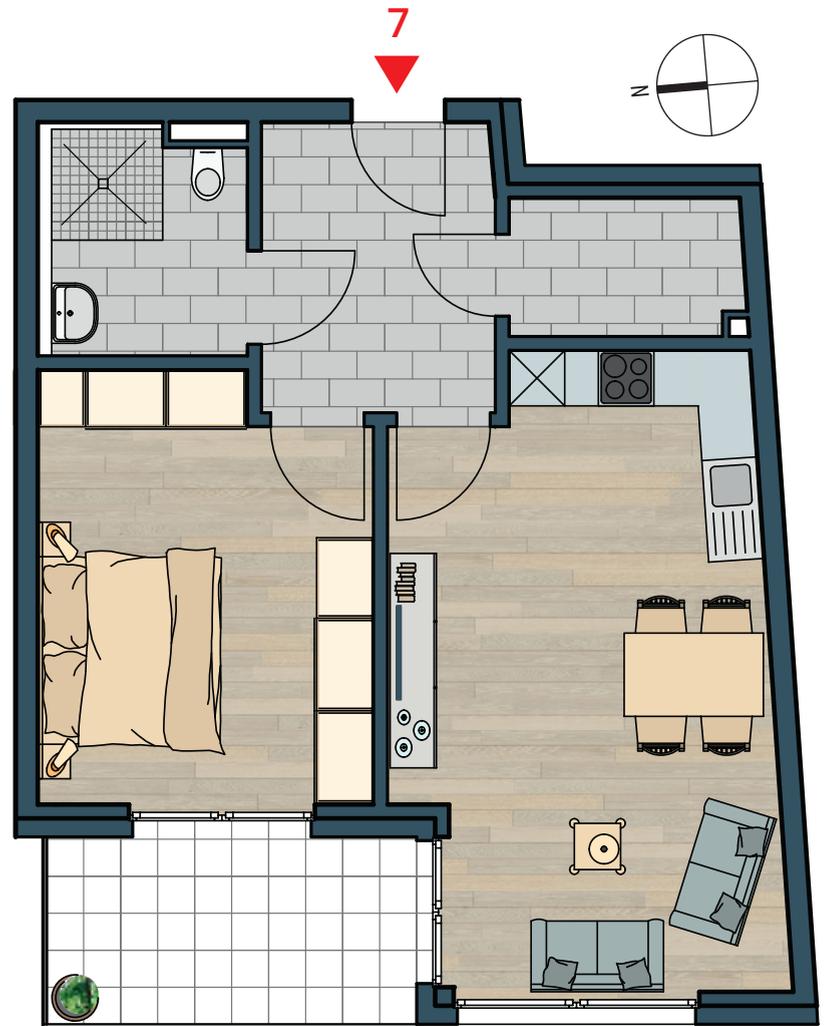
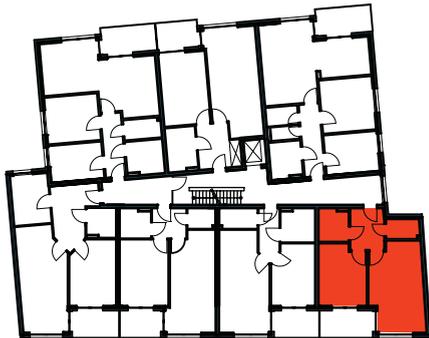
6

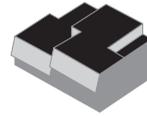
1. OBERGESCHOSS

Wohnung 07

Wohnen/Kochen	25,97 m ²
Schlafen	15,98 m ²
Bad	5,29 m ²
Flur	7,79 m ²
Abstellraum	3,68 m ²
Balkon (25 %)	2,04 m ²

Gesamt 60,75 m²



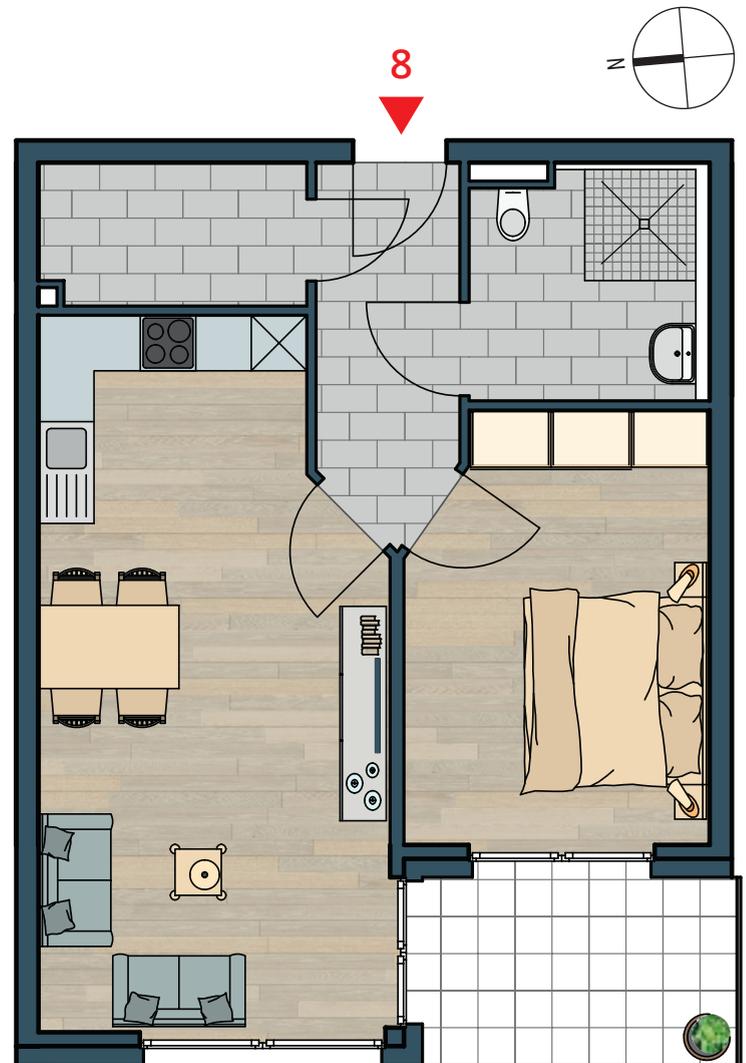
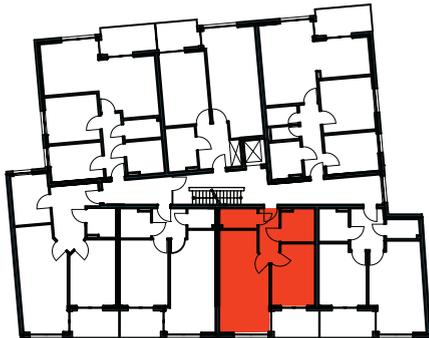


1. OBERGESCHOSS

Wohnung 08

Wohnen/Kochen	27,08 m ²
Schlafen	14,53 m ²
Bad	6,22 m ²
Flur	5,74 m ²
Abstellraum	4,35 m ²
Balkon (25 %)	1,73 m ²

Gesamt 59,65 m²

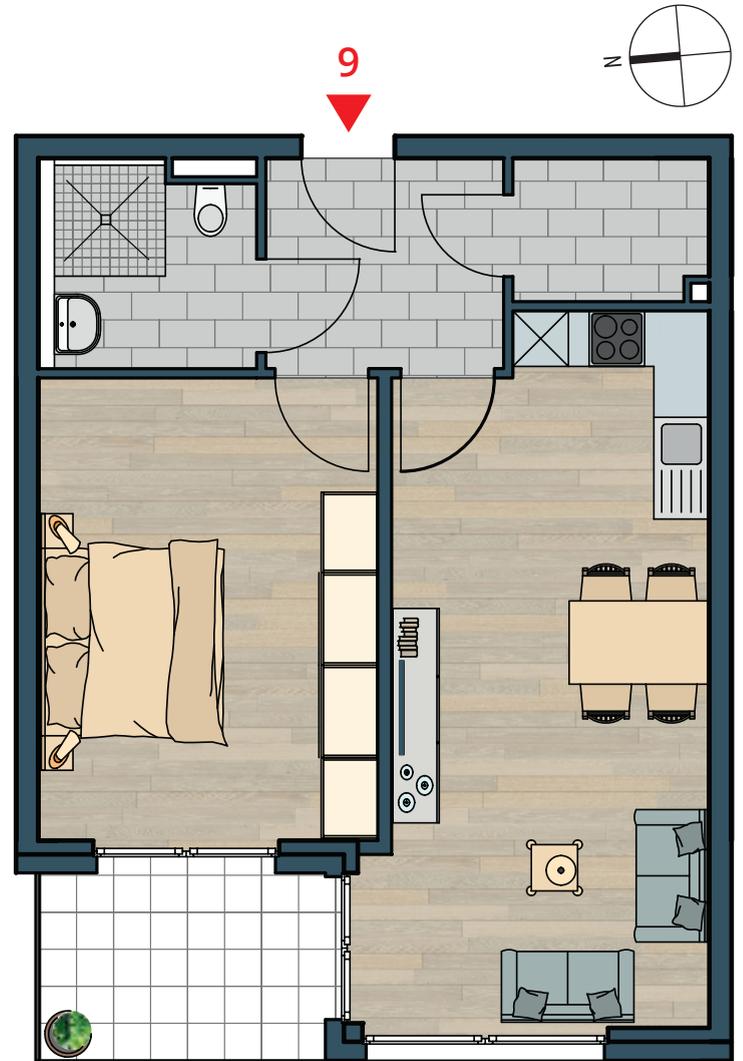
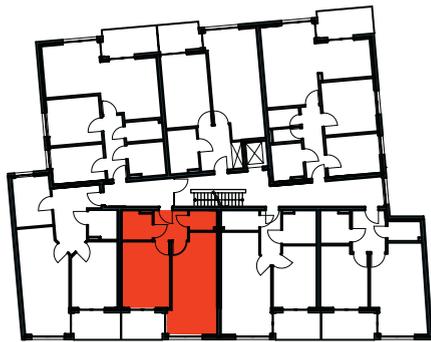


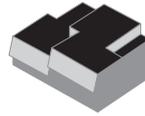
1. OBERGESCHOSS

Wohnung 09

Wohnen/Kochen	25,94 m ²
Schlafen	18,07 m ²
Bad	4,92 m ²
Flur	5,76 m ²
Abstellraum	3,17 m ²
Balkon (25 %)	1,57 m ²

Gesamt 59,43 m²



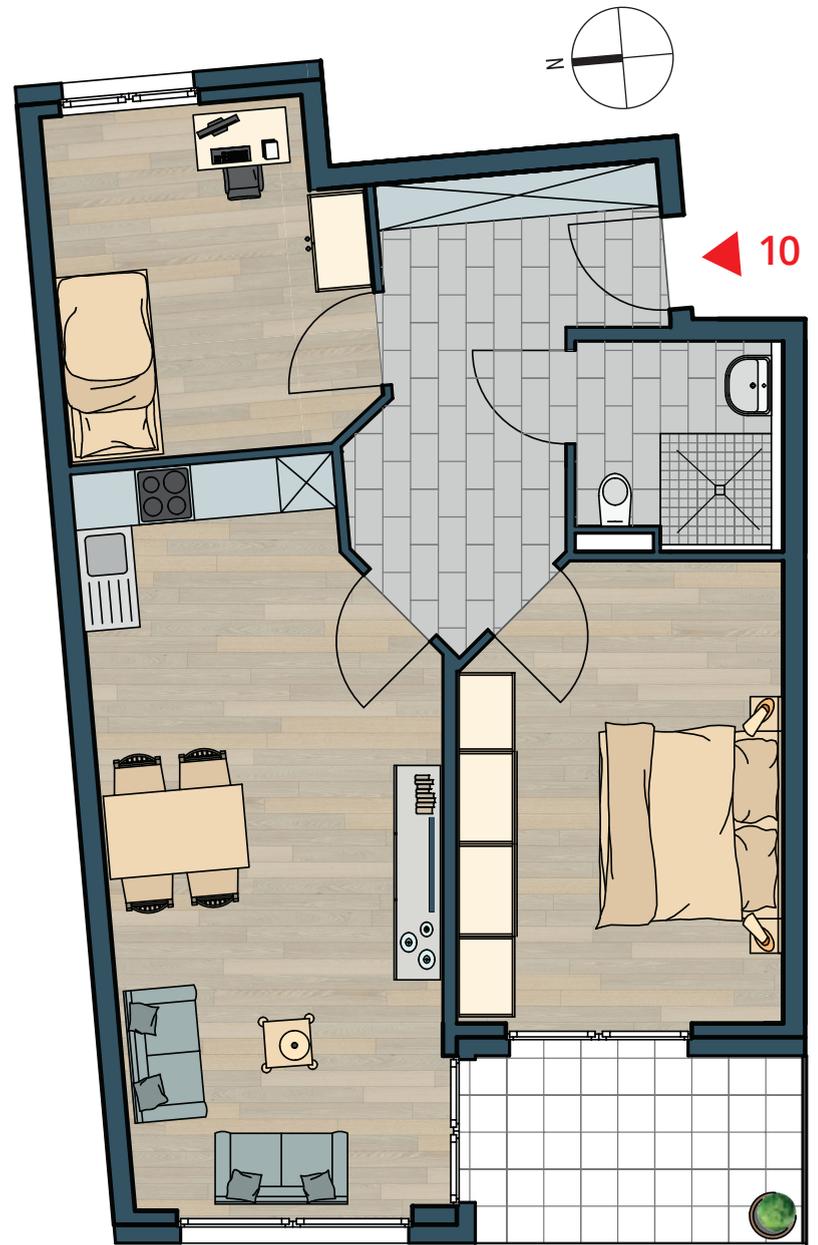
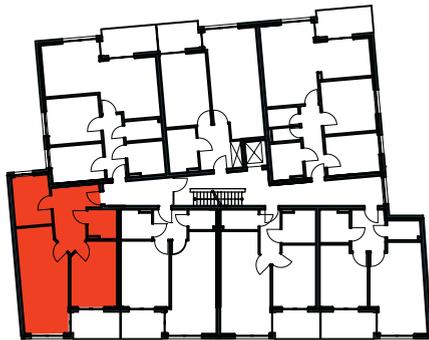


1. OBERGESCHOSS

Wohnung 10

Wohnen/Kochen	27,54 m ²
Schlafen	16,63 m ²
Kind	10,55 m ²
Bad	4,78 m ²
Flur	11,29 m ²
Abstellschrank	1,51 m ²
Balkon (25 %)	1,80 m ²

Gesamt 74,10 m²

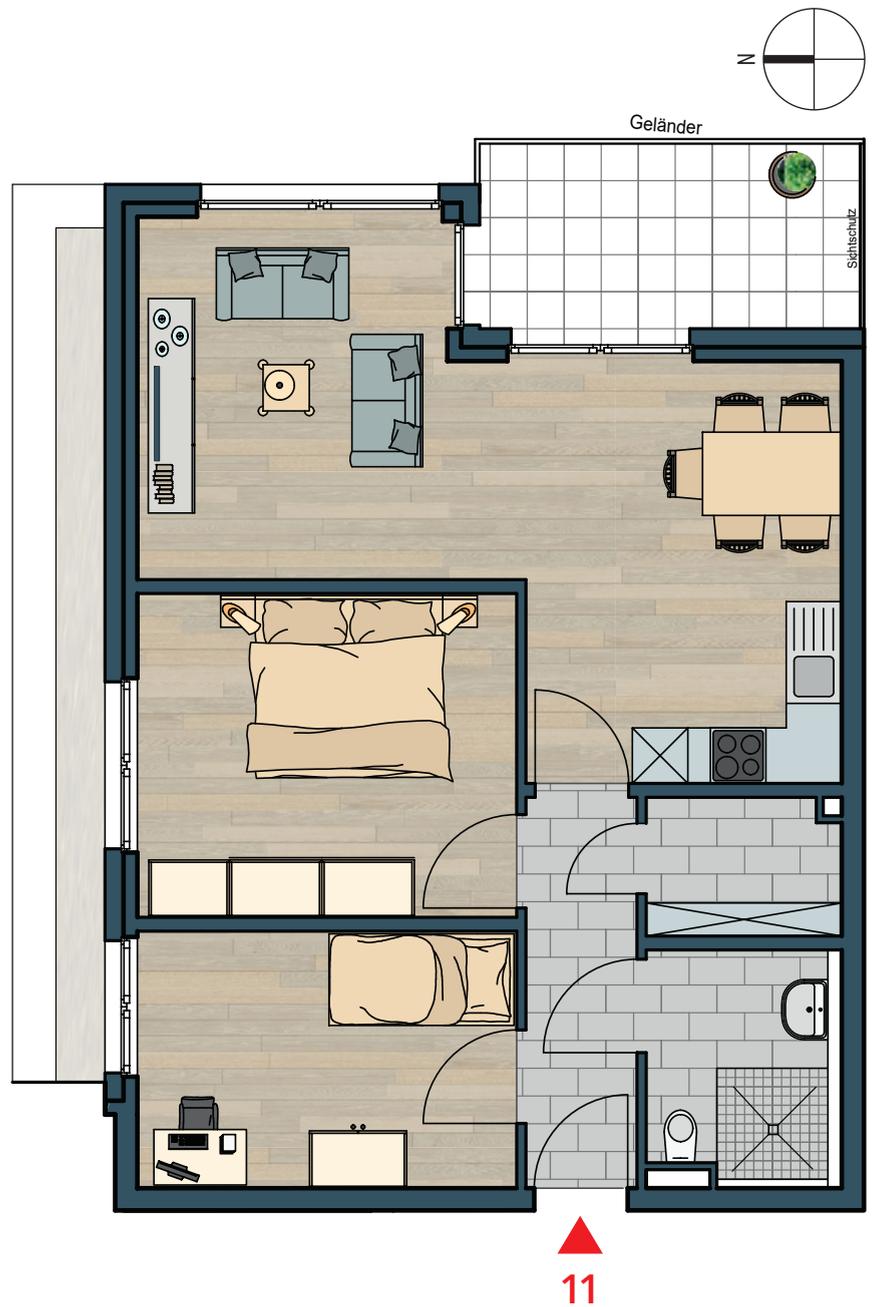
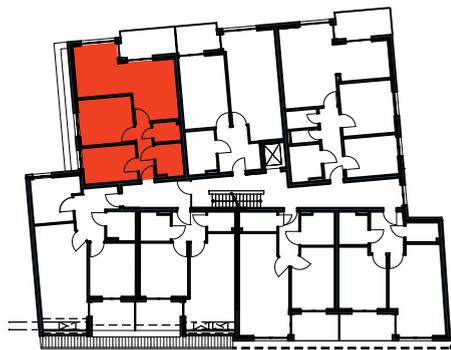


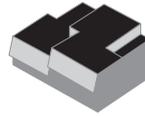
2. OBERGESCHOSS

Wohnung 11

Wohnen/Kochen	30,27 m ²
Schlafen	14,14 m ²
Kind	11,22 m ²
Bad	5,05 m ²
Flur	4,99 m ²
Abstellraum	3,05 m ²
Balkon (25 %)	2,06 m ²

Gesamt 70,78 m²



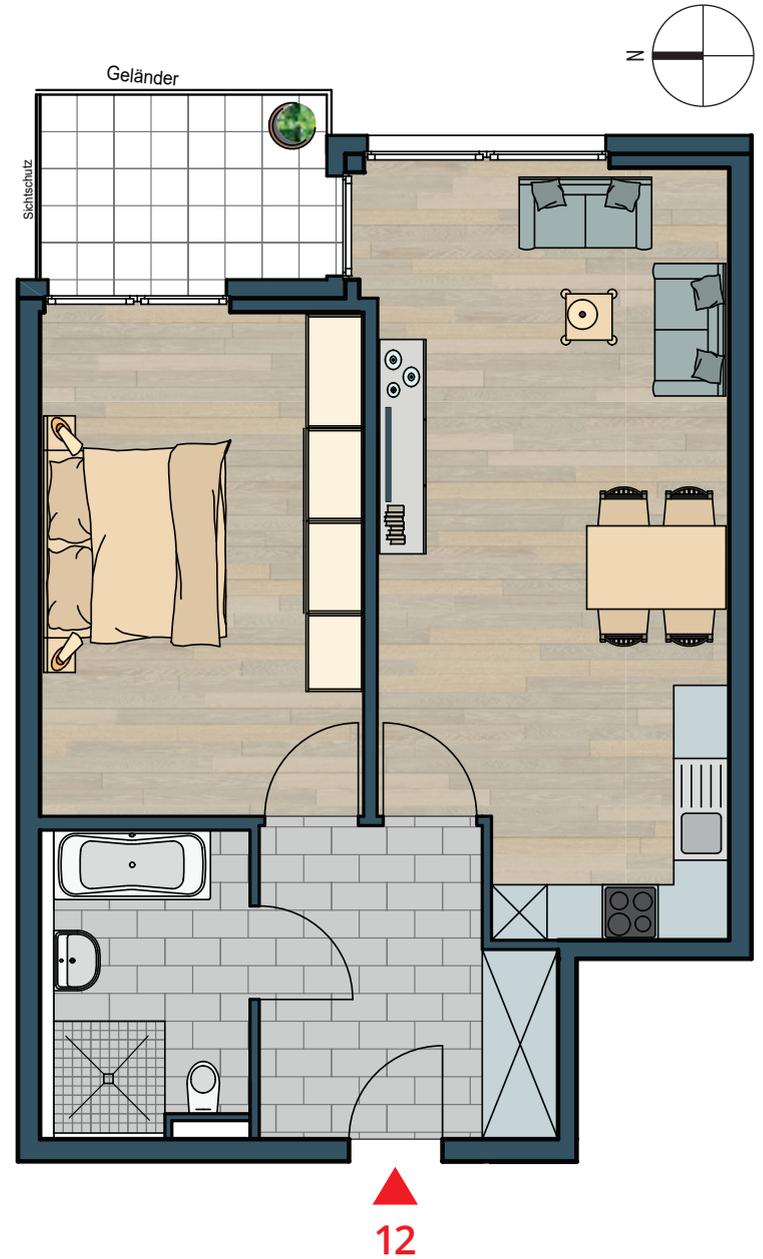


2. OBERGESCHOSS

Wohnung 12

Wohnen/Kochen	29,92 m ²
Schlafen	18,79 m ²
Bad	7,12 m ²
Flur	8,05 m ²
Abstellschrank	1,66 m ²
Balkon (25 %)	1,55 m ²

Gesamt 67,09 m²



2. OBERGESCHOSS

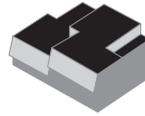
Wohnung 13

Wohnen/Kochen	35,93 m ²
Schlafen	15,76 m ²
Kind	11,89 m ²
Bad	6,27 m ²
Flur	8,07 m ²
WC	2,09 m ²
Abstellraum	3,31 m ²
Balkon (25 %)	2,08 m ²

Gesamt 85,40 m²



▲
13

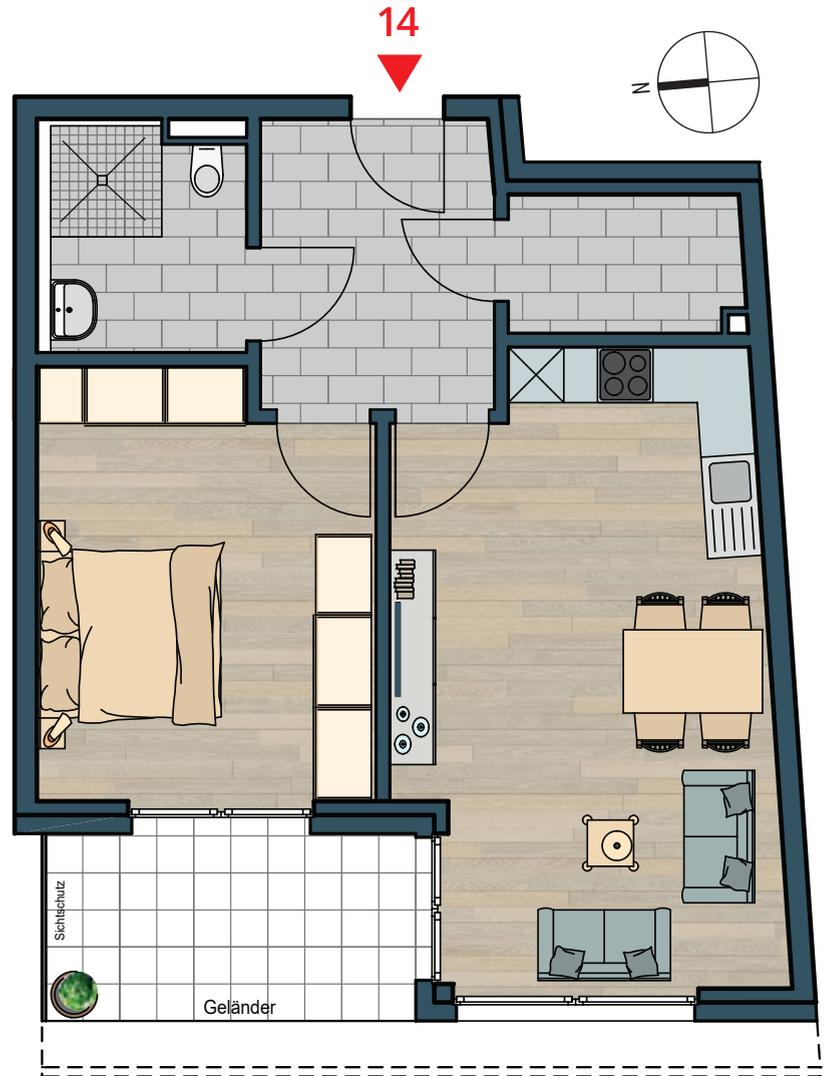
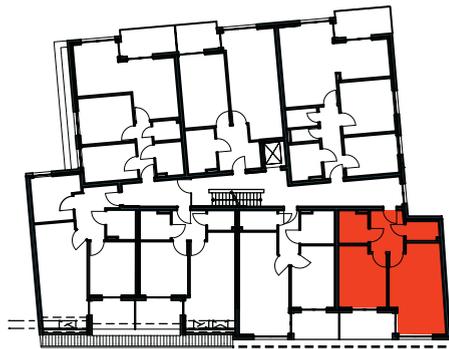


2. OBERGESCHOSS

Wohnung 14

Wohnen/Kochen	25,82 m ²
Schlafen	16,12 m ²
Bad	5,29 m ²
Flur	7,79 m ²
Abstellraum	3,68 m ²
Balkon (25 %)	2,04 m ²

Gesamt 60,74 m²

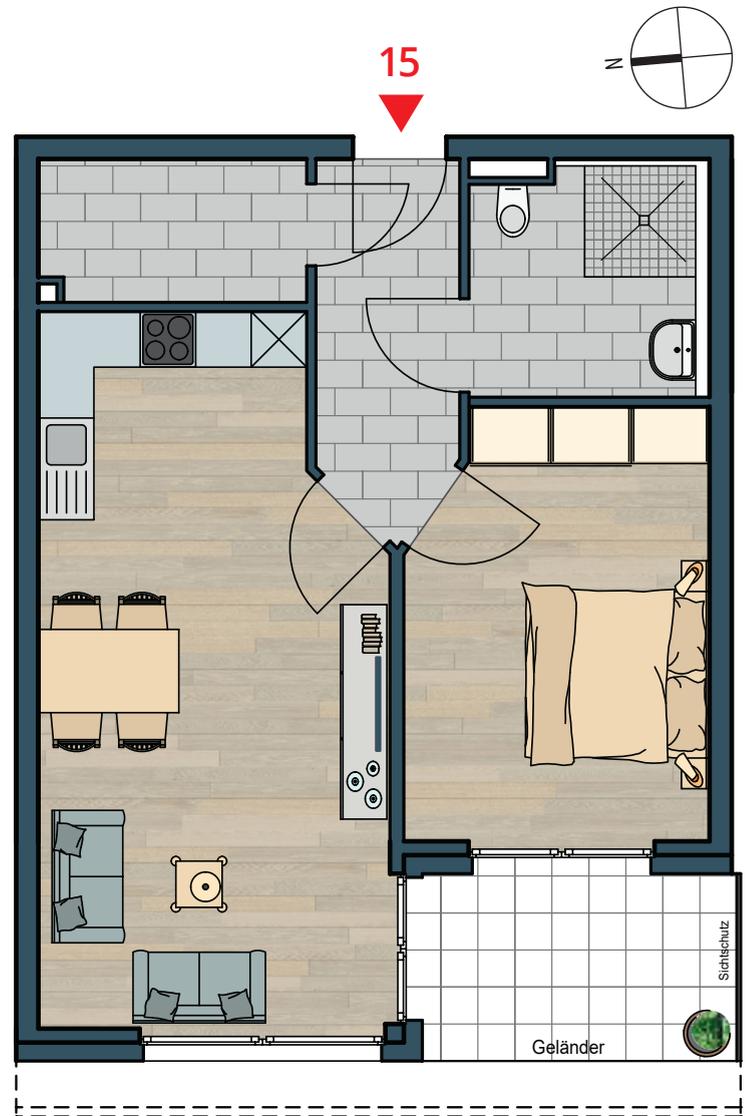
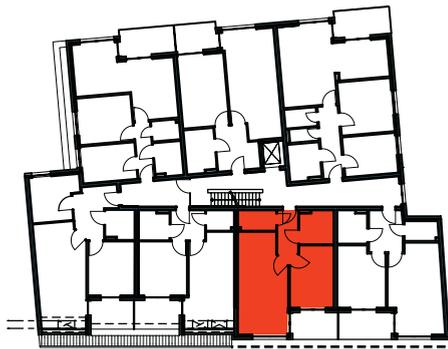


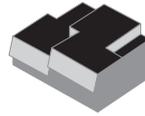
2. OBERGESCHOSS

Wohnung 15

Wohnen/Kochen	27,08 m ²
Schlafen	14,53 m ²
Bad	6,22 m ²
Flur	5,74 m ²
Abstellraum	4,35 m ²
Balkon (25 %)	1,73 m ²

Gesamt **59,65 m²**



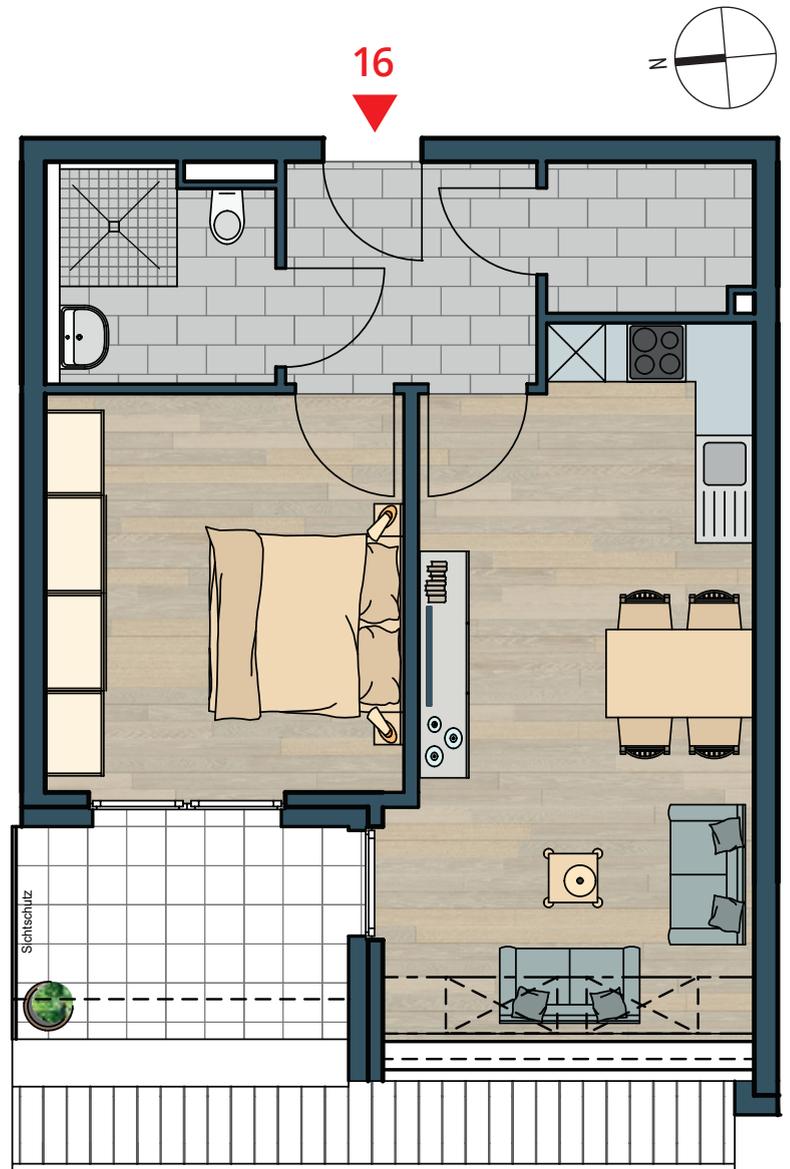
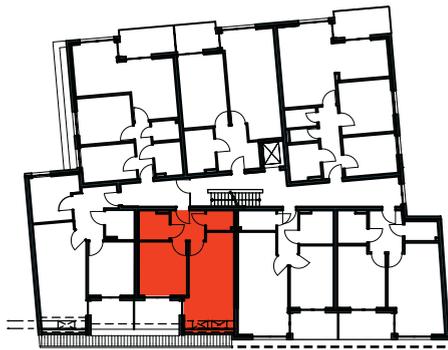


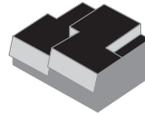
2. OBERGESCHOSS

Wohnung 16

Wohnen/Kochen	23,41 m ²
Schlafen	14,74 m ²
Bad	4,91 m ²
Flur	5,76 m ²
Abstellraum	3,17 m ²
Balkon (25 %)	1,86 m ²

Gesamt 53,85 m²



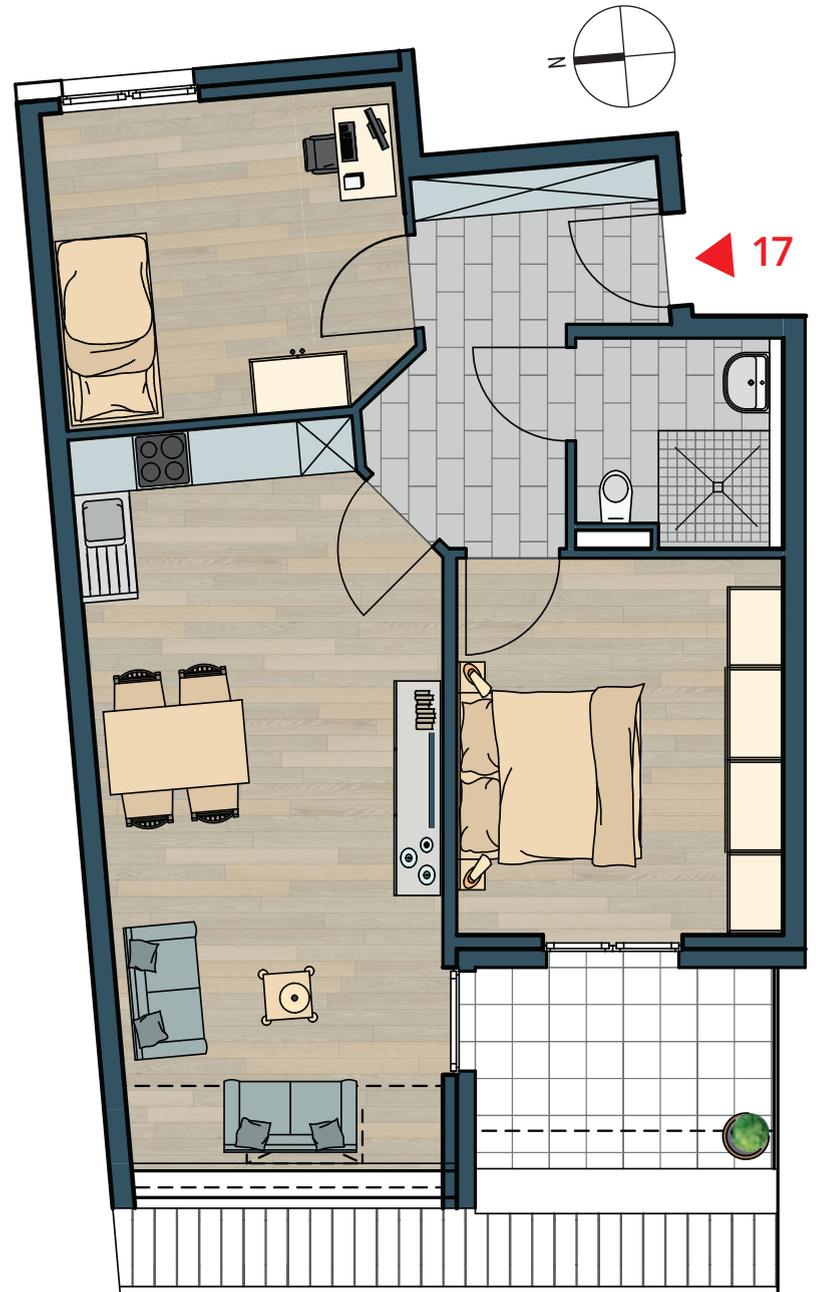


2. OBERGESCHOSS

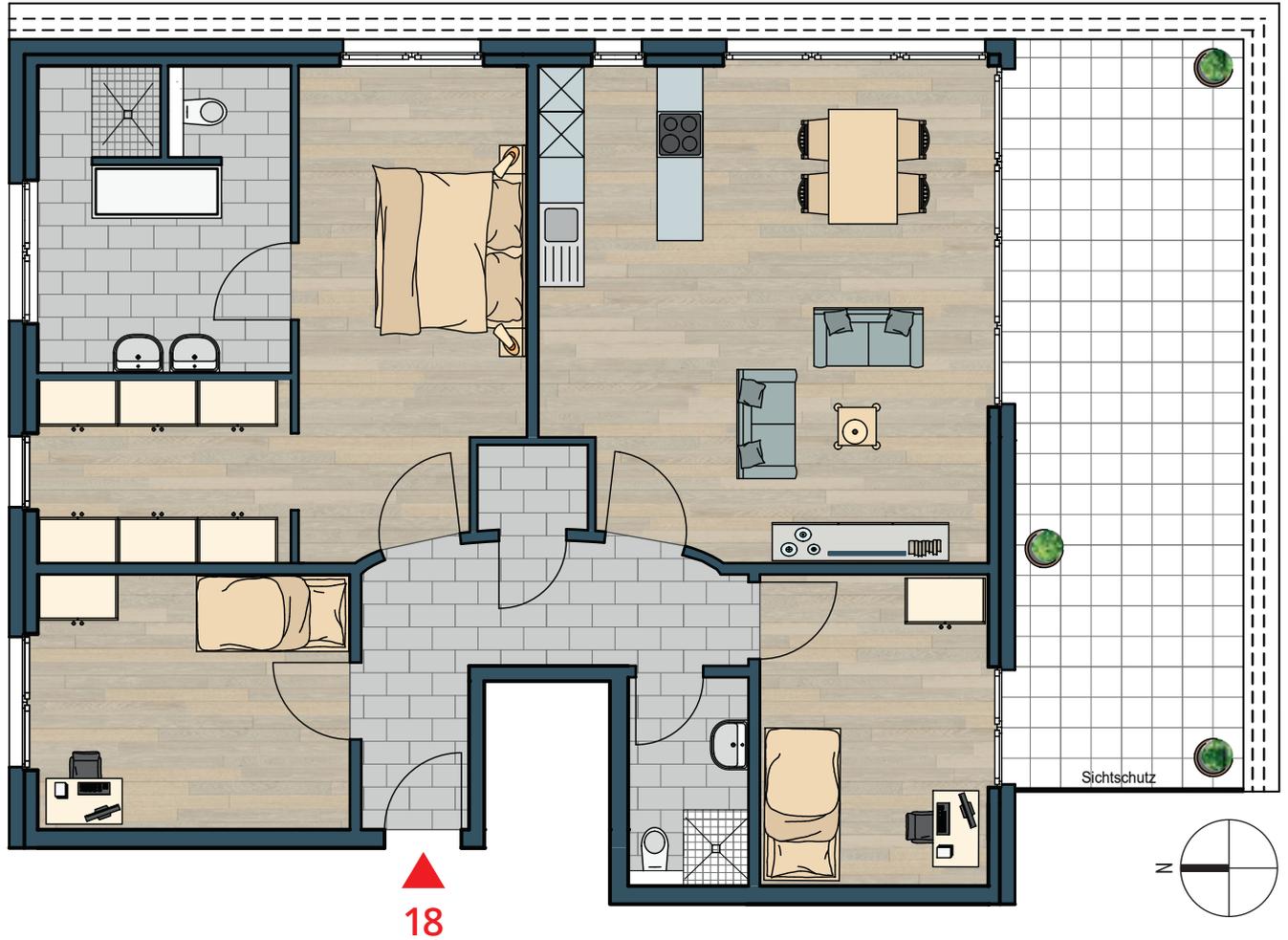
Wohnung 17

Wohnen/Kochen	27,24 m ²
Schlafen	14,16 m ²
Kind	11,44 m ²
Bad	4,79 m ²
Flur	8,94 m ²
Abstellschrank	1,22 m ²
Balkon (25 %)	1,77 m ²

Gesamt 69,56 m²



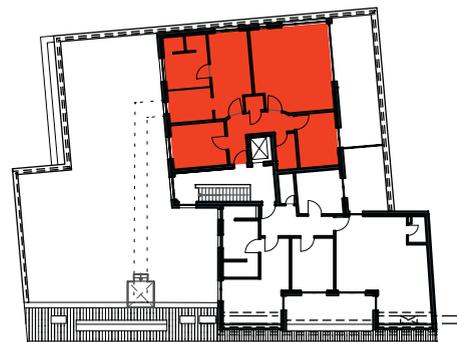
3. OBERGESCHOSS

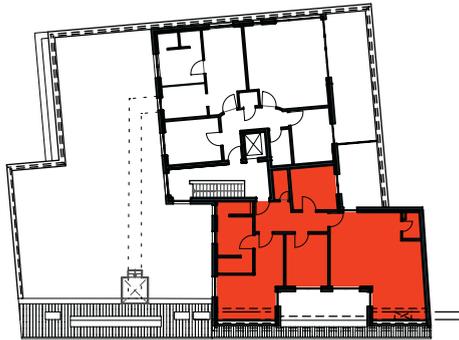
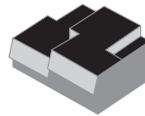


Wohnung 18

Wohnen/Kochen	36,32 m ²
Schlafen	17,69 m ²
Ankleiden	7,86 m ²
Kind 1	12,09 m ²
Kind 2	13,53 m ²
Bad	12,91 m ²
Flur	10,57 m ²
Abstellraum	1,59 m ²
DU/WC	4,12 m ²
Terrasse (25 %)	7,40 m ²

Gesamt 124,08 m²





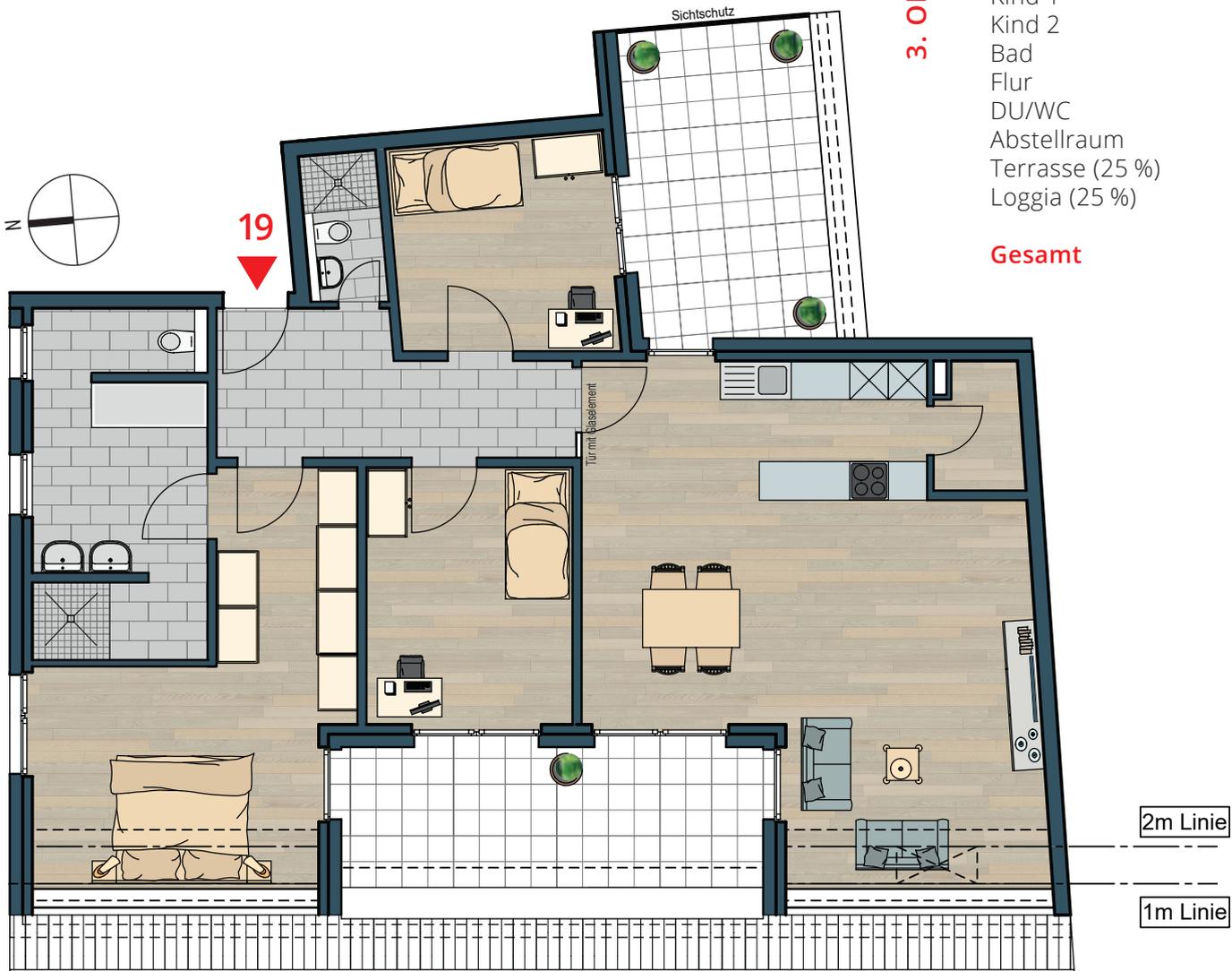
3. OBERGESCHOSS

Wohnung 19

Wohnen/Kochen	44,11 m ²
Schlafen	20,63 m ²
Kind 1	12,54 m ²
Kind 2	10,96 m ²
Bad	14,05 m ²
Flur	10,33 m ²
DU/WC	2,73 m ²
Abstellraum	2,55 m ²
Terrasse (25 %)	3,67 m ²
Loggia (25 %)	3,56 m ²

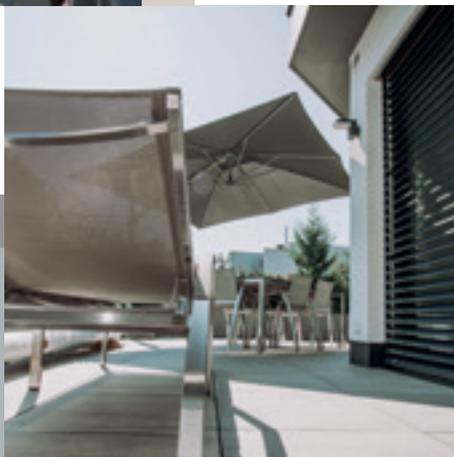
Gesamt

125,13 m²





LIEBE MACHT AUS EINEM HAUS EIN ZUHAUSE.



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 Wärmedämmverbund-system auf das Mauerwerk aufgebracht, nach GEG. In Teilbereichen wird auf das Wärmedämmverbund-system ein strukturierter organischer oder Silikon-Harzputz fachgerecht aufgetragen. Die Putzflächen erhalten einen Anstrich.

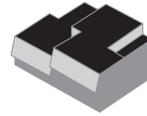
Dach

Das Flachdach bekommt eine Decke aus Stahlbeton. Die Wärmedämmung erfolgt als Gefälledämmung gemäß GEG. Die Dachabdichtung wird mit einer zwei-lagigen bituminösen oder einlagigen Folien-Abdich-tung 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 W/m²K. Die Fensterprofile und die Öffnungsflügel sind innen und außen anthrazit. 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.





GERÄUMIGE, KOMFORTABLE TERRASSEN

LIEBE MACHT AUS EINEM HAUS EIN ZUHAUSE

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.

Fensterbänke

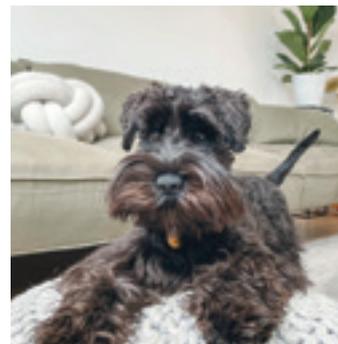
Alle Wohnraumfenster erhalten außen eine einbrennlackierte Aluminium-Fensterbank in der Farbe der Fenster. Innenfensterbänke bestehen aus Granit.

Balkone/Terrassen

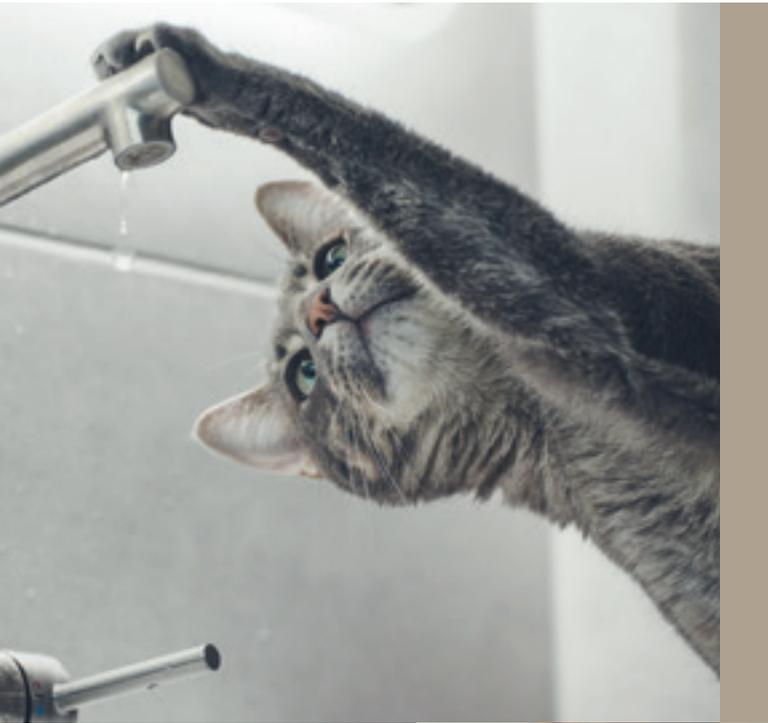
Für einen geräumigen Außenbereich erhalten die Balkone eine komfortable Tiefe. Alle Balkone werden als Betonplatten geplant. Diese werden wärmeentkoppelt an die jeweilige Geschoßdecke angebaut. Der Übergang zwischen Wohnzimmerfußboden und Balkonboden wird barrierefrei ausgeführt. Das Regenwasser wird 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. Die Wohnungseingangstür erhält eine 3-fach Verriegelung.



EXKLUSIVES SANITÄRDESIGN
MODERNE WANDGESTALTUNG



AUSSTATTUNG

Maler

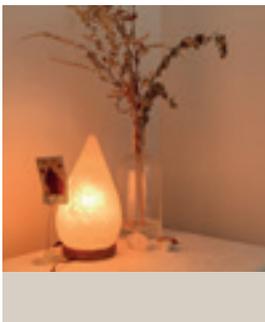
Die geputzten bzw. gespachtelten Wände werden, wenn erforderlich, nachbearbeitet und für die Aufnahme einer Raufasertapete vorbereitet, mit dieser tapeziert und hell gestrichen. Bei Verwendung von Filigrandeckenplatten werden die Fugen unterseitig verspachtelt. Die Decken der Wohnräume werden mit Raufaser 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.

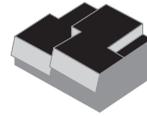
Heizung

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

LIEBE MACHT AUS EINEM HAUS EIN ZUHAUSE

ALT GEGEN NEU



Unser Angebot

Marktwerteinschätzung & Verkauf Ihrer Immobilie

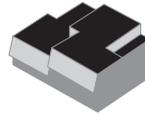
Vorschlag für Ihre neue barrierefreie Wohnung
im „Ingenhaus“ in Nettetal

Baufinanzierung & Notarabwicklung

02841 6085475



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



INGENHAUS NETTETAL

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

EIN PROJEKT DER:

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

