



LEBEN AM FLUSS IN RÖSRATH-HOFFNUNGSTHAL

8 individuelle Lebensräume
Hauptstraße am Bürgerpark / Haus 1





LEBEN AM FLUSS IN RÖSRATH-HOFFNUNGSTHAL

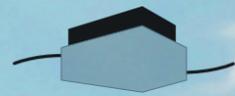


DAS BÜRO DER AIP WOHNEN GMBH

WILLKOMMEN IN DER LIEBLINGSWOHNUNG.



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.**



LEBEN AM FLUSS IN RÖSRATH-HOFFNUNGSTHAL



PROJEKT

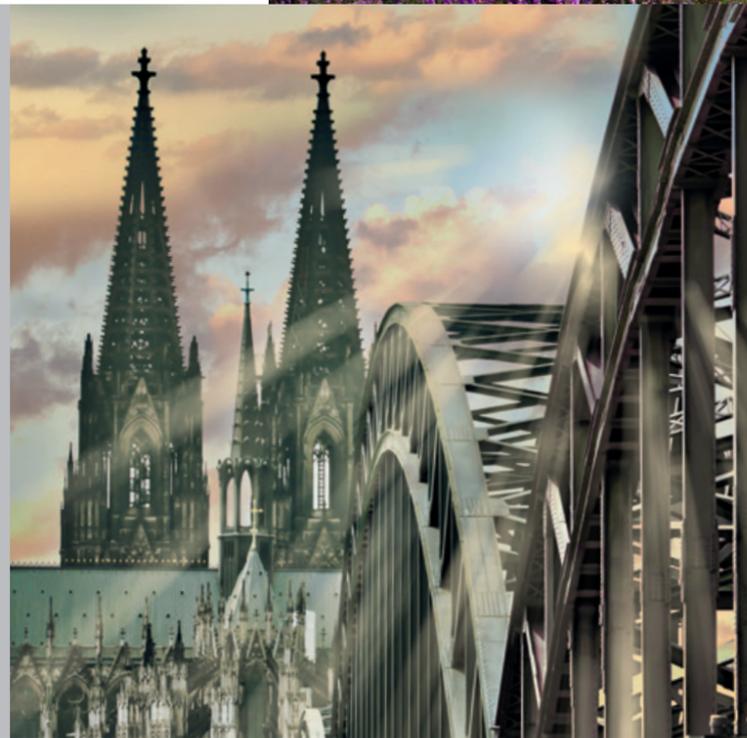
Wir freuen uns über Ihr Interesse an unserer neu geplanten Immobilie **LEBEN AM FLUSS** in Rösrath. Unser frisch konzipiertes Bauwerk folgt einer klaren Struktur und umgibt sich dabei mit einer puren Ästhetik, die Ihnen den Freiraum lässt, den Sie sich für Ihre persönliche Entfaltung wünschen. **LEBEN AM FLUSS** ist komfortabel und ansprechend zugleich, denn wir haben an alles gedacht, was Ihren persönlichen 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 8 individuellen Lebensräume in Haus 1, deren Größen von 57 m² bis 96 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.





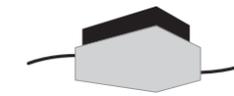
NATURSCHUTZGEBIET WAHNER HEIDE
STADT KÖLN UND KÖLNER DOM

STADTPORTRÄT

Vor den Toren Kölns gelegen erleben wir mit Rösrath eine Stadt zwischen Tradition und Moderne. Dort, wo andere am Wochenende in den Naherholungsgebieten den Alltag hinter sich und die Seele baumeln lassen, wohnen mittlerweile rund 28.000 Einwohner auf 38,82 km² und dürfen täglich von der wunderschönen Lage angrenzend ans Bergische Land und dem Naturschutzgebiet Wahner Heide profitieren.

Obwohl bereits 1.100 Jahre alt, bekam Rösrath seine Stadtrechte erst 2001 verliehen. Der Mix aus historischen Gebäuden und zeitgemäßer Architektur verleihen der Stadt an der Sülz ein Flair, der Bewohner und Besucher gleichermaßen bezaubert. Malerische Winkel treffen auf belebte Straßen, Adelshäuser wie das berühmte Schloss Eulenbroich auf namhafte Wohn-, Büro- und Technologiestandorte.

Darüber hinaus ist Rösrath eine besonders familienfreundliche Stadt. Ein breites Kinderbetreuungsangebot mit 12 Kindertageseinrichtungen sowie vier Grundschulen, zwei Förderschulen, ein Gymnasium, eine Realschule und eine Gesamtschule bilden ein solides Fundament zur Ausbildung von Kindern und Jugendlichen und machen sie so zu einem attraktiven Lebensraum für Jung und Alt.



LEBEN AM FLUSS IN RÖSRATH-HOFFNUNGSTHAL

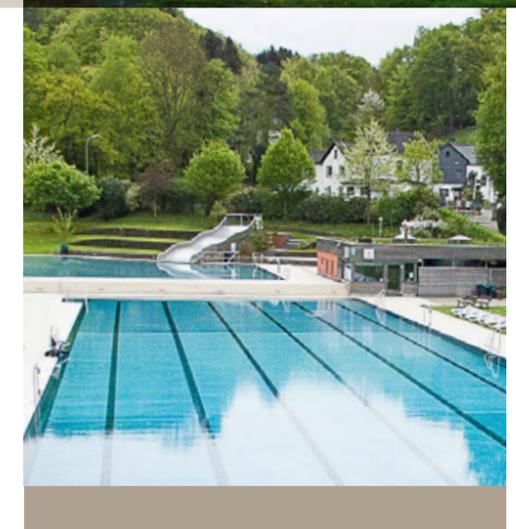
SCHLOSS EULENBROICH IN RÖSRATH

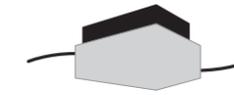
FREIBAD HOFFNUNGSTHAL

Kulturelle Impulse werden in Rösrath nicht nur passiv genossen, sondern auch aktiv mitgestaltet. Theater und Musik, Heimatgeschichte, Kultursommer, Kunst und Kabarett – das ganze Jahr über gibt es ein schönes Potpourri an Veranstaltungen zu erleben.

Wer sich sportiven Fun-Faktor für seine Freizeit wünscht, auch der kommt in Rösrath garantiert auf seine Kosten: Ob Schwimmen, Fußball, Leichtathletik, Fechten, Tanzen oder Angeln – die Rösrather Sportvereine bieten eine Vielfalt an Möglichkeiten. Für Liebhaber des Golfsports wartet die Umgebung mit einigen, in die Landschaft wunderschön eingegliederten Golfplätzen auf und auch zwei zertifizierte Fernwanderwege und 24 Erlebniswege offerieren genügend Strecke in schönster Natur. Spaß und Urlaubsfeeling bei türkisblauem Wasser präsentiert das Freibad in Hoffnungsthal – hier darf in idyllischer Lage mit alten Baumbeständen nach Lust und Laune geplanschelt oder trainiert werden.

Unser neues Objekt LEBEN AM FLUSS entsteht an der Hauptstraße im beliebten Stadtteil Hoffnungsthal in bester Nachbarschaft zu den schönen Villen der Fabrikantenfamilie Reusch.





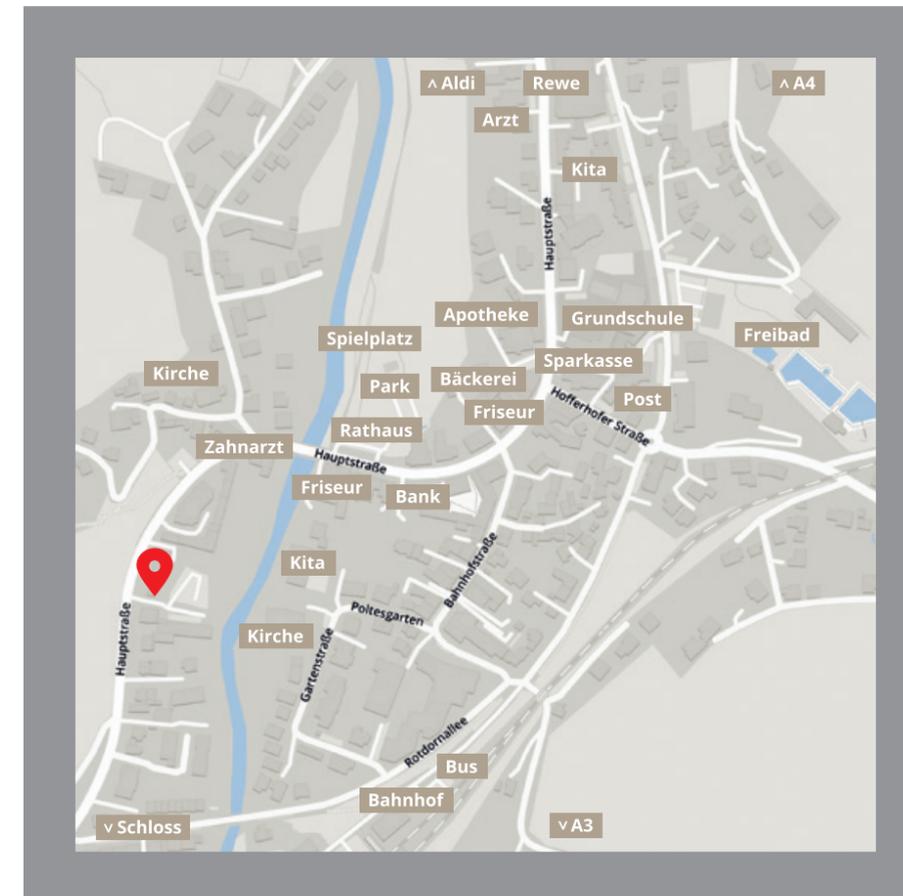
LEBEN AM FLUSS IN RÖSRATH-HOFFNUNGSTHAL

LAGE

Rösrath grenzt unmittelbar an das Kölner Stadtgebiet. Das macht es besonders attraktiv für Menschen, die die Nähe der Großstadt schätzen, im Alltag jedoch lieber naturnah leben möchten. Denn trotz der wunderschönen Lage und Nähe zum Bergischen Land kostet es Sie nur eine kurze Bahnfahrt von 20 Minuten, um vom Bahnhof Rösrath bis zum Hauptbahnhof Köln zu gelangen. Innerstädtisch verbindet der ÖPNV die Ortsteile miteinander, zu Schülerverkehrszeiten ermöglichen Schulbusse eine reibungslose An- und Abreise zu den unterschiedlichen Schulzentren.

Wen es weiter in die Welt hinauszieht, der braucht je nach Verkehrsaufkommen nur 15 Minuten mit dem Auto, um den naheliegenden Flughafen Köln-Bonn über die A3 zu erreichen. Von dort bringt Sie Ihr Flieger in den Urlaub oder auf Geschäftsreise.

Unser Neubauprojekt LEBEN AM FLUSS befindet sich in exponierter Lage an der Hauptstraße in Rösrath-Hoffnungsthal. Der Ortskern ist fußläufig erreichbar und bietet alles Nötige für den täglichen Bedarf sowie ein schönes Angebot an Gastronomie. Ebenso liegt auch der Bahnhof Rösrath-Hoffnungsthal mit seiner Regionalbahn-Station und diversen Buslinien in unmittelbarer Nähe.

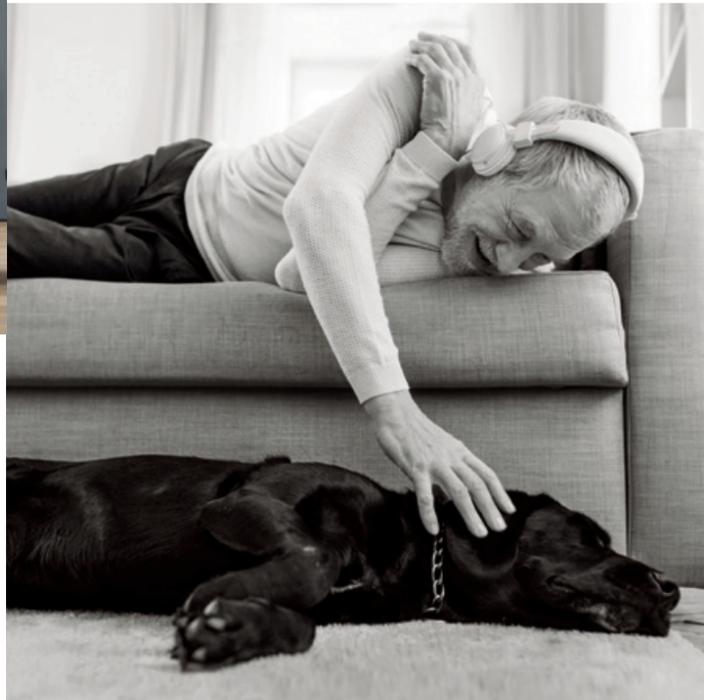




LEBEN AM FLUSS IN RÖSRATH-HOFFNUNGSTHAL

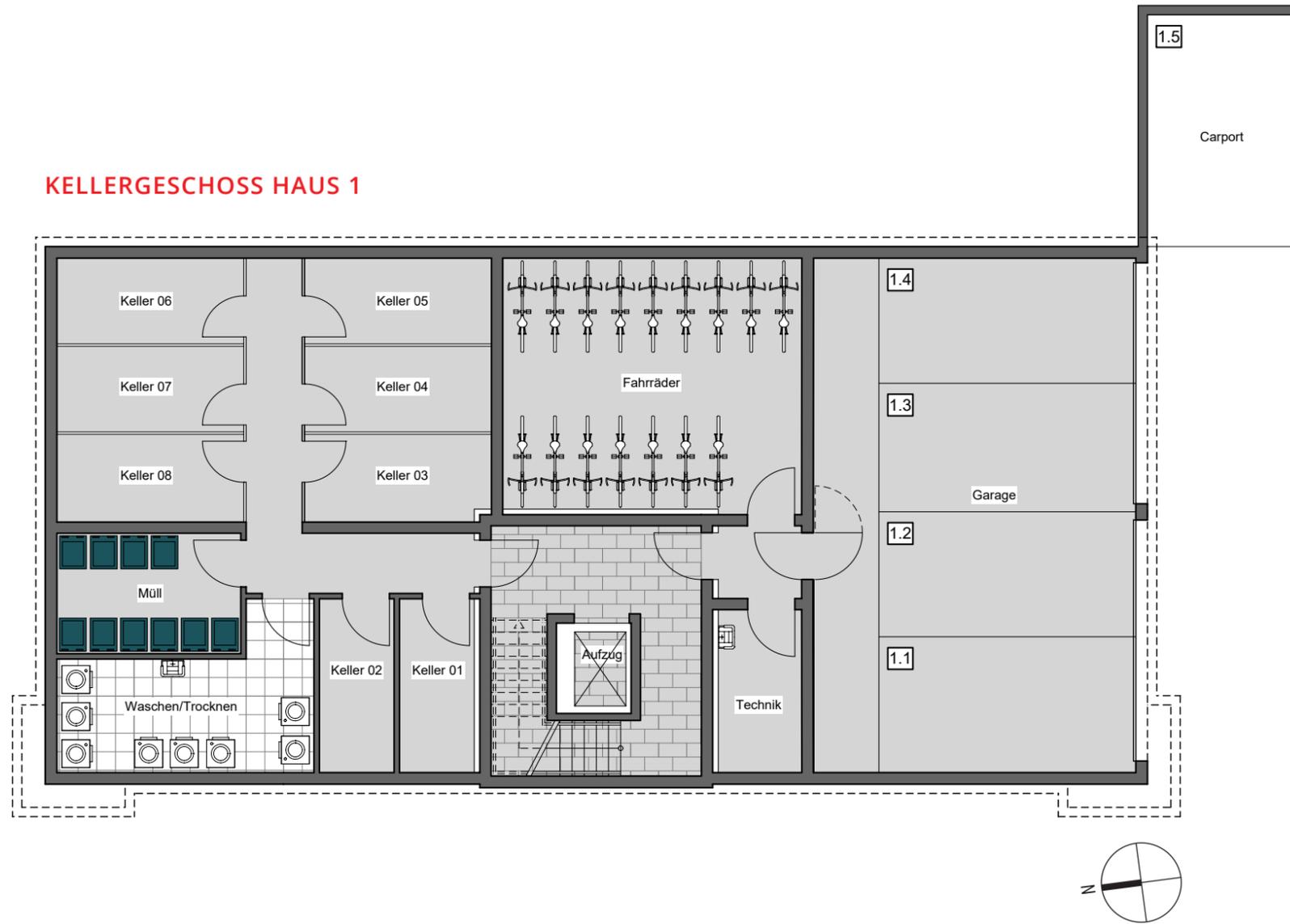


WILLKOMMEN IN DER LIEBLINGSWOHNUNG.

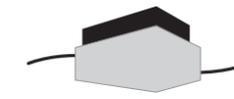




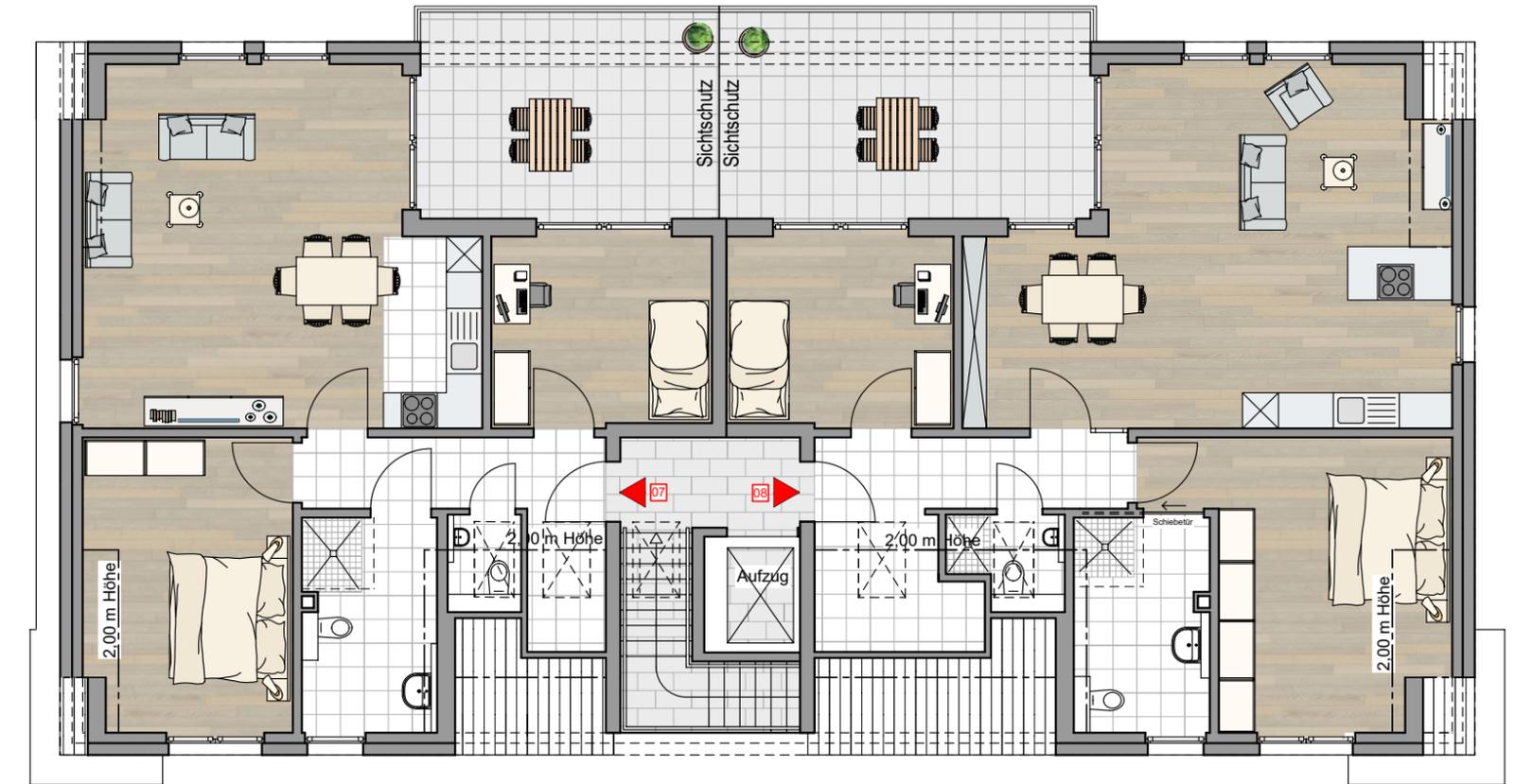
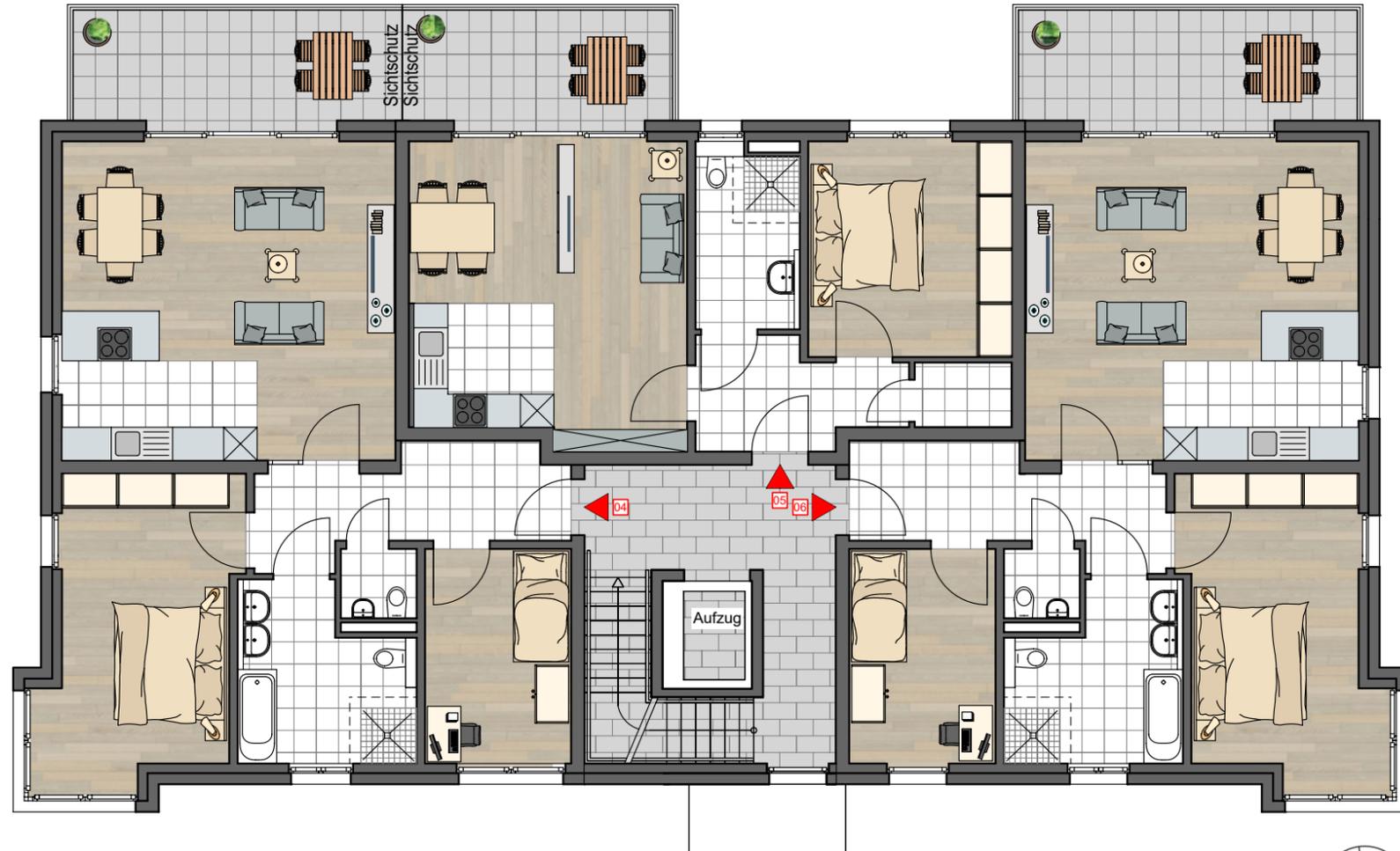
KELLERGESCHOSS HAUS 1



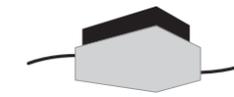
ERDGESCHOSS HAUS 1



OBERGESCHOSS HAUS 1



DACHGESCHOSS HAUS 1

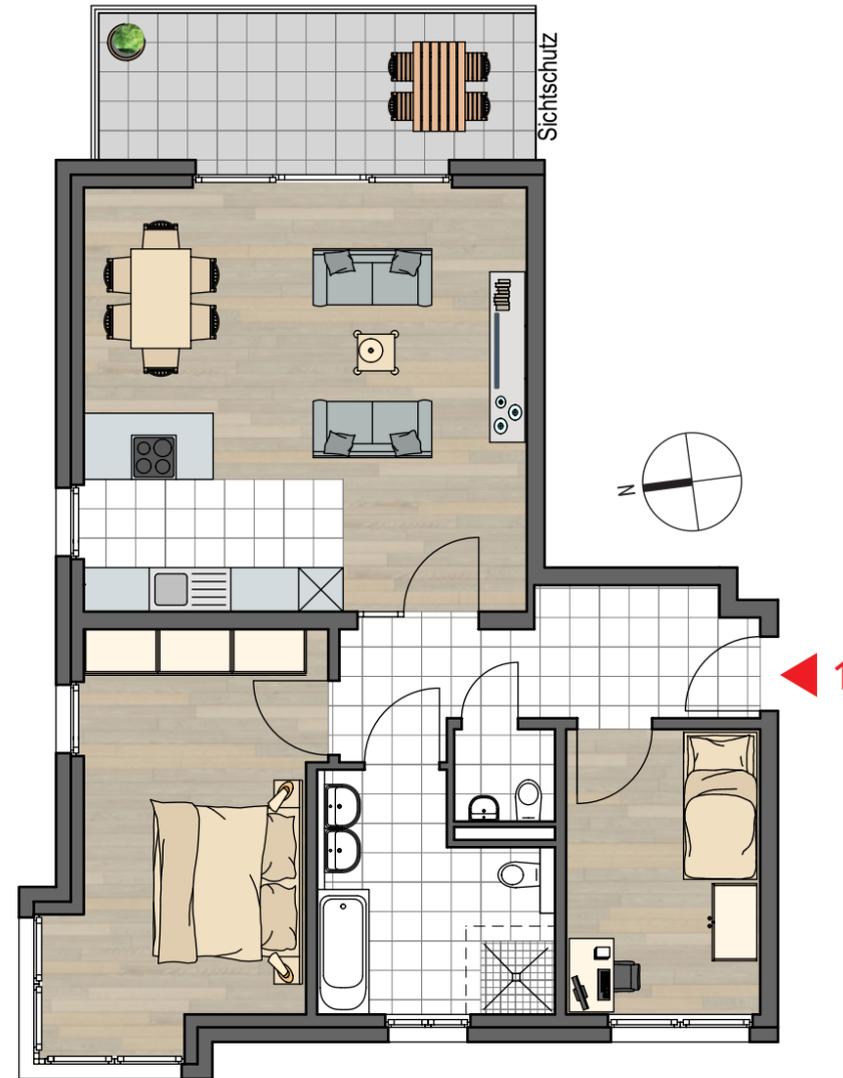


ERDGESCHOSS

Wohnung 01

Wohnen/Kochen	33,99 m ²
Schlafen	18,03 m ²
Gast	10,01 m ²
Bad	9,01 m ²
Flur	7,84 m ²
WC	1,68 m ²
Abstellraum	1,35 m ²
Balkon (25 %)	2,95 m ²

Gesamt 84,86 m²

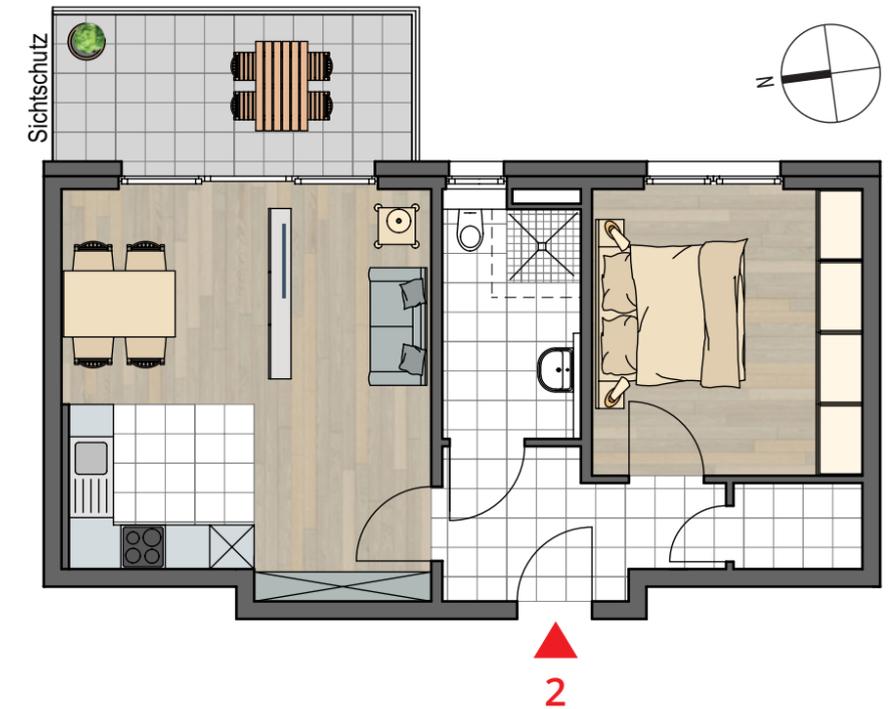
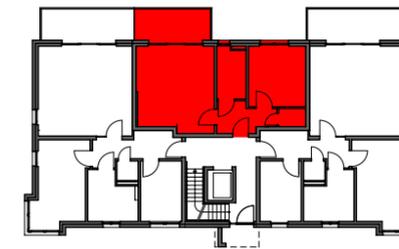


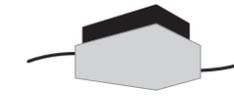
ERDGESCHOSS

Wohnung 02

Wohnen/Kochen	26,23 m ²
Schlafen	14,02 m ²
Bad	5,99 m ²
Flur	6,43 m ²
Abstellraum	2,01 m ²
Balkon (25 %)	2,43 m ²

Gesamt 57,11 m²



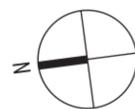
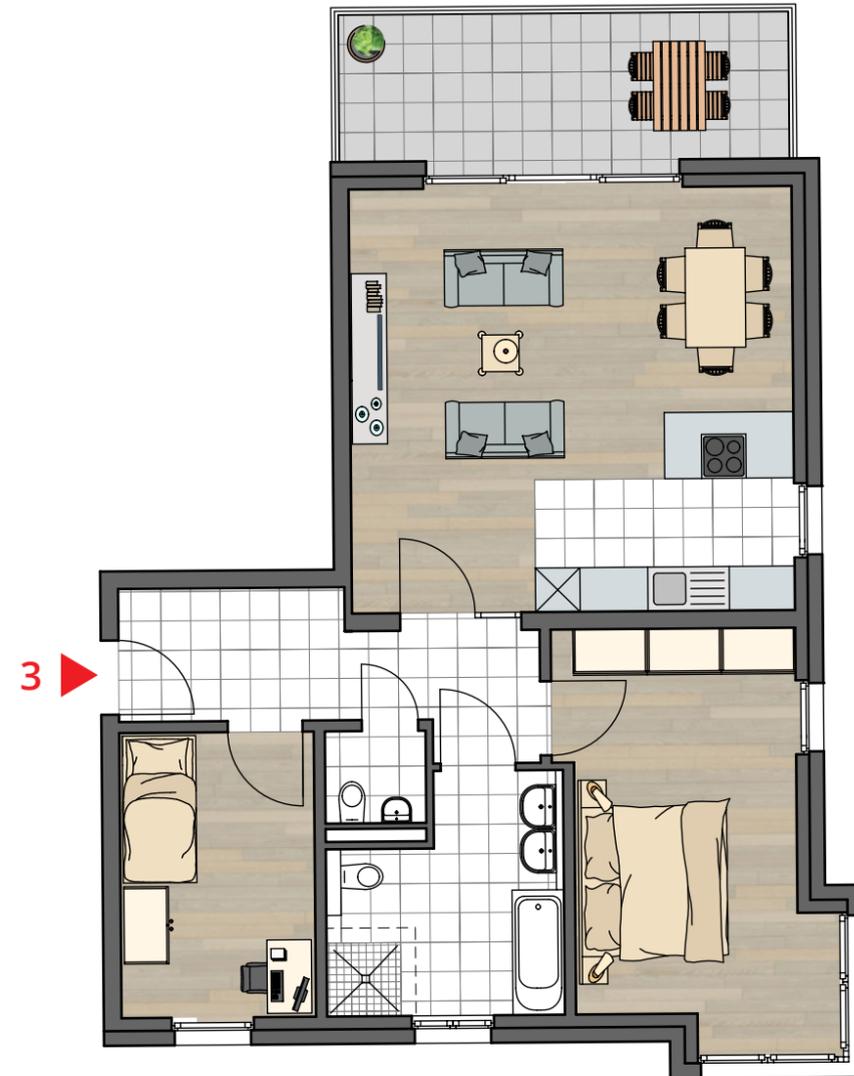
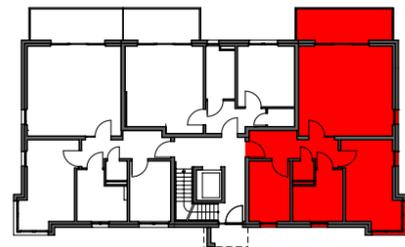


ERDGESCHOSS

Wohnung 03

Wohnen/Kochen	33,99 m ²
Schlafen	18,00 m ²
Gast	10,03 m ²
Bad	9,01 m ²
Flur	7,85 m ²
WC	1,68 m ²
Abstellraum	1,59 m ²
Balkon (25 %)	3,04 m ²

Gesamt 85,19 m²

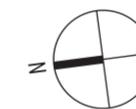
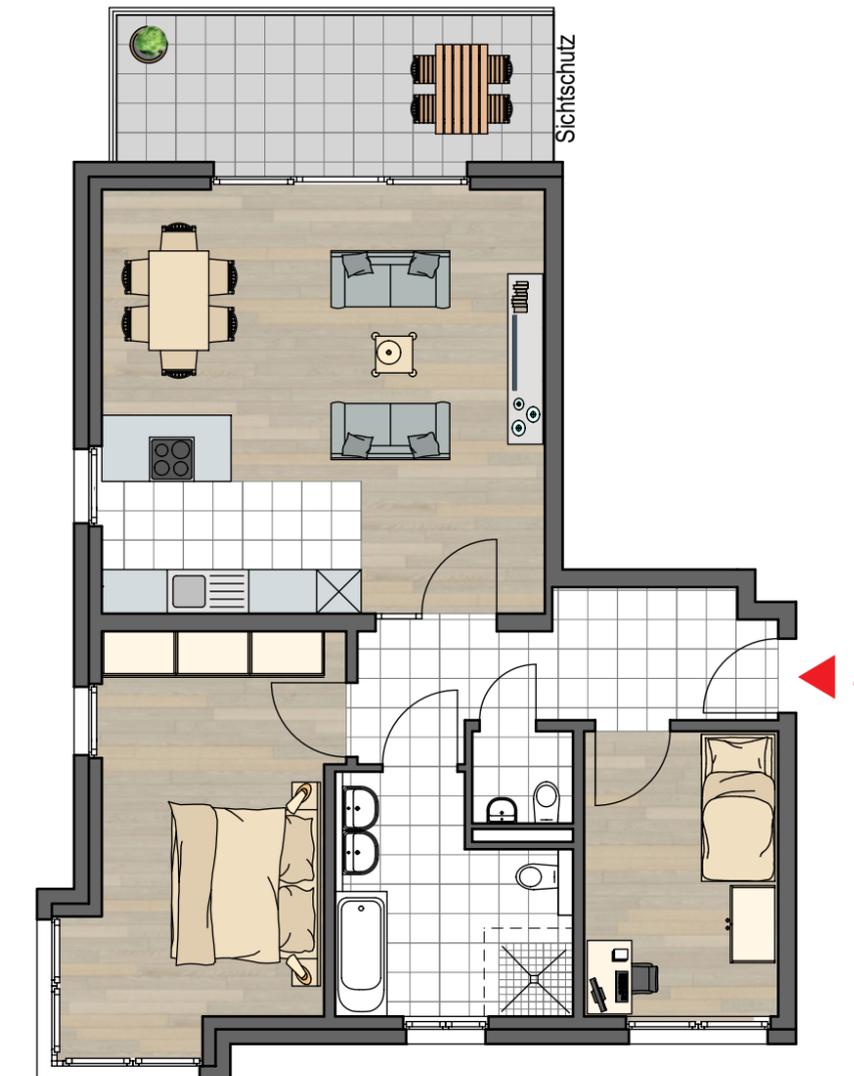
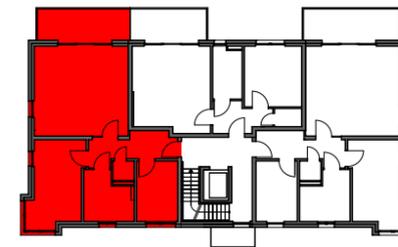


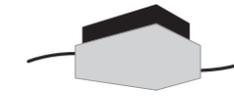
OBERGESCHOSS

Wohnung 04

Wohnen/Kochen	33,99 m ²
Schlafen	18,00 m ²
Gast	10,01 m ²
Bad	9,01 m ²
Flur	7,84 m ²
WC	1,68 m ²
Abstellraum	1,35 m ²
Balkon (25 %)	2,95 m ²

Gesamt 84,83 m²



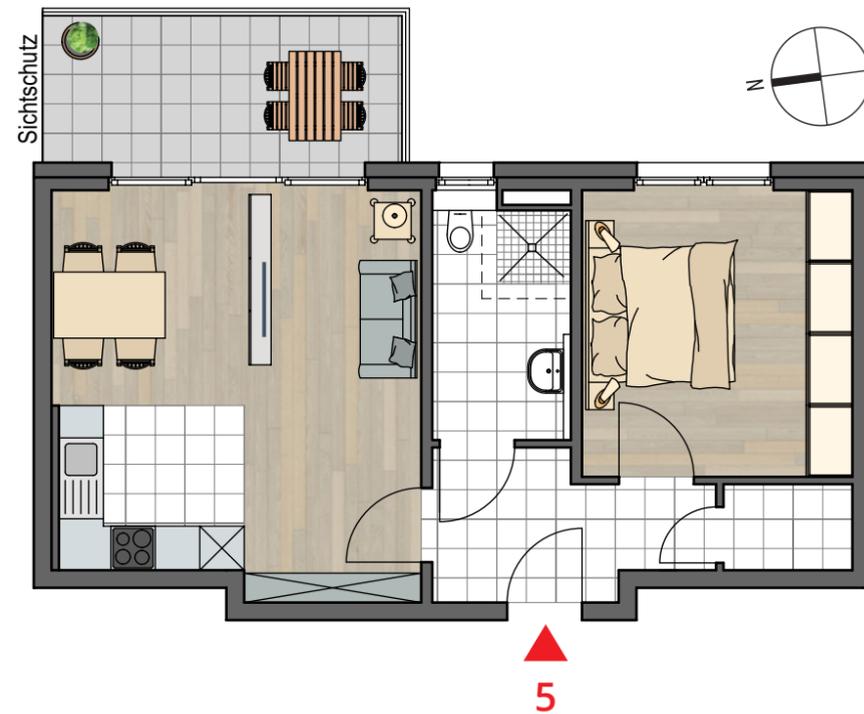
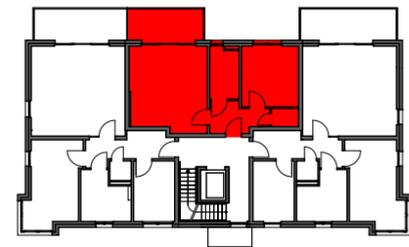


OBERGESCHOSS

Wohnung 05

Wohnen/Kochen	26,23 m ²
Schlafen	14,02 m ²
Bad	5,99 m ²
Flur	6,43 m ²
Abstellraum	2,01 m ²
Balkon (25 %)	2,43 m ²

Gesamt 57,11 m²

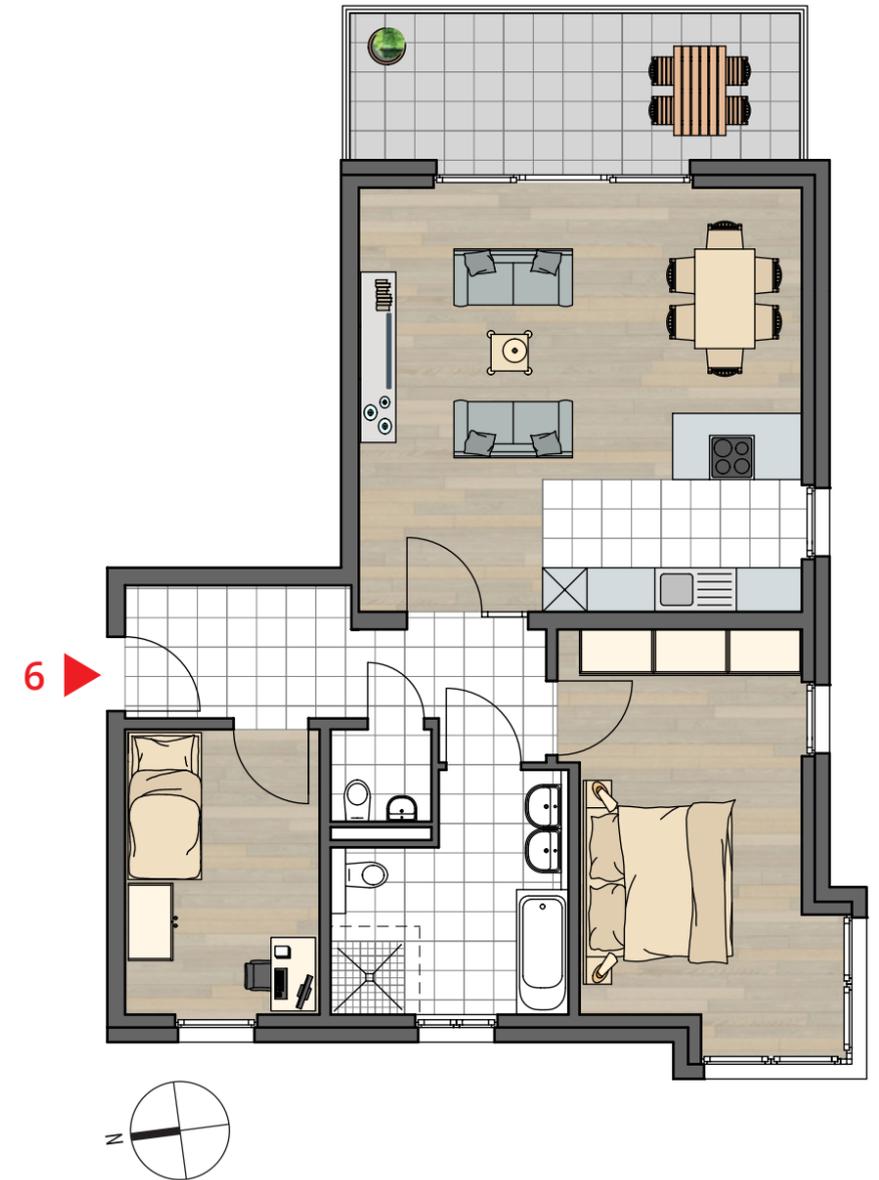
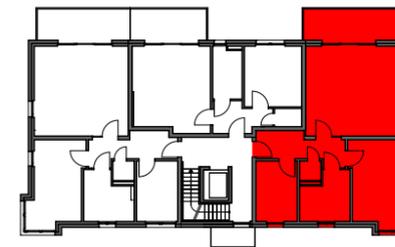


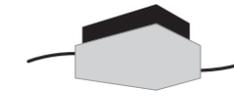
OBERGESCHOSS

Wohnung 06

Wohnen/Kochen	33,99 m ²
Schlafen	18,00 m ²
Gast	10,03 m ²
Bad	9,01 m ²
Flur	7,85 m ²
WC	1,68 m ²
Abstellraum	1,59 m ²
Balkon (25 %)	3,04 m ²

Gesamt 85,19 m²



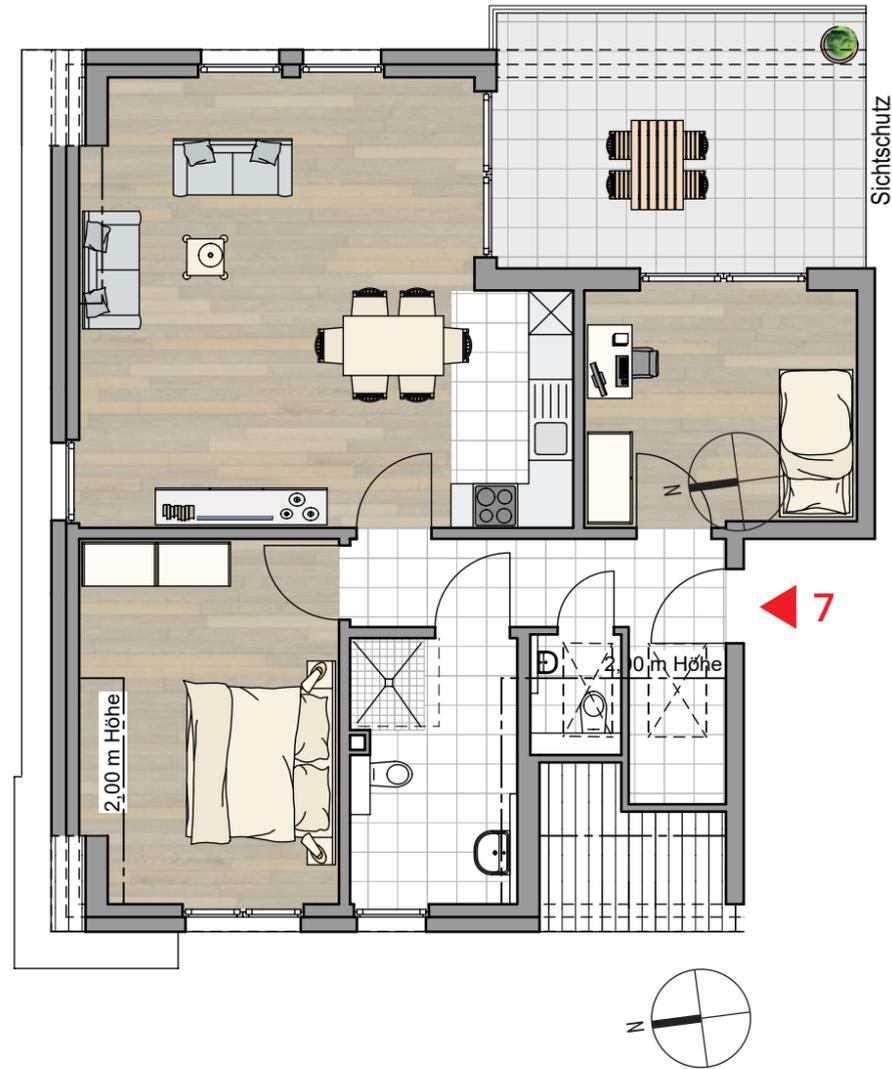
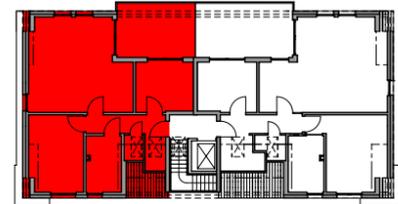


DACHGESCHOSS

Wohnung 07

Wohnen/Kochen	35,70 m ²
Schlafen	16,20 m ²
Gast	11,56 m ²
Bad	7,67 m ²
Flur	6,28 m ²
DU/WC	1,31 m ²
Abstellraum	1,71 m ²
Terrasse (25 %)	4,33 m ²

Gesamt 84,76 m²

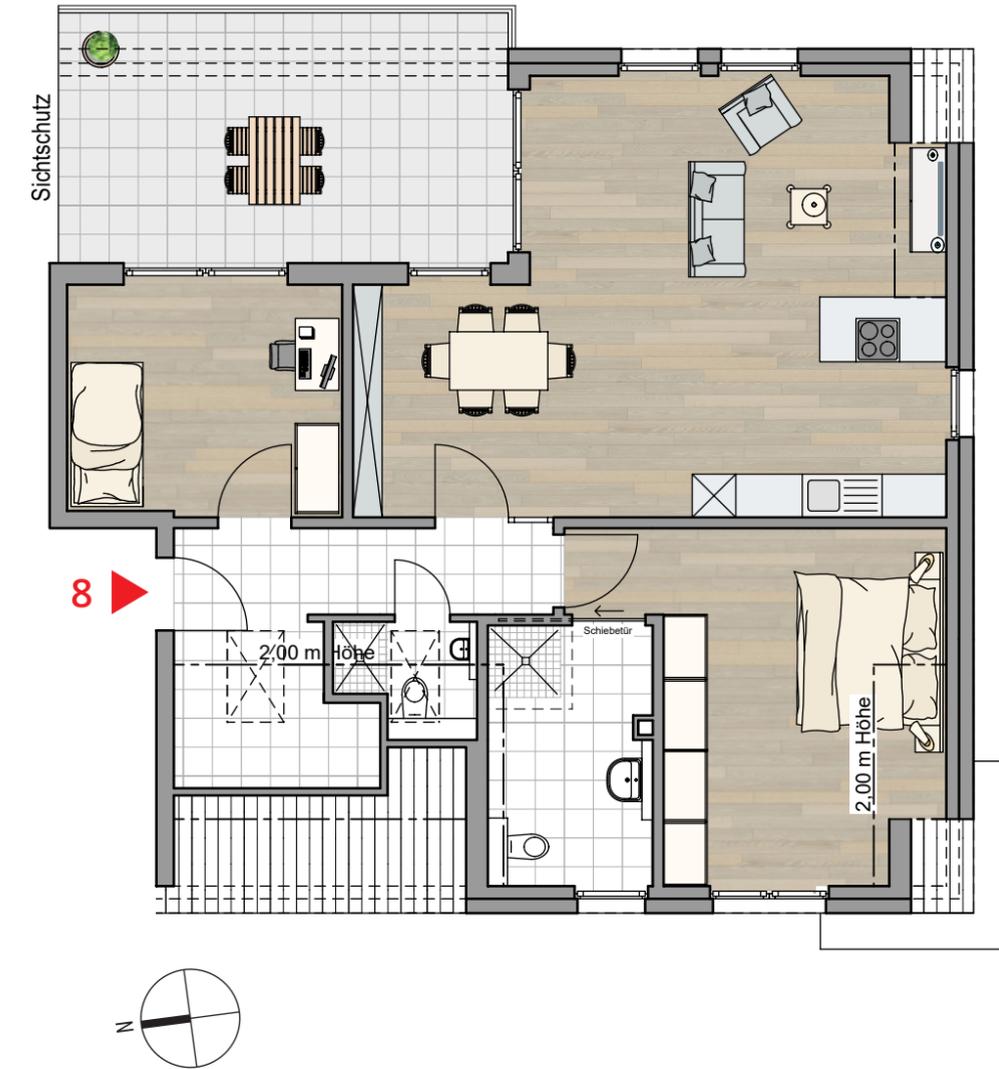
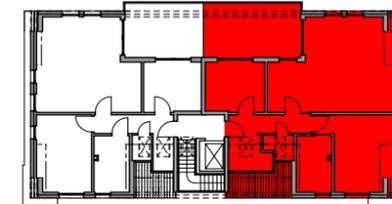


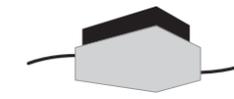
DACHGESCHOSS

Wohnung 08

Wohnen/Kochen	40,83 m ²
Schlafen	17,28 m ²
Gast	11,92 m ²
Bad	7,72 m ²
Flur	10,60 m ²
DU/WC	1,33 m ²
Abstellraum	1,42 m ²
Terrasse (25 %)	5,38 m ²

Gesamt 96,48 m²

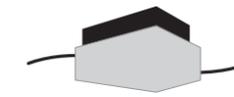




LEBEN AM FLUSS IN RÖSRATH-HOFFNUNGSTHAL



WILLKOMMEN IN DER LIEBLINGSWOHNUNG.



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 55. In Teilbereichen wird auf das Wärmedämmverbundsystem 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 zweilagigen bituminösen oder einlagigen Folien-Abdichtung hergestellt. Dachrandprofile werden in Zink oder Aluminium ausgeführt.

Fenster/Fenstertüren

Die mit drei Scheiben isolierverglaste 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.

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

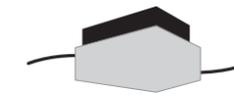
Für einen geräumigen Außenbereich erhalten die Balkone eine komfortable Tiefe. Alle Balkone werden als Betonplatten geplant. Diese werden wärmeentkoppelt an die jeweilige Geschoßdecke angebaut. Der Übergang zwischen Wohnzimmerfußboden und Balkonboden wird barrierefrei ausgeführt. Das Regenwasser wird 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 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 32 dB und PZ-Schloss ausgeführt. Die Wohnungseingangstür erhält eine 3-fach Verriegelung.

GERÄUMIGE, KOMFORTABLE TERRASSEN
WILLKOMMEN IN DER LIEBLINGSWOHNUNG





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.

ELEGANTE BÖDEN AUS HOLZ & FEINSTEIN
WILLKOMMEN IN DER LIEBLINGSWOHNUNG

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 Fliesen-schaden 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.



EXKLUSIVES SANITÄRDESIGN

MODERNE WANDGESTALTUNG





EIN PROJEKT DER:

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



LEBEN AM FLUSS IN RÖSRATH-HOFFNUNGSTHAL

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