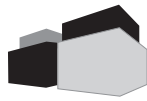


ROOSENGARTEN NEUKIRCHEN-VLUYN

18 individuelle Lebensräume
Rosenstraße / Nähe Niederrheinallee





ROOSENGARTEN NEUKIRCHEN-VLUYN



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 beigelegten Pläne, Urkunden und Baubeschreibungen. **Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.**

LEBEN IST DIE KUNST DES WOHNENS





PROJEKT

Wir freuen uns über Ihr Interesse an unserer neuen Immobilie ROOSENGARTEN in Neukirchen-Vluyn. 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. ROOSENGARTEN ist ansprechend und komfortabel 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

Unsere 18 individuellen Lebensräume, deren Größen von 49 m² bis 120 m² variieren, sind perfekt für Jung und Alt. Von der kompakten 2-Zimmer-Wohnung bis zur großzügigen 3-Zimmer-Wohnung sind alle Wohnungen barrierefrei ausgestattet und ihre Balkone, Terrassen, Nebenräume und Kellerersatzräume ebenfalls barrierefrei erreichbar. Die stilvollen Bäder bieten Platz und Komfort für jede Lebenslage. Eine besondere Komfortzone versprechen unsere gut möblierbaren Balkone mit einer Tiefe von etwa zwei Metern. Das große helle Treppenhaus schafft Raum für nette Begegnungen mit den Nachbarn. Ihr PKW steht sicher in der Garage.

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





Foto: Willemjans, CC BY-SA 4.0 de via Wikimedia Commons



Foto: karstn Disk/Cat, CC BY-SA 3.0 de via Wikimedia Commons

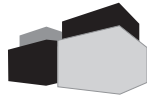
STADTPORTRÄT

Erklimmen wir eine der zehn höchsten Halden im Revier – die Halde Norddeutschland in Neukirchen-Vluyn. Von hier oben in mehr als 100 Meter Höhe schweift unser Blick über den schönen Niederrhein und das pulsierende Ruhrgebiet. Neukirchen-Vluyn mittendrin. Weite, unberührte Natur und urbanes Kleinstadtfeeling treffen hier auf geschäftiges Treiben und eindrucksvollen Industriecharme.

Die Stadt am linken Niederrhein zählt rund 28.000 Einwohner und ist kulturell wie landschaftlich äußerst reizvoll gelegen. Während die niederrheinische Umgebung sowohl von Seen, Flüssen und Bachläufen als auch Feldern und großem Waldbestand geprägt ist, erzählen Naturdenkmäler und Bergehalden ihre Geschichten. Historische Mühlen, restaurierte Bergbausiedlungen, Klöster und Schlösser, etwa das für seine klassischen Schlosshofkonzerte weit bekannte Wasserschloss Bloemersheim, sind ebenfalls Zeugen ihrer Zeit und bieten einen unschätzbaren Freizeit- und Erholungswert.

ALTE MÜHLE IN DER DONG
HALDE NORDDEUTSCHLAND





WASSERSCHLOSS BLOEMERSHEIM HISTORISCHE SCHACHTANLAGE NIEDERBERG

Die Palette wird durch ein umfassendes Bildungs- und Kulturangebot ergänzt. Neukirchen-Vluyns Kulturhalle und ihr Museum bieten z.B. immer wieder überraschende Highlights. Mit elf Kindertageseinrichtungen, vier Grundschulen, einem Gymnasium, einer Gesamtschule sowie Volkshochschule, Kunst- und Musikschule garantiert das Leben hier beste Ausbildung, Weiterbildung und Talentförderung. Wer sich sportlich betätigen möchte, kann sich regelrecht austoben. Das ENNI Freizeitbad, die Skateranlage an der Fritz-Baum-Allee, der ViVA Event- und Freizeitpark, bekannt als Sportpark Klingerhuf oder der Golfclub Op de Niep sind nur einige der vielen interessanten Adressen.

Unser neues Objekt ROOSENGARTEN entsteht im Ortsteil Vluyn. Wer hier lebt, hat die Qual der Wahl zwischen purer Natur und historischer Industriekultur.



Foto: NVer, CC BY-SA 3.0 de via Wikimedia Commons



Foto: Steffen Schmitz (Carschten), CC BY-SA 4.0 de via Wikimedia Commons

4a

STPL 23

STPL 22

STPL 24

STPL 25

Carport mit Dachbegrünung

STPL 27

STPL 26

4

Rettungsweg freihalten

Eingang

Brücke

Zufahrt

ROOSENSTR.

Weg

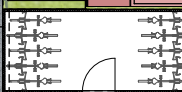
Weg

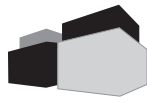
STPL 21

STPL 20

STPL 18

STPL 19

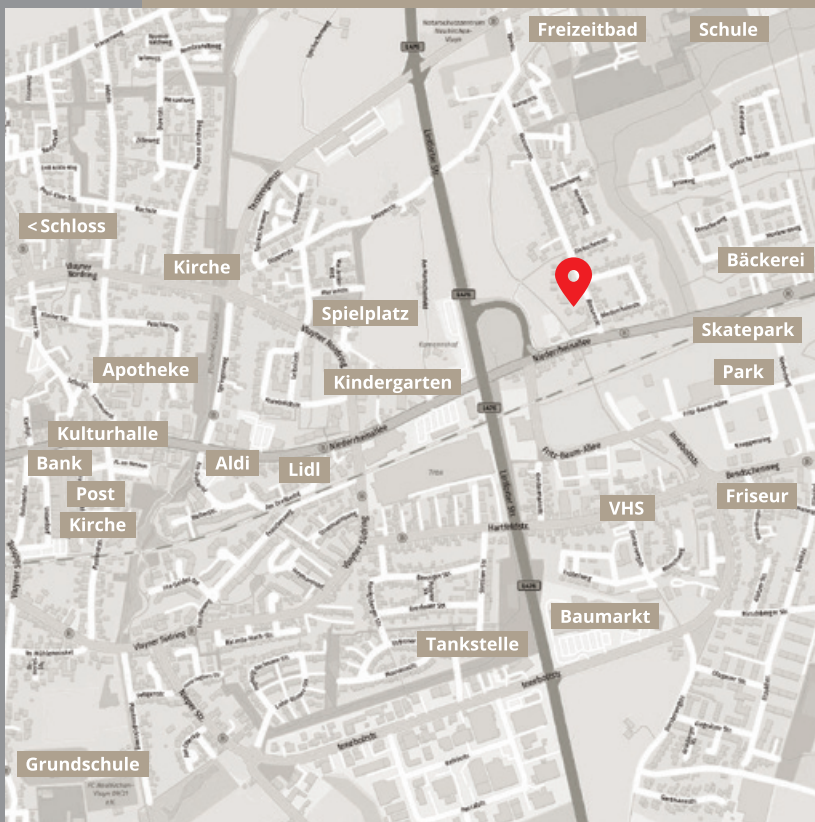


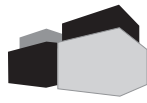


LAGE

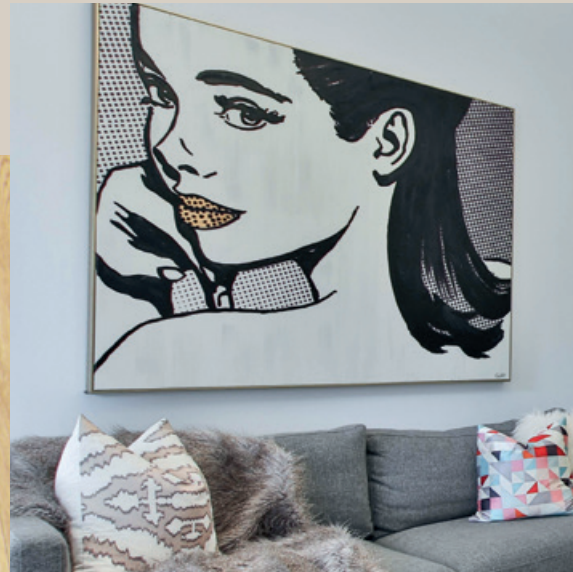
Gut erreichbare Autobahnen wie die A40, A42 und A57 sorgen für eine optimale Anbindung nach Köln und Düsseldorf sowie in das Ruhrgebiet oder nach Aachen und damit in den Benelux-Raum. Nur 30 Autominuten zu den Flughäfen in Düsseldorf und Weeze garantieren eine direkte Verbindung zwischen Neukirchen-Vluyn und der ganzen Welt. Dank der zentralen Lage ist auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr der Region durch die nur wenige Gehminuten entfernt liegende Bushaltestelle gegeben. Mit den Städten Duisburg, Essen, Oberhausen, Krefeld, Düsseldorf und Köln steht Ihnen damit ein umfangreiches Kulturangebot in kurzer Entfernung zur Auswahl.

ROOSENGARTEN ist ein attraktives und komfortables Neubauprojekt in exzellenter Lage. Der Vluynker Ortskern liegt etwa einen Kilometer entfernt und bietet alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Auch Ärzte, Kirchen und Banken finden Sie hier. In die Moerser City mit ihrer Vielfalt an Shops, Gastronomie und Kultur ist es ebenfalls nur ein Katzensprung.

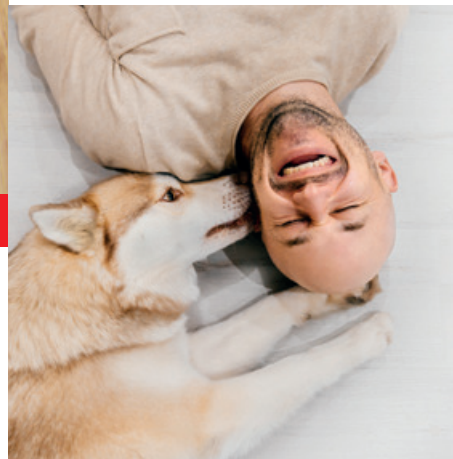




ROOSENGARTEN NEUKIRCHEN-VLUYN



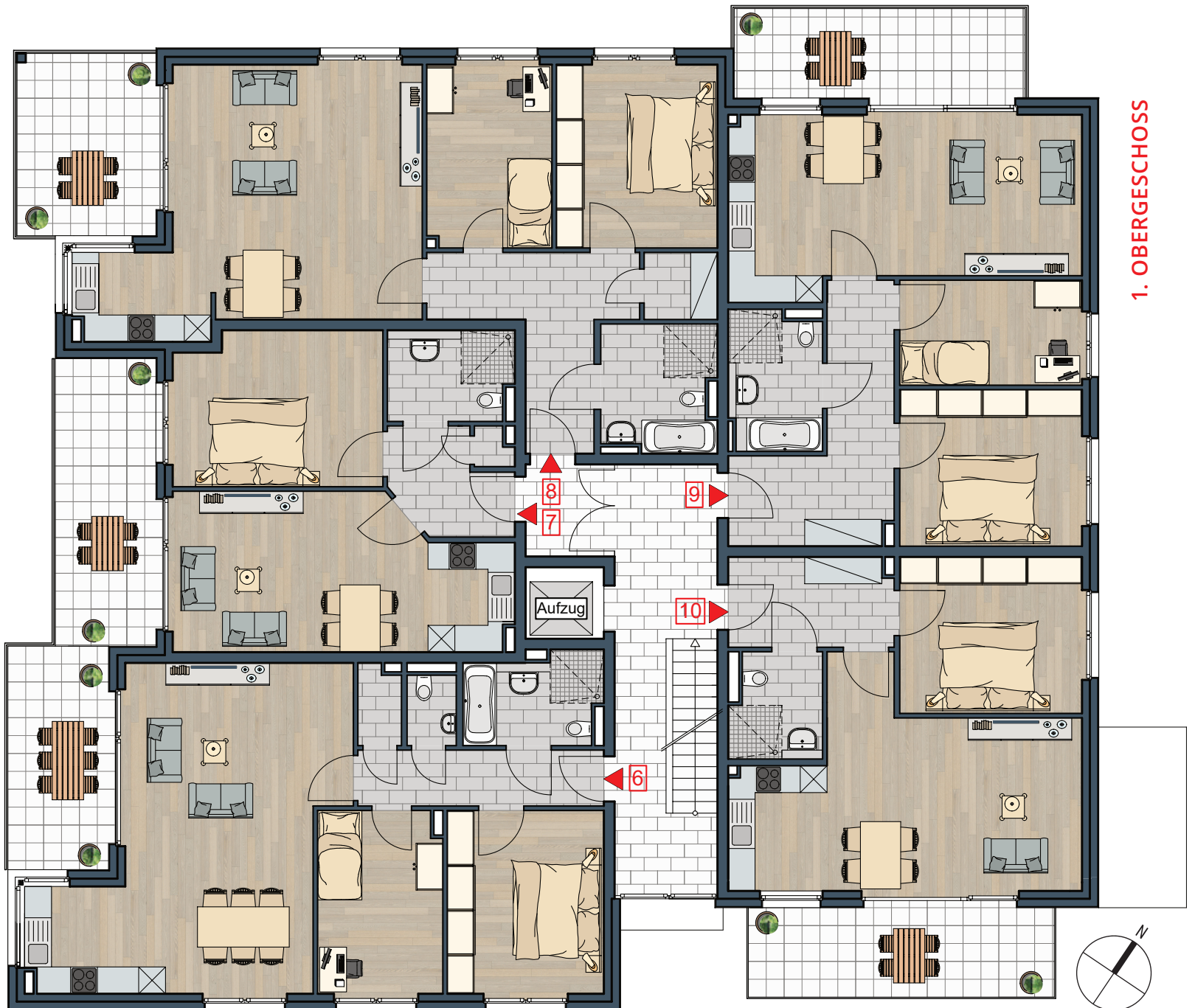
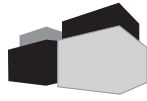
LEBEN IST DIE KUNST DES WOHNENS



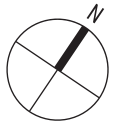
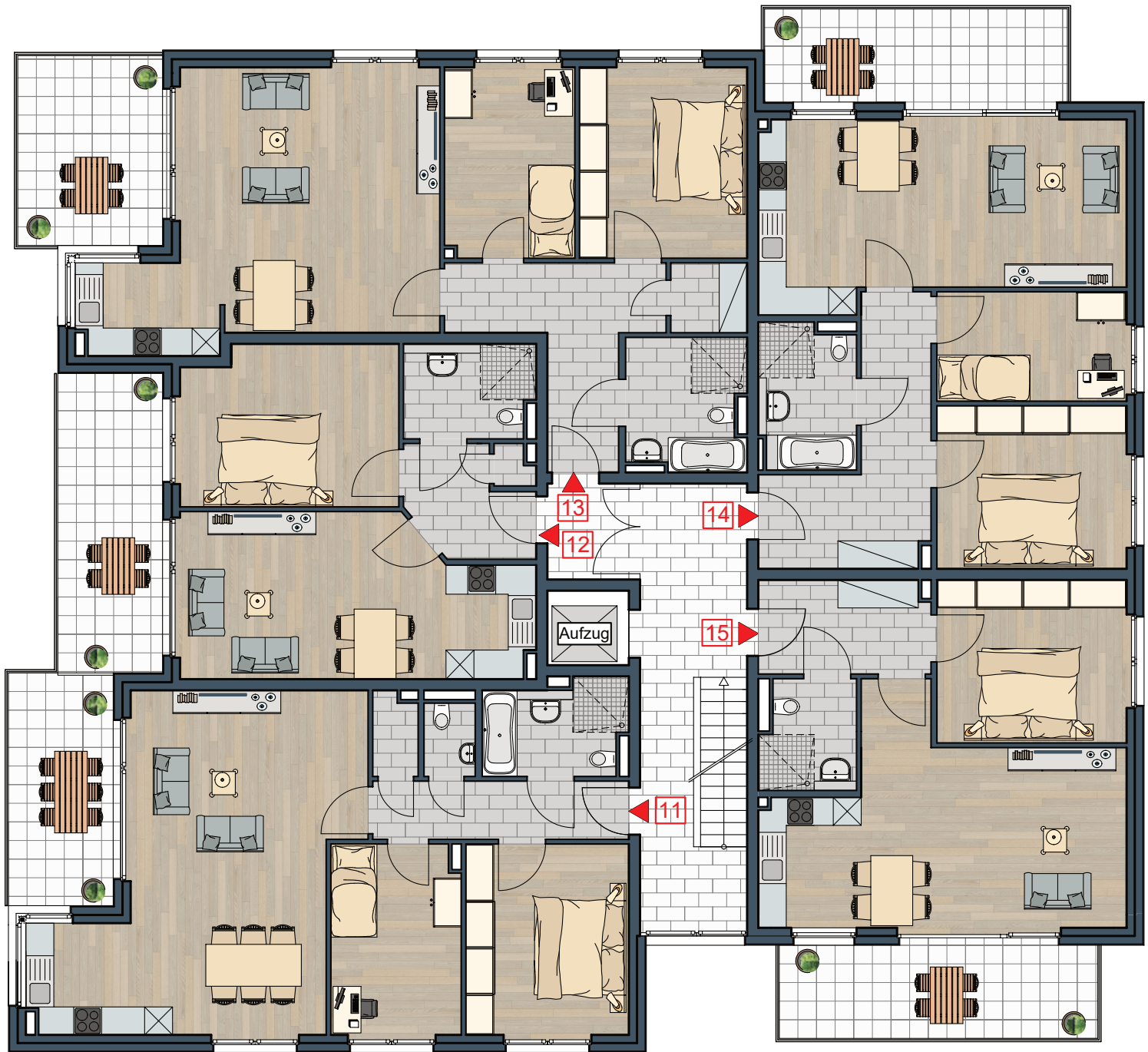


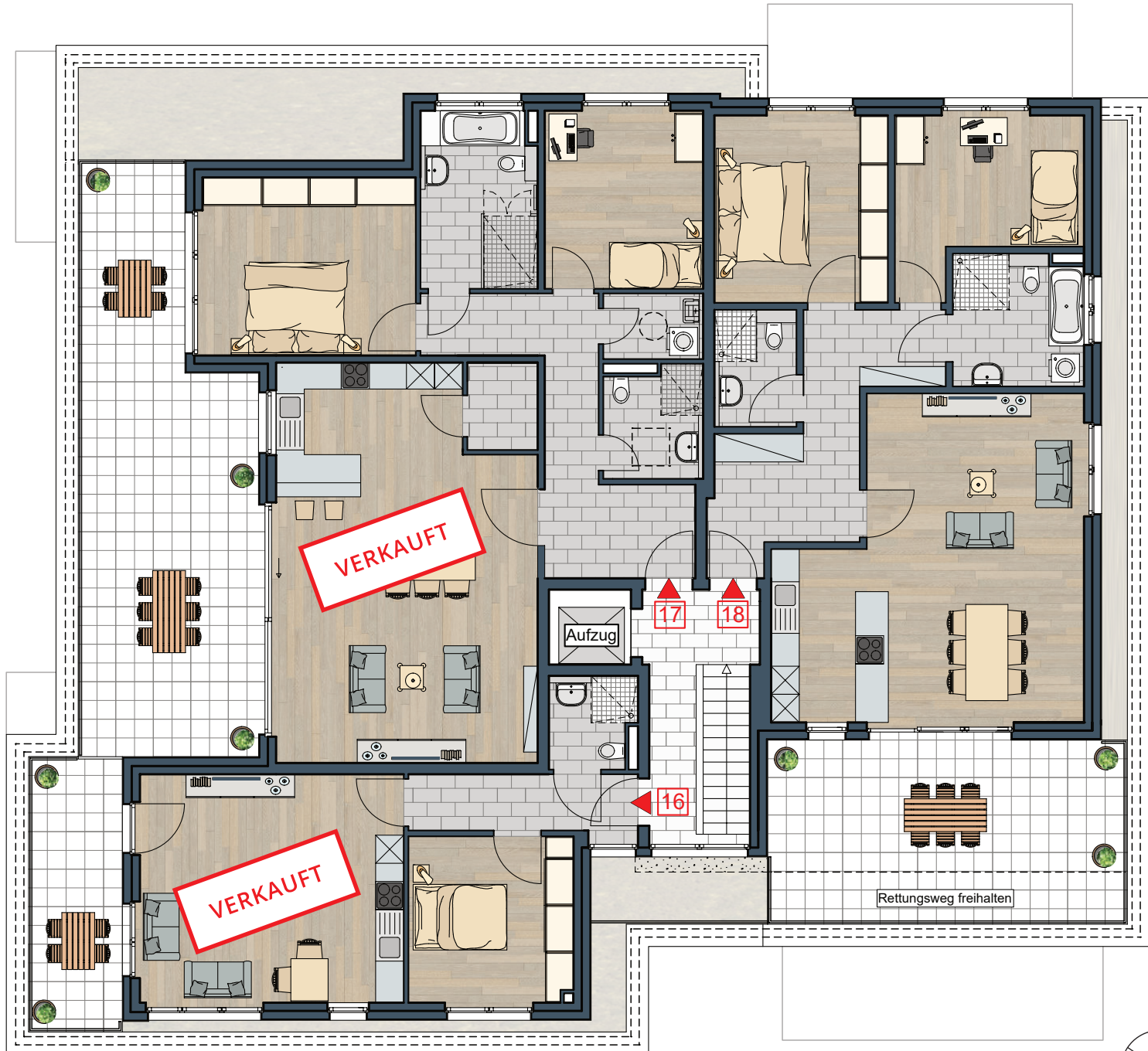
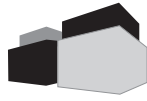
ERDGESCHOSS



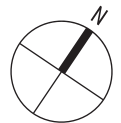


2. OBERGESCHOSS

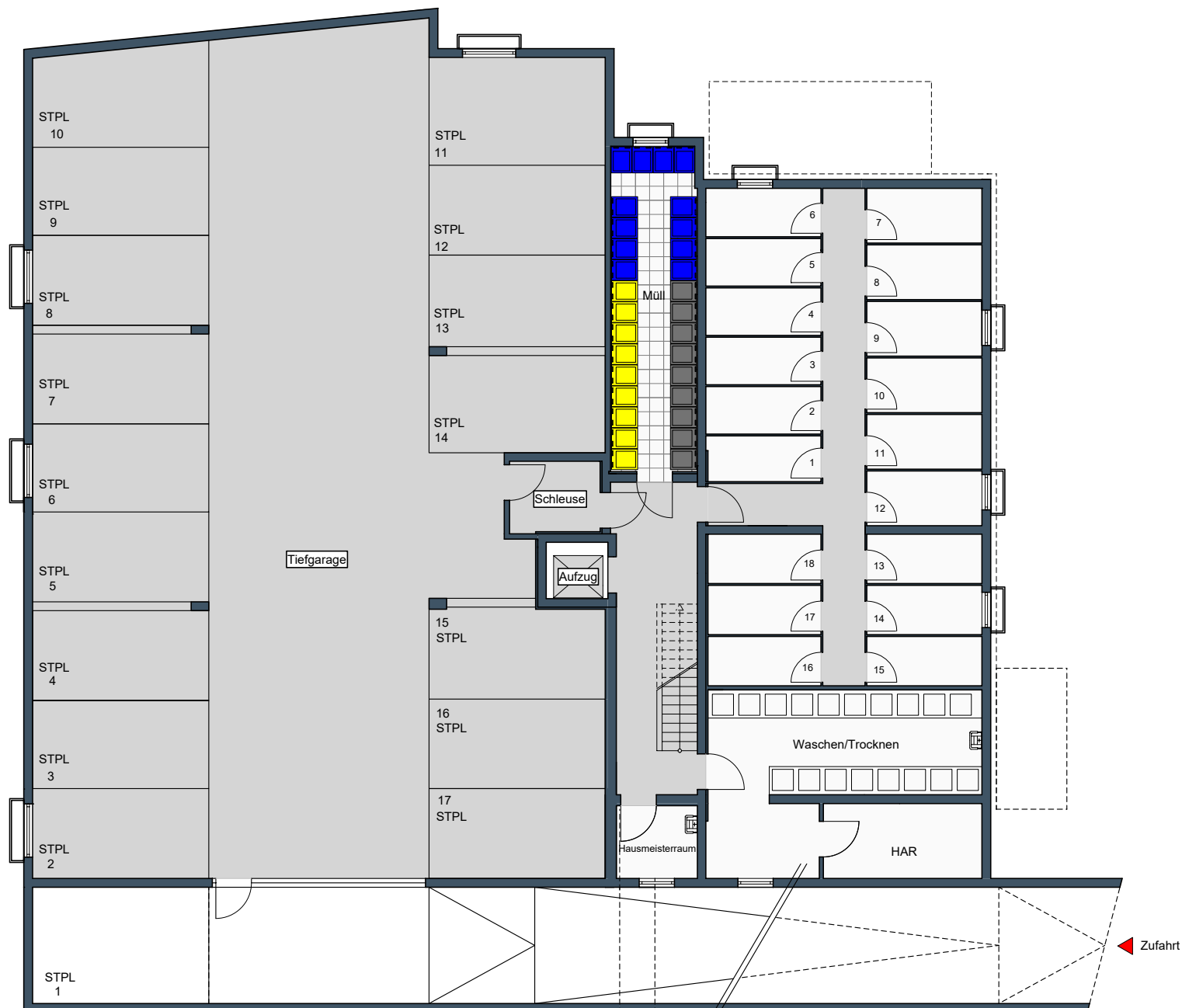


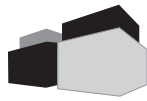


STAFFELGESCHOSS



KELLERGECHOSS

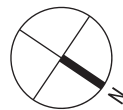
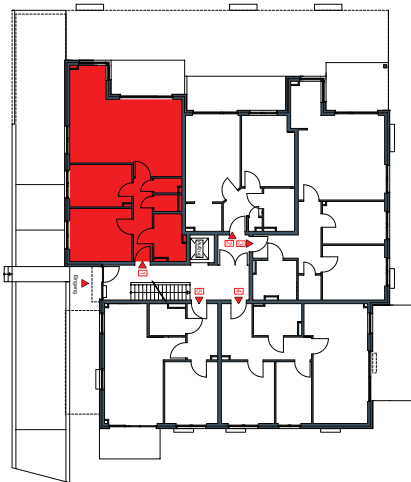




ERDGESCHOSS

Wohnung 01

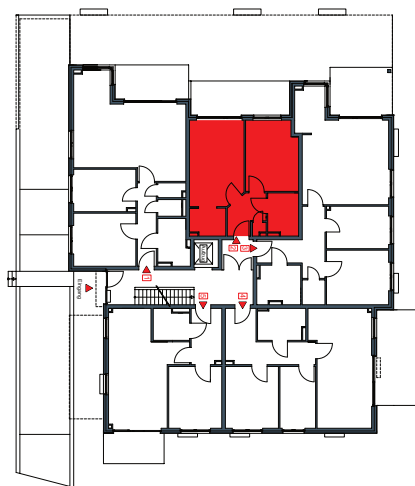
Abstellraum	1,66 m ²
Bad	5,84 m ²
Diele	6,77 m ²
Gast	11,14 m ²
Küche	7,29 m ²
Schlafen	14,14 m ²
Terrasse (50 %)	7,20 m ²
WC	1,71 m ²
Wohnen/Essen	31,32 m ²
Gesamt	87,07 m²

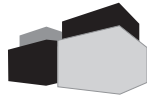


ERDGESCHOSS

Wohnung 02

Abstellraum	0,68 m ²
Bad	5,50 m ²
Diele	5,43 m ²
Küche	4,51 m ²
Schlafen	15,66 m ²
Terrasse (50 %)	7,24 m ²
Wohnen/Essen	19,71 m ²
Gesamt	58,73 m²

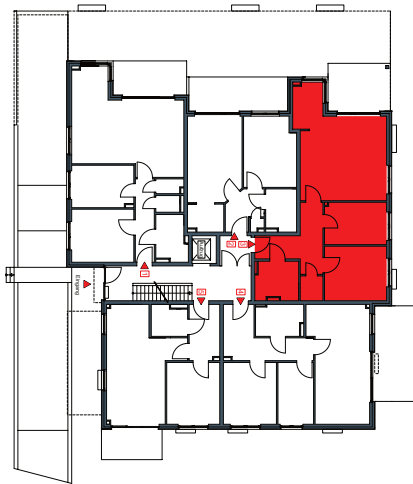




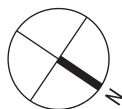
ERDGESCHOSS

Wohnung 03

Abstellraum	2,42 m ²
Bad	7,00 m ²
Diele	11,55 m ²
Gast	11,23 m ²
Küche	5,97 m ²
Schlafen	14,54 m ²
Terrasse (50 %)	8,84 m ²
Wohnen/Essen	30,00 m ²
Gesamt	91,55 m²



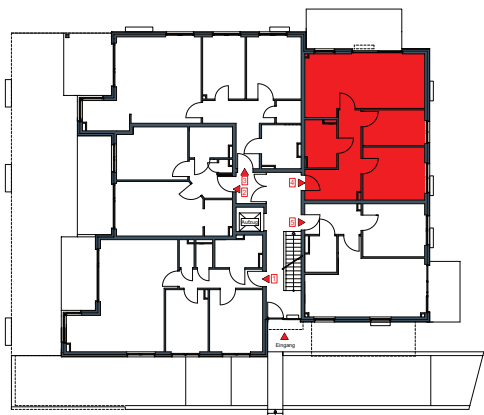
3



ERDGESCHOSS

Wohnung 04

Abstellraum	1,03 m ²
Bad	6,23 m ²
Diele	12,01 m ²
Gast	9,43 m ²
Schlafen	14,05 m ²
Terrasse (50 %)	8,66 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	29,22 m ²
Gesamt	80,63 m²



4 ►

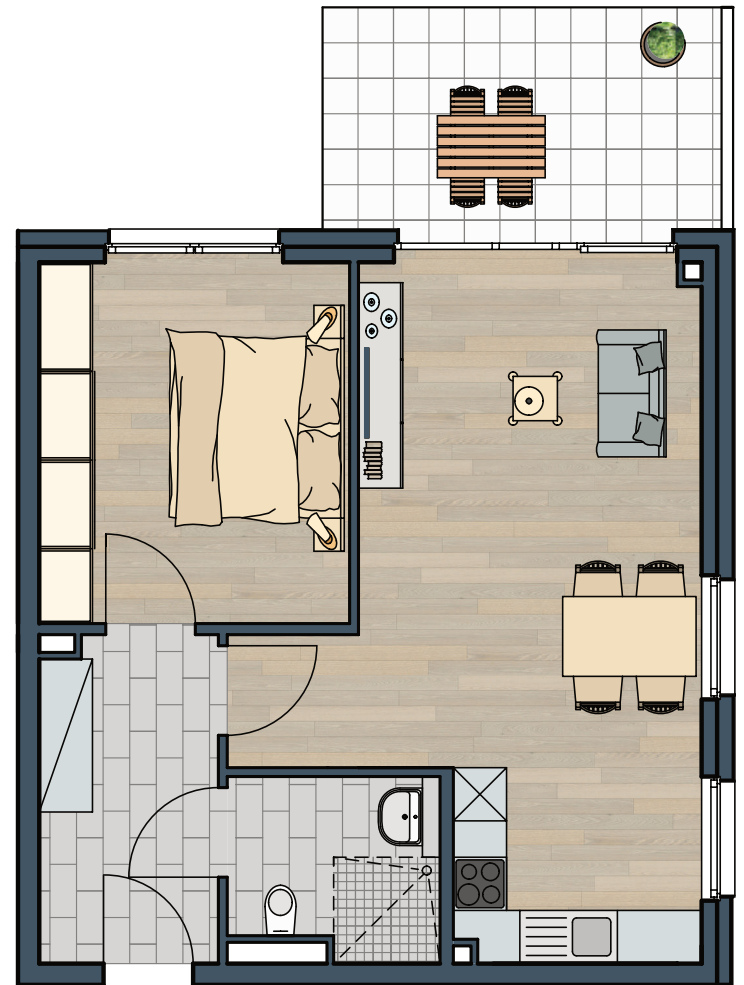
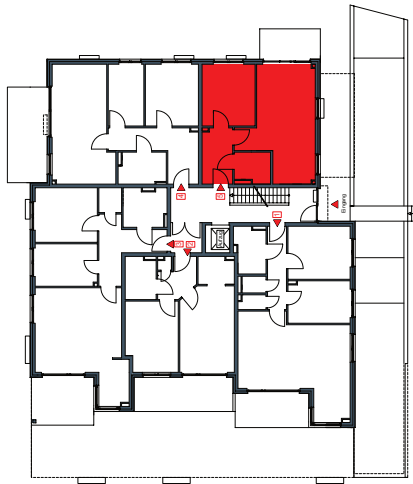




ERDGESCHOSS

Wohnung 05

Abstellraum	1,05 m ²
Bad	4,62 m ²
Diele	6,20 m ²
Schlafen	14,05 m ²
Terrasse (50 %)	5,82 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	29,94 m ²
Gesamt	61,68 m²



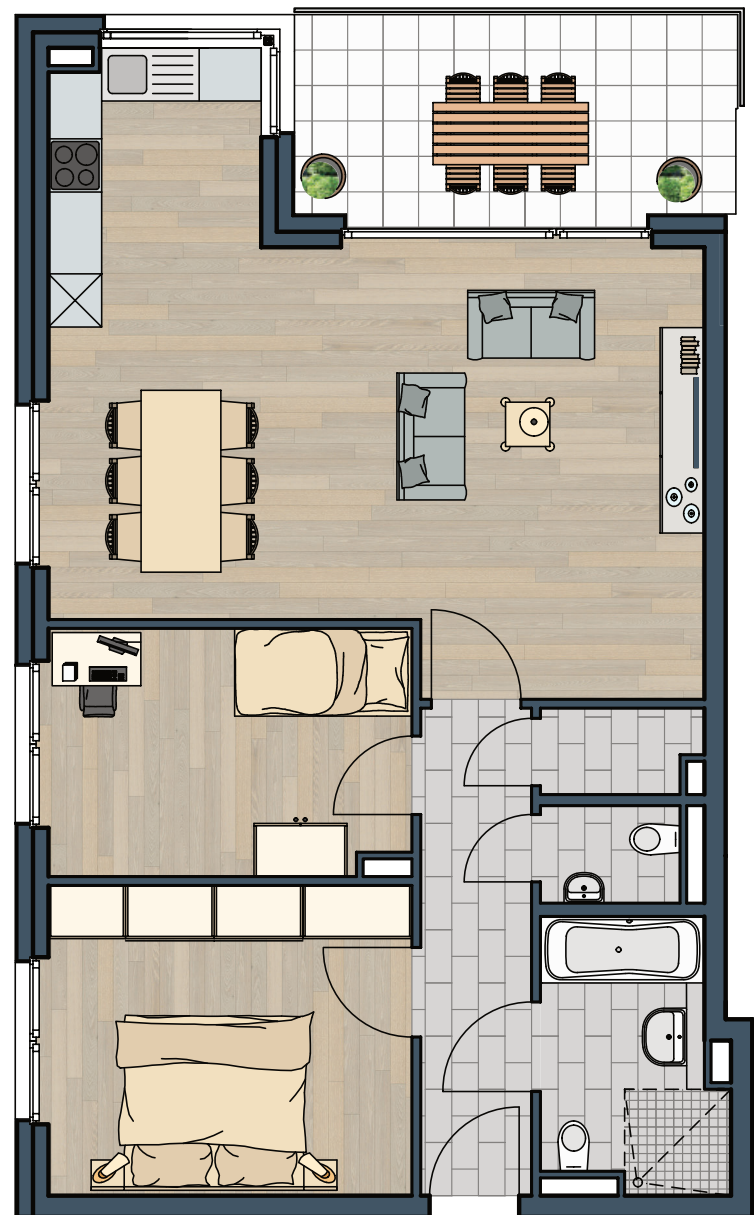
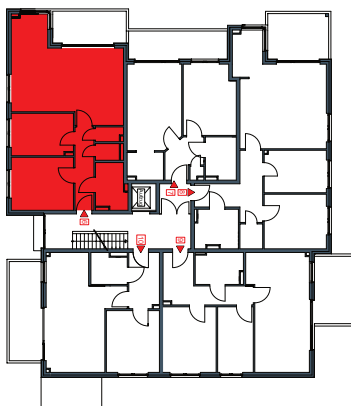
5



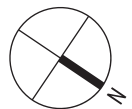
OBERGESCHOSS

Wohnung 06/11

Abstellraum	1,66 m ²
Bad	5,84 m ²
Balkon (50 %)	5,62 m ²
Diele	6,77 m ²
Gast	11,14 m ²
Küche	7,29 m ²
Schlafen	14,14 m ²
WC	1,71 m ²
Wohnen/Essen	31,32 m ²
Gesamt	85,49 m²



6/11

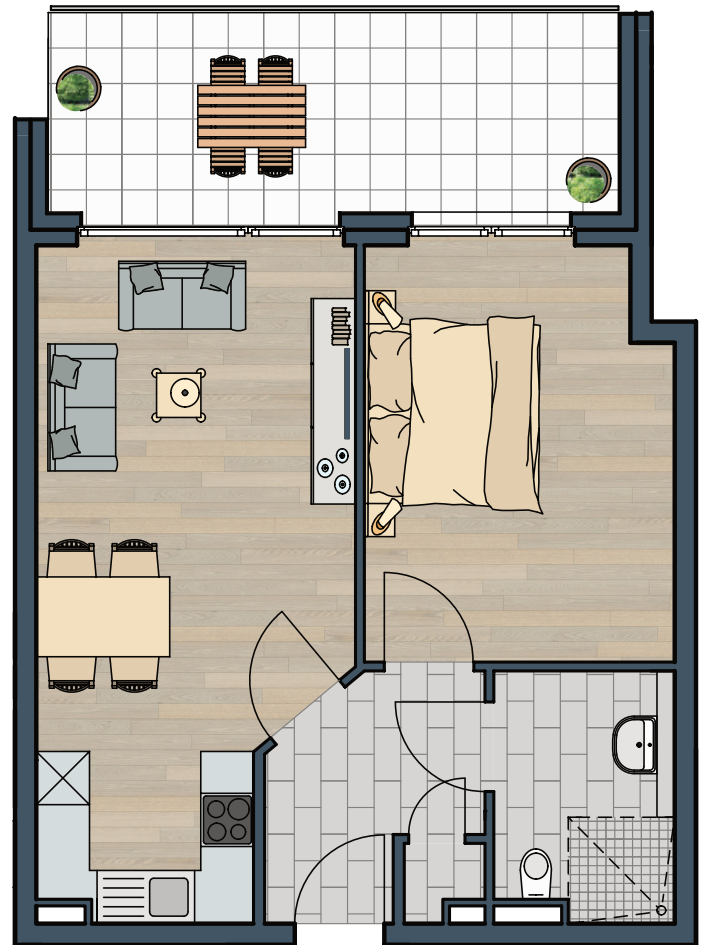
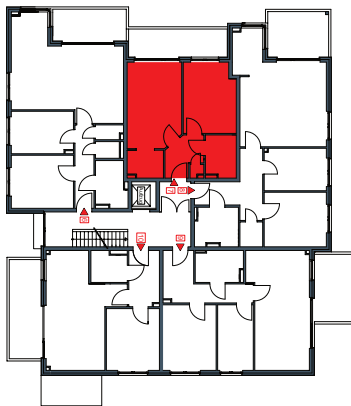




OBERGESCHOSS

Wohnung 07/12

Abstellraum	0,68 m ²
Bad	5,50 m ²
Balkon (50 %)	7,24 m ²
Diele	5,43 m ²
Küche	4,51 m ²
Schlafen	15,66 m ²
Wohnen/Essen	19,71 m ²
Gesamt	58,73 m²



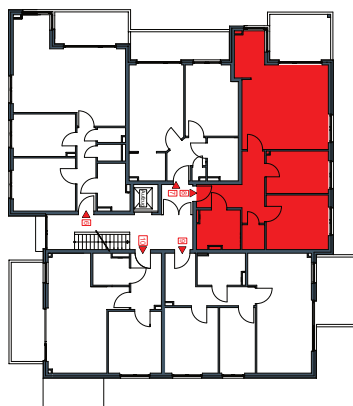
7/12



OBERGESCHOSS

Wohnung 08/13

Abstellraum	2,42 m ²
Bad	7,00 m ²
Balkon (50 %)	6,32 m ²
Diele	11,55 m ²
Gast	11,23 m ²
Küche	5,97 m ²
Schlafen	14,54 m ²
Wohnen/Essen	30,00 m ²
Gesamt	89,03 m²



8/13 ►

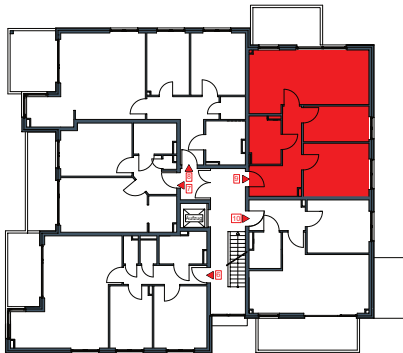




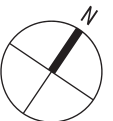
OBERGESCHOSS

Wohnung 09/14

Abstellraum	1,03 m ²
Bad	6,23 m ²
Balkon (50 %)	6,50 m ²
Diele	12,01 m ²
Gast	9,43 m ²
Schlafen	14,05 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	29,22 m ²
Gesamt	78,47 m²



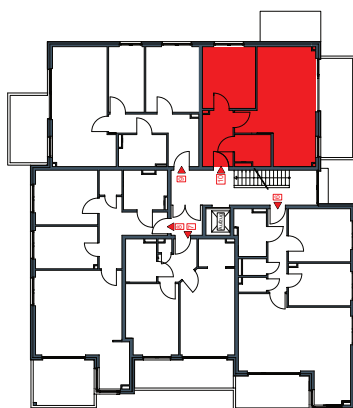
9/14 ►



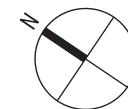
OBERGESCHOSS

Wohnung 10/15

Abstellraum	1,05 m ²
Bad	4,62 m ²
Balkon (50 %)	6,84 m ²
Diele	6,20 m ²
Küche	6,02 m ²
Schlafen	14,05 m ²
Wohnen/Essen	23,92 m ²
Gesamt	62,70 m²



▲
10/15

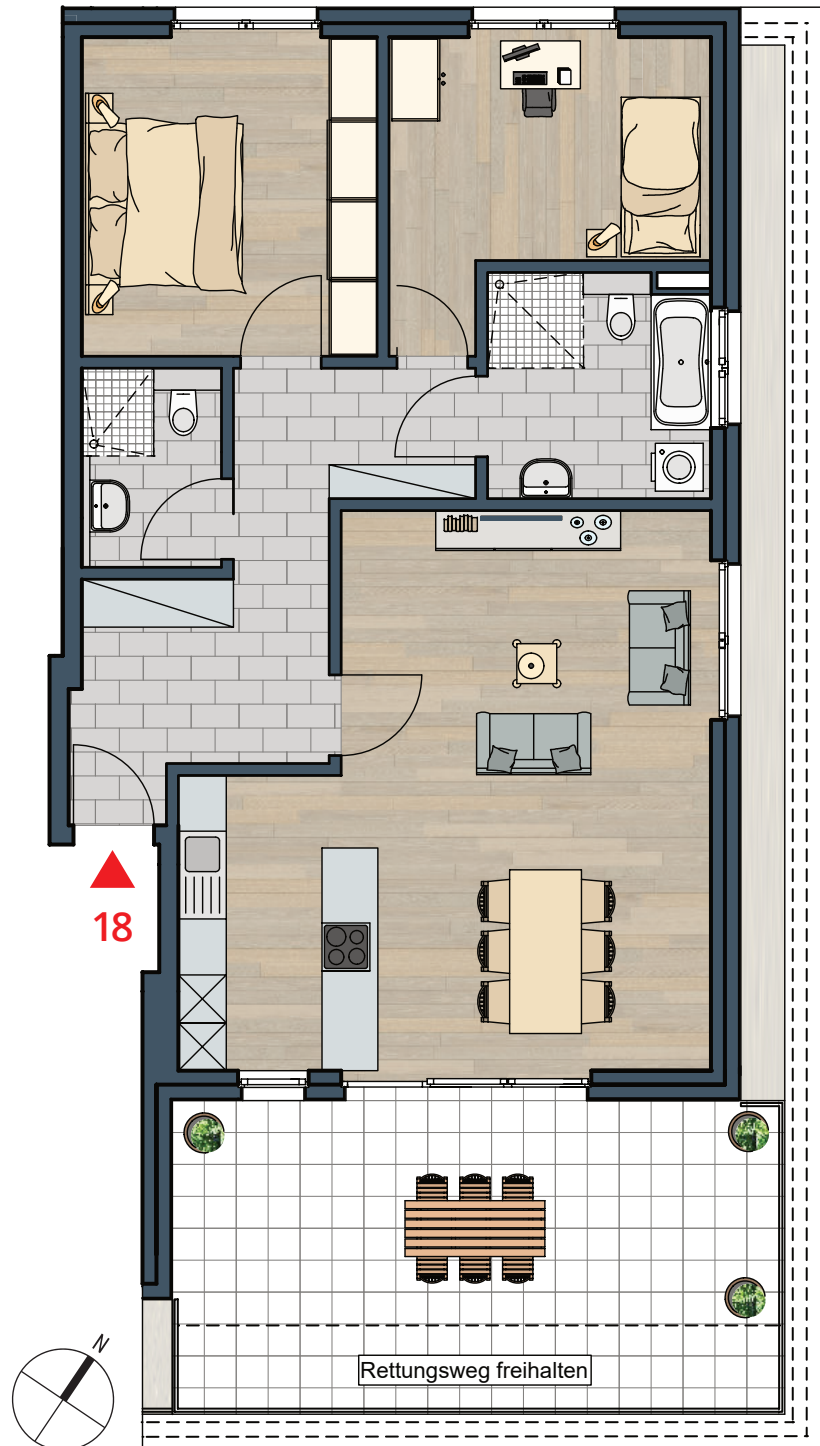
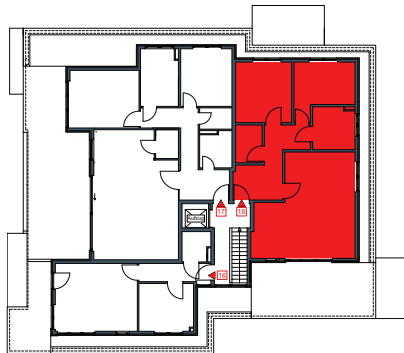




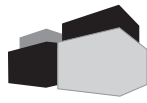
STAFFELGESCHOSS

Wohnung 18

Abstellraum	1,12 m ²
Bad	7,61 m ²
Diele	13,13 m ²
DU/WC	4,30 m ²
Gast/Arbeiten	12,41 m ²
Schlafen	14,58 m ²
Terrasse (50 %)	10,89 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	39,48 m ²
Gesamt	103,52 m²







LEREN IST DIE KUNST DES WOHNENS



ATTRAKTIVE AUSSENGESTALTUNG
HOCHWERTIGE FASSADE

AUSSTATTUNG

Wände

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

Fassade

Außen wird ein vollflächiges Wärmedämm-Verbundsystem auf das Mauerwerk aufgebracht, teilweise mit keramischen Klinkerriemchen, nach KFW-55. In Teilbereichen wird auf das Wärmedämm-Verbundsystem ein strukturierter organischer oder Silikon-Harzputz fachgerecht aufgetragen. Die Fassade erhält einen Anstrich, teilweise farbig.

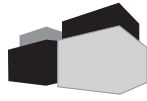
Dach

Das Flachdach bekommt eine Decke aus Stahlbeton. Die Wärmedämmung erfolgt als Gefälledämmung gemäß EnEV / KFW 55. Die Dachabdichtung wird mit einer zweilagigen bituminösen oder einlagigen Folien-Abdichtung hergestellt.

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 0,9 W/m²K. Die Fensterprofile und die Öffnungsflügel sind innen weiß und außen anthrazit. Alle Fenster und Fenstertüren werden mit verdeckt liegenden Einhand-Dreh-Kipp-Beschlägen ausgestattet. Die Fenstergriffe bestehen aus Edelstahl in L-Form oder aus weißen Aluminium-Oliven.





GERÄUMIGE BALKONE & TERRASSEN

LEBEN IST DIE KUNST DES WOHNENS

Sonnenschutz

Alle Wohnraumfenster erhalten Rollläden. Diese bestehen aus Kunststofflamellen mit Lüftungsschlitzen. Die Farbe der Lamellen wird von der AIP Wohnen GmbH unter gestalterischen Aspekten festgelegt. Die Rollladenkästen werden über den Fenstern angebracht und außen mit dem Material der Fassadekonstruktion überdeckt. Innen werden sie verputzt und erhalten Tapete und Anstrich. Die Betätigung der Rollläden erfolgt elektrisch.

Fensterbänke

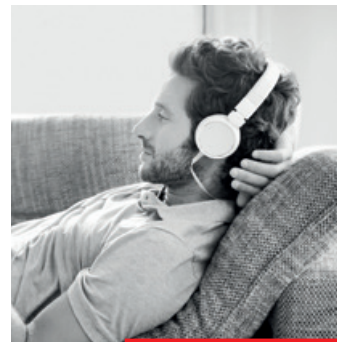
Alle Wohnraumfenster erhalten außen eine einbrennlackierte Aluminium-Fensterbank in Fensterfarbe.

Balkone/Terrassen

Um auch den Außenbereich Ihrer Wohnung genießen zu können, erhalten die Balkone eine komfortable Tiefe. Alle Balkone werden als Betonplatten geplant. Diese werden wärmeentkoppelt an die jeweilige Geschosdecke 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, als Röhrenspantüren 1-fach überfält 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 in 32 dB ausgeführt. Eine Schließanlage wird eingebaut, so dass nur ein Schlüssel erforderlich ist.





MODERNE WANDGESTALTUNG EXKLUSIVES SANITÄRDESIGN

AUSSTATTUNG

Maler

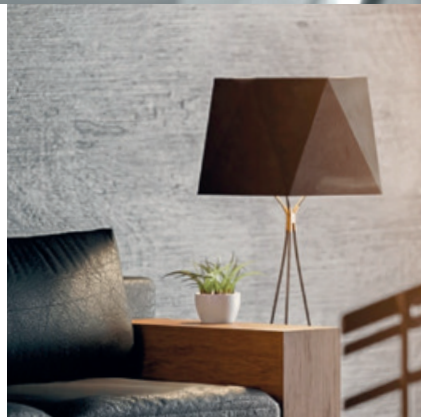
Die geputzten bzw. gespachtelten Wände werden, wenn erforderlich, nachbearbeitet und für die Aufnahme einer Raufasertapete vorbereitet, mit dieser tapeziert und hell gestrichen. Bei Verwendung von Filigrandeckenplatten werden die Fugen unterseitig verspachtelt. Die Decken der Wohnräume werden mit Raufaser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

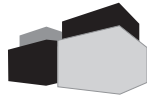
Heizung

Die Wärmeversorgung sowie die Warmwasserbereitung erfolgen durch Fernwärme. Der Energieverbrauch wird über Wärmemengenzähler abgerechnet. Die Beheizung der Wohnräume erfolgt über eine Fußbodenheizung. Abstellräume erhalten keine Fußbodenheizung. In den Bädern ist zusätzlich ein Handtuchheizkörper im Niedertemperaturbetrieb vorgesehen. Die individuelle Temperaturregelung je Raum erfolgt soweit möglich mittels Raumfühler.

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.





Die Schallschutzrohre werden innerhalb der Bäder als HT-Rohre hergestellt, nicht als AT-Rohre.

Elektro

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

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 verflies. 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.

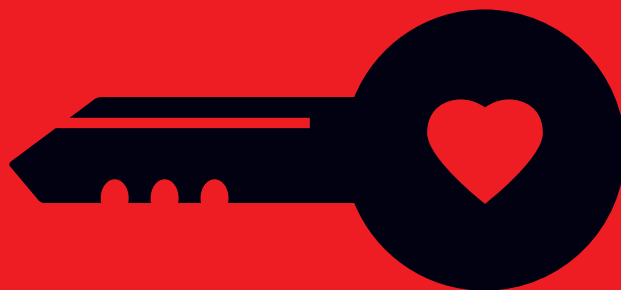
Bodenbeläge

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 sind ca. 9 mm stark, 2 cm breit und 16 cm lang. Die Fußleisten bestehen aus weißen Holzleisten.



ELEGANTE BÖDEN AUS HOLZ & FEINSTEIN
LEBEN IST DIE KUNST DES WOHNENS

ALT GEGEN NEU



Unser Angebot

Marktwerteinschätzung & Verkauf Ihrer Immobilie

Vorschlag für Ihre neue barrierefreie Wohnung
im „Roosengarten“ in Neukirchen-Vluyn

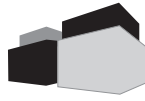
Baufinanzierung & Notarabwicklung

02841 6085475



EIN PROJEKT DER:

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



ROOSENGARTEN NEUKIRCHEN-VLUYN

VERKAUF



IMMOBILIEN

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