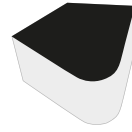


STADTVILLA KAMP-LINGFÖRÖ

12 individuelle Lebensräume
Ecke Markgrafenstraße / Wilhelmstraße





STADTVILLA KAMP-LINTFORT

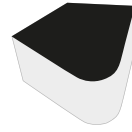


Angabenvorbehalt: Das im Exposé dargestellte Bildmaterial, insbesondere Ansichten und perspektivische Zeichnungen der Architektur, einschließlich der gezeigten Grün- und Freiraumplanung, versteht sich als künstlerische Darstellung und ist nicht verbindlich. Die im Exposé gezeigten Pläne, Grundrisse und 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.**

„Zuhause ist kein Ort, sondern ein Gefühl.“



AIP



STADTVILLA KAMP-LINTFORT

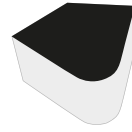
PROJEKT

Die AIP Wohnen Bauträger GmbH stellt Ihnen mit „Stadtvilla“ eine Immobilie vor, die Ihnen – egal ob jung oder alt – einen schönen, barrierefreien und komfortablen Lebensraum gibt. Hier werden Sie gerne leben und zu Hause sein, weil wir es Ihnen leicht machen:

- » zentrale Lage im unmittelbaren Stadtzentrum
- » barrierefrei vom Auto zur Wohnung
- » barrierefreie Bäder
- » großer, heller Aufzug für Rollstuhlfahrer

Die Größen der 12 individuellen Wohnungen variieren von 50 m² bis 112 m². Von der kompakten 2-Zimmer-Wohnung bis zur großzügigen 3-Zimmer-Wohnung sind alle Wohnungen und die Nebenräume barrierefrei ausgestattet. Das Projekt „Stadtvilla“ ist für Jung und Alt konzipiert. Alle Wohnungen, die Kellerersatzräume und Nebenräume sind barrierefrei erreichbar. Sie haben in den Bädern also ausreichend Platz, sich in allen Lebenslagen komfortabel zu bewegen, wobei die Sanitärgegenstände stilvoll gewählt sind und Sie das Ambiente im Bad nach Ihren Wünschen gestalten können. Die Türbreiten sind keine Hindernisse.

Ebenso sind Balkone und Terrassen barrierefrei zu begehen. Die Balkone mit Blick ins Stadtgeschehen bieten mit einer Tiefe von ca. 2,00 m einen gut möblierbaren, großzügigen Freiraum. Ein großes, helles Treppenhaus bietet Ihnen eine ansprechende Begegnungszone mit Ihren Nachbarn.



STADTVILLA KAMP-LINGFORT

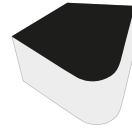
VISUALISIERUNG

Vorne rund, hinten eckig – die ungewöhnliche Eckbebauung am Quartiersplatz bringt eine ganz eigene Optik in die Stadtmitte. So etwas sieht man sonst in New York, wo sich Fifth Avenue, Broadway und 23rd Street kreuzen. Gemeint ist das Flatiron Building, das mit seiner markanten Form an ein Bügeleisen erinnert. Das Beste daran, ist jedoch das Beste darin. Das bemerkenswerte Design setzt sich nämlich in der Raumarchitektur der Wohnungen fort, so dass ein ganz besonderes Wohngefühl entsteht.





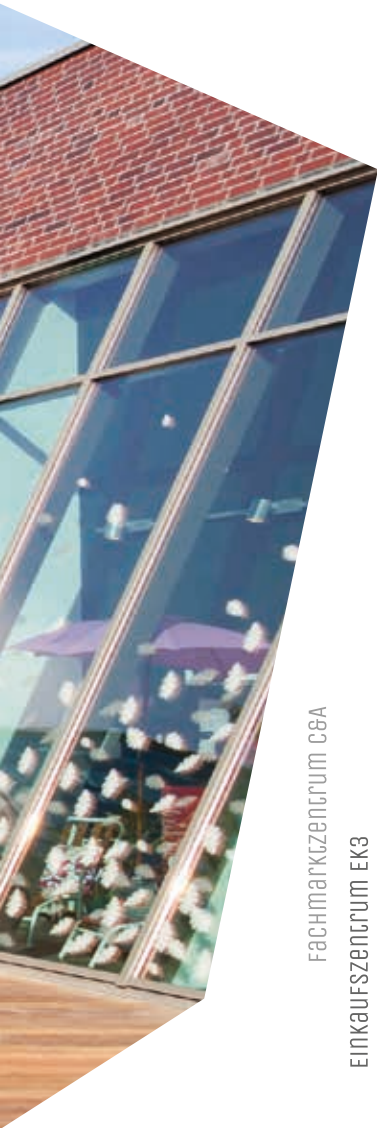




STADTVILLA KAMP-LINTFORT

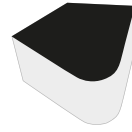
ARCHITEKTUR

Keine unbekannte Größe in Kamp-Lintfort – jener Architekt, der unserem Projekt die Handschrift gibt: Dipl. Ing. Robert Wetzels. Schon mit dem Einkaufszentrum EK3 unter den drei Eichen setzte er optisch wie räumlich neue Maßstäbe in der Stadt. Aber auch für Unternehmen wie die in Kamp-Lintfort ansässigen Kommunal-Maschinen Services KMS kreierte er eine neue Architektur für Headquarter und Ausstellungshalle. Ein Fachmarktzentrum, in dem sich heute Geschäfte wie dm und C&A tummeln, das „Krönchen“, ein modernes Appartementhaus für Studenten nahe der Rhein-Waal-Hochschule oder die zu einem Bürogebäude verwandelte Wilhelmschule kommen aus seiner Schmiede, um nur einige der Meilensteine in der schönen Stadt am Niederrhein zu nennen. Mit dem neuen Projekt „Stadtvilla“ kommt ein außergewöhnliches Architekturkonzept in den Ort. Runde Ecken, fluchtende Kanten, spannende Symmetrien – und alles fügt sich wunderbar harmonisch in das Stadtbild ein. Wie gesagt: „Wohnen ist kein Ort, sondern ein Gefühl.“



FACHMARKTZENTRUM C&A

EINKAUFSZENTRUM EK3



STADTVILLA KAMP-LINTFORT

STADTPORTRÄT

Kamp-Lintfort liegt landschaftlich ruhig gelegen am linken Niederrhein zwischen der niederländischen Grenzregion und dem Ruhrgebiet. Seit dem Ende der Bergbauära arbeitet die Stadt konsequent am Strukturwandel und kann bereits nach wenigen Jahren auf erfolgreiche Projekte zurückblicken, die Kamp-Lintfort unter anderem durch die Ansiedlung der Hochschule Rhein-Waal von der Klosterstadt zur Hochschulstadt gemacht haben. Weitere Projekte, wie die Landesgartenschau 2020, ermöglichen die rasante Entwicklung Kamp-Lintforts und stärken die Stadt als attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort.

Mit rund 38.000 Bewohnern zählt Kamp-Lintfort zu den Mittelstädten, die trotz ihrer Größe mit einem breiten Angebot an Dienstleistungen und Freizeiteinrichtungen wie etwa dem Panoramabad Pappelsee mit Frei- und Hallenbad aufwartet. Neben einem umfangreichen Bildungsspektrum, einer modernen Mediathek und Schulen aller Art bringt die Stadt als Besonderheit eine tief verwurzelte und stark ausgeprägte Vereinskultur mit sich. Die Vereinsvielfalt reicht von klassischen Karnevals- und Schützenvereinen über vielseitige Sport- und Hobbyvereine bis hin zu kulturellen und religiösen Vereinen.



panoramabad pappelsee

HOCHSCHULE RHEIN-WAAL



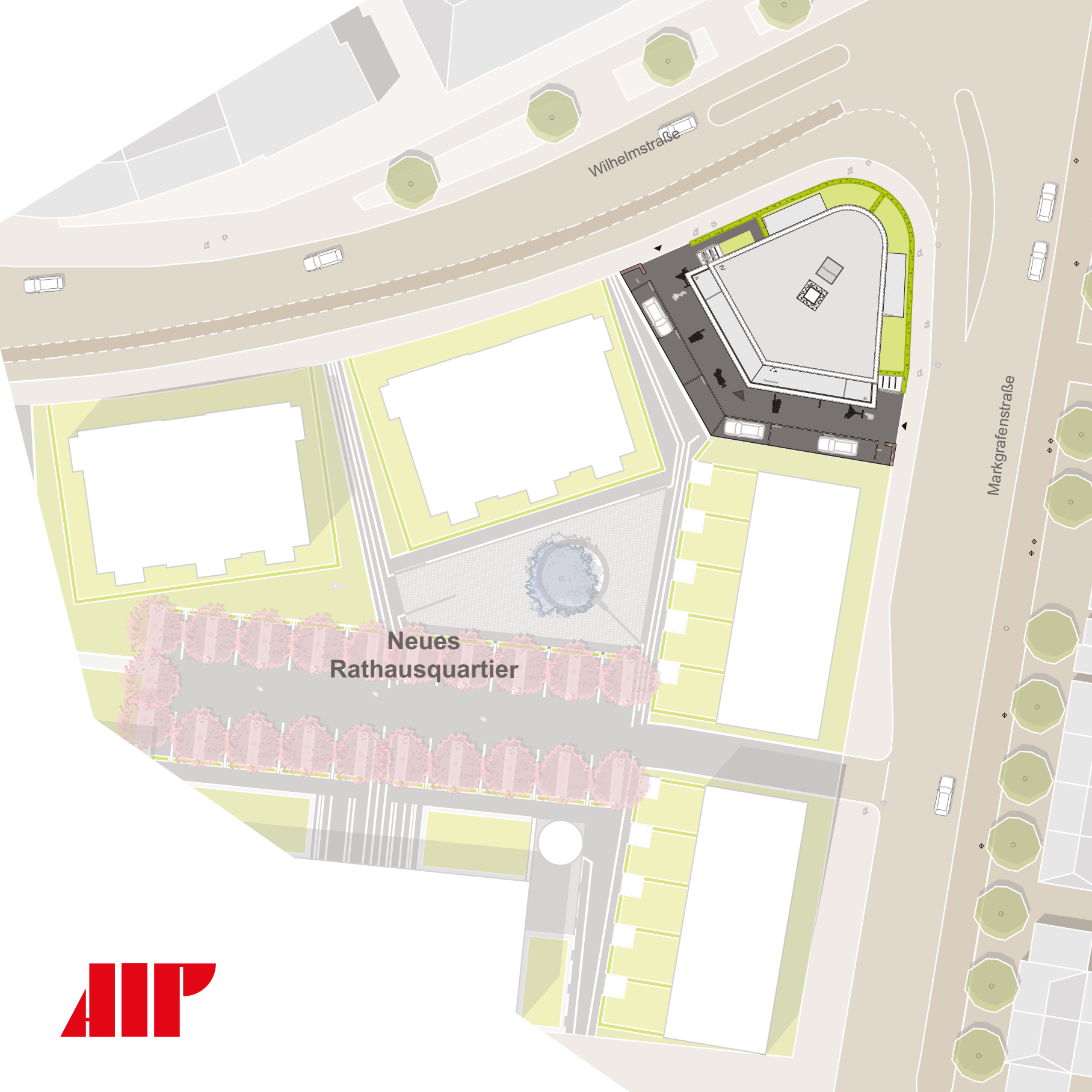


KLOSTER KAMP TERRASSENGARTEN
GOLFANLAGE KAMPER BERG

Trotz des Wandels ist sich Kamp-Lintfort seiner Wurzeln bewusst und präsentiert jedes Jahr ein abwechslungsreiches Kulturprogramm. Vom historischen Bergbau über kulturell bedeutsame Großveranstaltungen im Sommer bis hin zur Ausrichtung der Landesgartenschau 2020 gibt es viele Gründe, die Stadt mehr als nur einmal zu entdecken.

Das wohl populärste Highlight in Kamp-Lintfort ist das Kloster Kamp von 1123, dessen weitläufiges Areal mit Abteikirche, Museum, Klosterladen und Kräutergarten zum Entdecken und Verweilen einlädt. Das Schmuckstück ist der Terrassengarten, der weit über die Stadtgrenzen bekannt ist und als Veranstaltungsort für die jährlich im Wechsel stattfindenden Events Kamper Nacht und Kamper Freilichttheater dient.



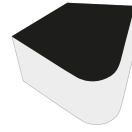


Wilhelmstraße

Markgrafenstraße

Neues
Rathausquartier



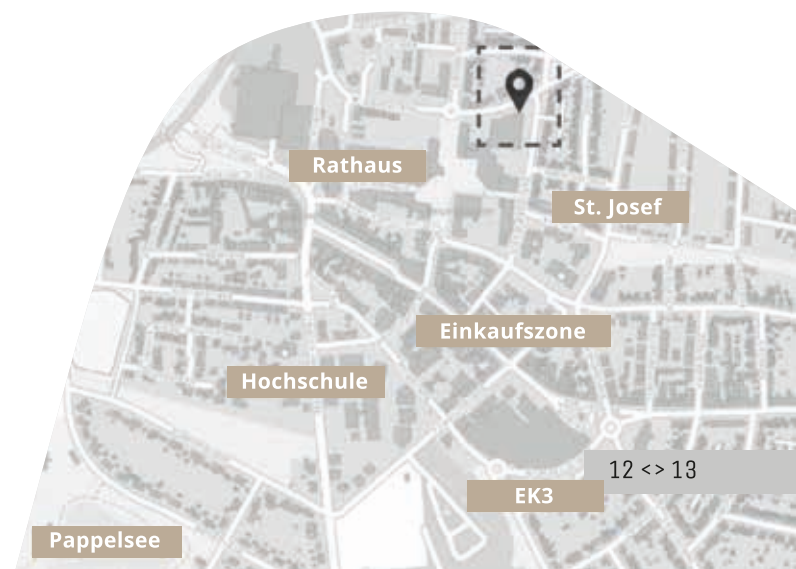


STADTVILLA KAMP-LINTFORT

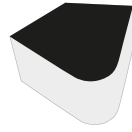
LAGE

Die verkehrstechnische Anbindung ist sowohl durch den günstigen Anschluss an die Autobahnen A57 und A42 Richtung Oberhausen, Köln und die Niederlande als auch durch die Nähe zum Flughafen Düsseldorf und Weeze sehr gut. Die Fahrzeit bis zur A57 beträgt ca. 2 Minuten. Mit den Städten Moers, Duisburg und Düsseldorf steht Ihnen ein recht umfangreiches Kulturangebot in nur 15–30 Autominuten zur Auswahl, das seinesgleichen sucht. Seit dem Jahr 2020, zur Landesgartenschau, erhält Kamp-Lintfort erstmals einen Bahnanschluss.

Der außergewöhnliche Neubau entsteht im Rathausquartier von Kamp-Lintfort und somit unmittelbar im Stadtzentrum. Damit liegt die Kamp-Lintforter Mitte mit einem facettenreichen Angebot im wahrsten Sinne des Wortes vor Ihrer Haustüre und auch die Stadtverwaltung, Banken sowie das hervorragende gastronomische Angebot sind nur wenige Gehminuten entfernt.





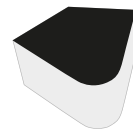


STADTVILLA KAMP-LINGFORT

AMBIENCE

Zwölf individuelle Lebensräume und jeder einzelne davon verspricht ein einzigartiges Wohngefühl, ganz egal in welcher Lebenslage man sich gerade befindet. Das Raumkonzept steht für Licht und Struktur. Mit seinen bodentiefen Fenstern bietet es eine ansprechende, helle Atmosphäre, die der Form folgenden Kanten geben eine besondere Struktur und sorgen für perfekte Raumakustik.

Hochwertige Materialien für die Böden und die Wände, innen wie außen, eine stilvolle Sanitärausstattung, die standardmäßige Fußbodenheizung u.v.m. sorgen für unbestrittenes Wohlbefinden.



STADTVILLA KAMP-LINTFORT



AIP

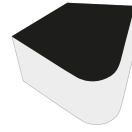


„Zuhause ist kein Ort,
sondern ein Gefühl.“

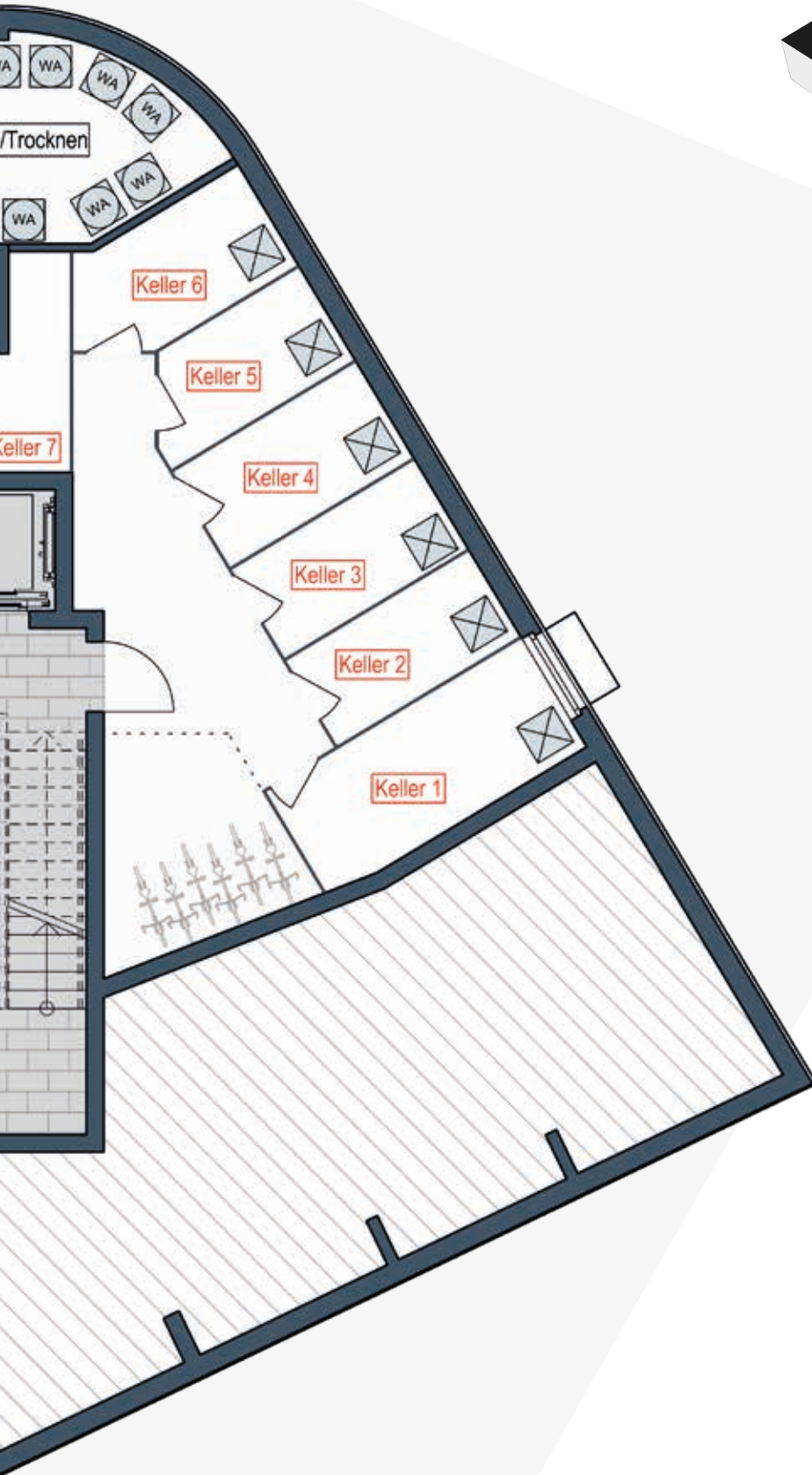


kellerräume
Nutzräume





STADTVILLA KAMP-LINGFORT



KELLERGEESCHOSS

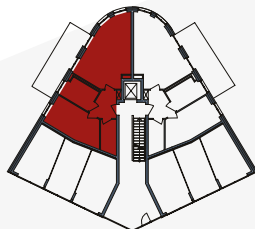
Das Kellergeschoss der „Stadtvilla“ ist mittels Aufzug von jeder Etage bzw. jedem Zuhause barrierefrei zu erreichen. Zu jeder der 12 Wohnungen gehört ein eigener, geräumiger Kellerersatzraum.

Neben dem Hausanschlussraum sind außerdem ein separater, gemeinschaftlich genutzter Wasch- und Trockenraum sowie ausreichend Stellplätze für Fahrräder vorhanden.

ERDGESCHOSS

Wohnung 01

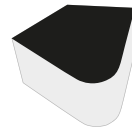
Wohnen/Essen	26,02 m ²
Zimmer II	14,37 m ²
Bad	6,36 m ²
Abstellraum	4,68 m ²
Flur	5,68 m ²
Terrasse (25 %)	7,50 m ²
Gesamt	64,61 m²



EG WOHNUNG 1

EG WOHNUNG 2





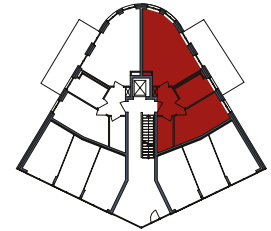
STADTVILLA KAMP-LINGFORT



ERDGESCHOSS

Wohnung 02

Wohnen/Essen
Zimmer II
Bad
Abstellraum
Flur
Terrasse (25 %)
Gesamt



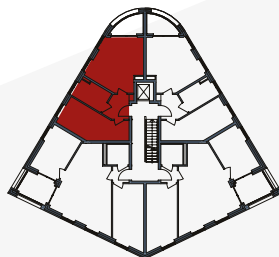
26,02 m²
14,37 m²
6,36 m²
4,68 m²
5,68 m²
7,50 m²
64,61 m²

OBERGESSCHLOSS 1+2

Wohnung 03 / 07

Wohnen/Essen
Zimmer II
Bad
Flur
Loggia (25 %)
Gesamt

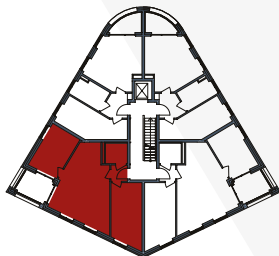
21,42 m²
16,13 m²
6,18 m²
5,02 m²
1,94 m²
50,69 m²

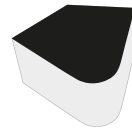


Wohnung 06 / 10

Wohnen/Essen
Zimmer II
Zimmer III
Bad
Flur
Loggia (25 %)
Gesamt

31,52 m²
16,78 m²
13,08 m²
3,94 m²
3,73 m²
3,00 m²
72,05 m²





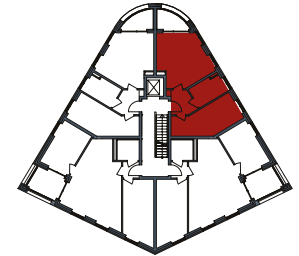
STADTVILLA KAMP-LINGFORT



OBERGESCHOSS 1+2

Wohnung 04 / 08

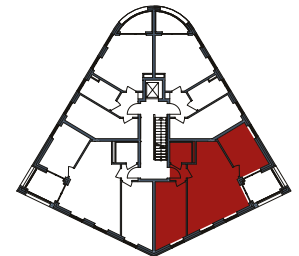
Wohnen/Essen
Zimmer II
Bad
Flur
Loggia (25 %)
Gesamt



21,42 m²
16,13 m²
6,18 m²
5,02 m²
1,94 m²
50,69 m²

Wohnung 05 / 09

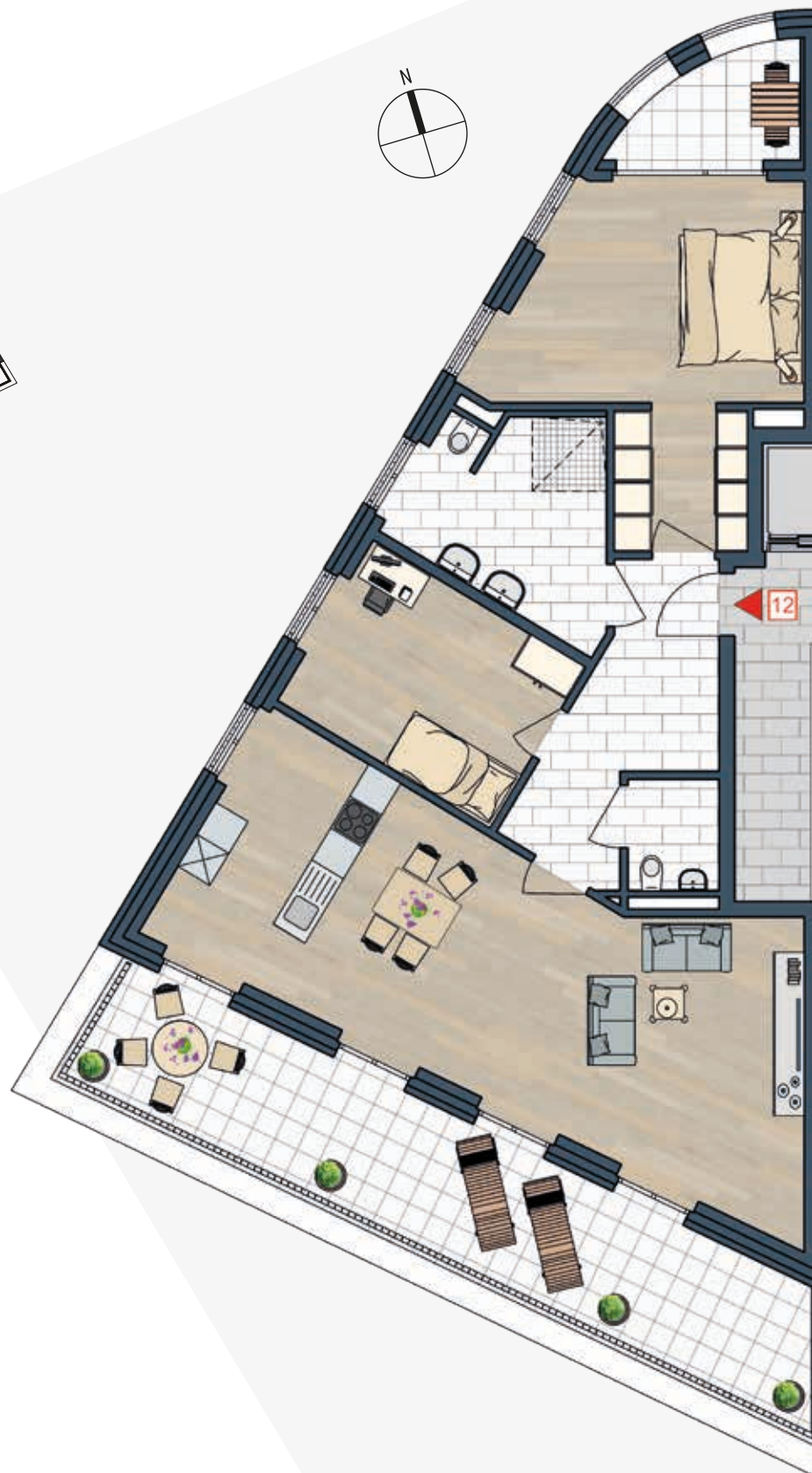
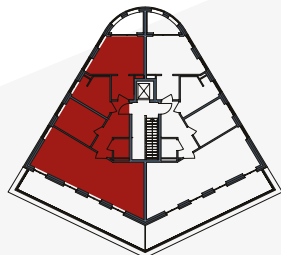
Wohnen/Essen
Zimmer II
Zimmer III
Bad
Flur
Loggia (25 %)
Gesamt

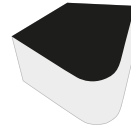


31,52 m²
16,78 m²
13,08 m²
3,94 m²
3,73 m²
3,00 m²
72,05 m²

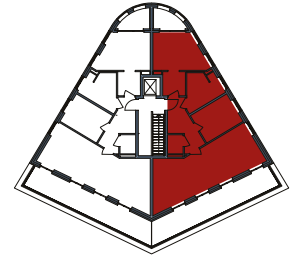
Wohnung 12

Wohnen/Essen	42,81 m ²
Zimmer II	16,03 m ²
Zimmer III	11,88 m ²
Bad	9,42 m ²
WC	2,62 m ²
Flur	9,91 m ²
Ankleide	4,80 m ²
Loggia (25 %)	1,94 m ²
Terrasse (25 %)	13,35 m ²
Gesamt	112,76 m²





STADTVILLA KAMP-LINGFORT



STAFFELGESCHOSS

Wohnung 11

Wohnen/Essen
Zimmer II
Zimmer III
Bad
WC
Flur
Ankleide
Loggia (25 %)
Terrasse (25 %)
Gesamt

42,81 m²
16,03 m²
11,88 m²
9,42 m²
2,62 m²
9,91 m²
4,80 m²
1,94 m²
13,35 m²
112,76 m²

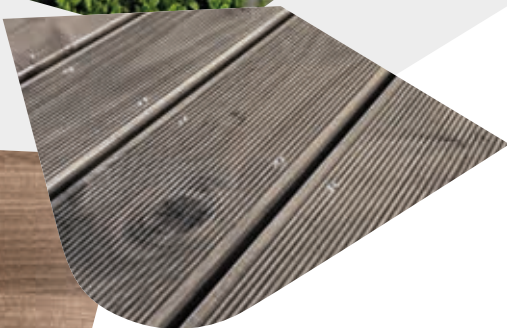


KFW-55 INKL. Fernwärme
Hecken im Bereich der Gärten

Terrassendielen WPC „MEGAWOOD“ BASALTEGRAU

WC/BAD BODENFLIESEN FEINSTEINZEUG ANTHRACIT

KLINKERSTEIN „LÜBECK“ HAGEMEISTER NF 0.6L.



AUSSTATTUNG

Fenster / Fenstertüren

Die mit drei Scheiben isolierverglasten Fenster und Fenstertüren sind aus Kunststoff, mit umlaufender doppelter Gummidichtung. Der U-Wert der Fenster richtet sich nach den Ergebnissen der ENEC-Berechnung. Die Fensterprofile und die Öffnungsflügel sind innen weiß und außen grau. Alle Fenster bzw. die Fenstertüren werden mit verdeckt liegenden Einhand-Dreh-Kipp-Beschlägen ausgestattet.

Fensterbänke außen

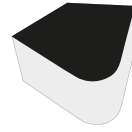
Die Außenfensterbänke bestehen aus farblich den Fenstern angepasstem, endbeschichtetem Aluminium und erhalten an der Unterseite eine Antidröhnbeschichtung.

Balkone / Dachterrassen

Auf den Balkonen werden Betonwerksteinplatten (40 cm x 40 cm) mit offenen Stoßfugen verlegt. Durch diese kann das Oberflächenwasser abfließen. Auf der darunterliegenden Abdichtungsebene wird das Wasser gesammelt und ins Entwässerungssystem abgeführt.

Innentüren

Die Beschläge sind aus Edelstahl in L-Form. Die Innentüren werden als Röhrenspantüren 1-fach überfäلت und Holzzarge eingebaut. Die Oberfläche wird weiß lackiert, matt geliefert. Die Schließung erfolgt mit Buntbart und Schlüssel, in WC bzw. Bad wird als Schließung eine WC-Garnitur eingebaut.



Maler- und Tapezierarbeiten

Die geputzten bzw. gespachtelten Wände werden, sofern erforderlich, nachbearbeitet und für die Aufnahme von einer Raufasertapete vorbereitet. Sodann werden die Wände mit einer Raufasertapete 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 Farb-anstrich. Sichtbare Stahlteile werden zur Aufnahme von Lackfarben grundiert und anschließend lackiert.

Heizungsinstallation

Die Wärmeversorgung sowie die Warmwasserbereitung der „Stadtvilla“ erfolgt durch Erdgas. Der Anteil regenerativer Energie gemäß EnEV wird durch den Fachingenieur festgelegt. Folgende Optionen stehen zur Verfügung: Solaranlage oder Luft-Wärmepumpe, nach Wahl des Verkäufers.

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 mittels Raumfühler, soweit das möglich ist. Die Diele erhält keinen Raumfühler. Innenliegende Räume, wie z. B. Abstellräume erhalten keine eigene Fußbodenheizung.



BODENTIEFE FENSTER & ELEKTRISCHE ROLLÄDEN IN SCHWARZ

ZWEIFACHIGKEIT - STABPARKETT EICHE

HOCHWERDIGE SANITÄRAUSSTATTUNG

MALERARBEITEN

FUßBODENHEIZUNG

Sanitärinstallation

Alle erforderlichen Kalt- und Warmwasserleitungen werden in den aus der haustechnischen Planung folgenden Nennweiten verlegt und gedämmt. Die Arbeiten werden nach den Richtlinien der deutschen DIN und des jeweiligen Versorgungsunternehmens ausgeführt. Alle Sanitärobjekte werden in der Farbe weiß eingebaut. Alle Armaturen werden in Chrom geliefert.

Elektroinstallation

Die komplette elektrische Installation wird nach der VDE und den DIN-Vorschriften installiert. Der Anschluss erfolgt an die Zuleitung des örtlichen Versorgungsunternehmens.

Folgendes Schalterprogramm kommt zur Ausführung: Busch-Jäger Balance SI, Farbe: weiß glänzend.

Fliesenarbeiten

Die Bäder und Gäste-WCs erhalten im Bereich der spritzwassergefährdeten Wände eine Dichtbeschichtung. Die Wände des Bades werden im Bereich der Dusche raumhoch verflies. Im Bereich hinter dem Waschbecken und WC erfolgt die Verfliesung auf ca. 1,20 m Höhe. Die übrigen Wände werden nicht gefliest. Bad und Diele erhalten einen Fliesenboden. Der geflieste Duschbereich ist ca. 1,00 m x 1,00 m groß. An den nicht verfliesen Wänden wird ein Fliesensockel angebracht.

Materialpreis der Wandfliesen: 25 €/qm inkl. MwSt.
Materialpreis der Bodenfliesen: 35 €/qm inkl. MwSt.

Bodenbeläge (Parkett)

Alle Wohnflächen, ausgenommen die Flächen, die mit Fliesen versehen sind, werden, soweit erforderlich, gespachtelt und zur Aufnahme eines Parkettbodens vorbereitet. Die Parkettstäbe sind ca. 9 mm stark, 2 cm breit und 16 cm lang. Das Parkett wird im englischen Verband verlegt. Standardmäßig ist ein Eicheparkett oder Bucheparkett vorgesehen.



wandhängend-wc, tiefspüler, unterputz-einbauspülkasten

vorwandelement hochglanz weiß

einzelwaschisch, wandhängend, einlocharmatur

einbau-duschwanne, stahl, emaille





GELIEBTES ZUHAUSE



Unser Angebot

Wertermittlung & Verkauf Ihrer Immobilie

**Vorschlag für Ihre neue barrierefreie Wohnung
in der „Stadtvilla“**

Finanzierungsberatung & Notarabwicklung

Infos 02841 6085475



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



STADTVILLA KAMP-LINTFORT

VERKAUF



Immobilienladen Moers GmbH
Uerdinger Straße 13
47441 Moers

Telefon: +49 2841 6085475
E-Mail: kunden@immobilienladen-moers.de

Herr Jendral: +49 172 2535591
Herr Volkmann: +49 172 6579733