



in Kohlscheid
zu Hause!

Kämpchenstraße /
Dornkaulstraße

heins // wohnungsbau



Herzlichen Dank für Ihre Anfrage!

Gerne übersenden wir Ihnen das Exposé zum Neubaugebiet

Kämpchenstraße - Dornkaulstraße.

Direkt am Ortseingang von Kohlscheid entsteht ein Neubaugebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und wenigen Mehrfamilienhäusern.

Bei Ihren Überlegungen zum Erwerb einer Immobilie als nachhaltige Wertanlage sind für Sie vier Punkte von besonderer Bedeutung:

Das Konzept Der Standort Das Objekt Ihr Partner

Unter diesen Gesichtspunkten möchten wir Ihnen die wichtigsten Fakten vorstellen.
In einem persönlichen Gespräch erläutern wir Ihnen gerne weitere Aspekte des Projekts.

Das Konzept

Gemeinsam mit unserem Partner, der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Herzogenrath, planen und entwickeln wir ein neues Wohngebiet. Das gesamte Feld zwischen der Kämpchenstraße und der Dornkaulstraße wird durch zwei Bauabschnitte erschlossen. Der erste Bauabschnitt grenzt an die Dornkaulstraße sowie an die vorhandene Bebauung in der Wagnerstraße. Der Baubeginn erfolgt voraussichtlich im Sommer 2016.

Das Neubaugebiet am Ortseingang von Kohlscheid ist auf Grund der Lage und seiner Eigenarten besonders für Familien geeignet. Die Einfamilienhäuser bilden eine Ergänzung zu unseren Eigentumswohnungen  **Wohnen im CasinoPark**, welches fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar ist. Wegen der schnellen Anbindung an die Autobahn sowie die Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln eignet sich die Gegend für jegliche Lebenslagen. Straßen innerhalb des Gebietes werden verkehrsberuhigt und anliegerfreundlich angelegt und bilden, zusammen mit den Spielplätzen, eine sehr schöne, ruhige Wohnlage.

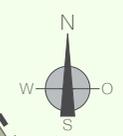
Durch den Bebauungsplan, der verschiedene Baustile zulässt, entsteht eine Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern und wenigen Mehrfamilienhäusern. Diese Mischung lockert das Gebiet auf und lässt so jedem Einzelnen die Möglichkeiten zur Individualität und Selbstverwirklichung.

Bevor wir Ihnen die einzelnen Häusertypen vorstellen, möchten wir Ihnen zunächst weitere Informationen zum Standort geben.



Teil B

Baubeginn vorauss. 2017



Teil A

Baubeginn Sommer 2016



Wagnerstraße

Herzogenrath

Aachen

Dornkaulstraße

Aixtron

Konrad-Zuse-Straße

Würselen/
AC-Soers

Kämpchenstraße

M. 1:1250



Der Standort

Kohlscheid, ein sehr beliebter Wohnort, liegt unmittelbar an der Stadtgrenze zu Aachen. Zahlreiche Spin-Off-Unternehmen der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen (RWTH) und international agierende Firmen haben sich aufgrund der sehr guten Infrastruktur, der Nähe zur RWTH und der verkehrsgünstigen Lage hier niedergelassen. Einhergehend mit der fortschreitenden Entwicklung des Campusprojektes der RWTH Aachen, der Erwei-

terung der Uniklinik RWTH Aachen sowie den zahlreichen expandierenden Firmen im Technologiepark Herzogenrath mit seinen ca. 2.500 hochqualifizierten Arbeitsplätzen, erfreut sich Kohlscheid zunehmender Beliebtheit.

Mit dem Auto ist man in 5 Minuten auf der Autobahn A4 (Köln/Düsseldorf – Niederlande/ Belgien). In ca. 12 Minuten erreicht man die RWTH (6,4 Kilometer entfernt), das Zentrum von Aachen oder das

Campusgelände. Auch mit dem Fahrrad ist man auf landschaftlich schönen Strecken abseits der Hauptverkehrsstraße in ca. 25 Minuten in der Aachener Innenstadt. Die Bushaltestelle liegt 300 Meter entfernt an der Roermonder Straße. Zu den Hauptverkehrszeiten fährt der Bus innerhalb etwa 17 Minuten in die Innenstadt Aachens. Der Bahnhof an der Strecke Aachen-Mönchengladbach/Düsseldorf ist nur 1,5 Kilometer entfernt.



Neben regionalen und überregionalen Zügen fährt von hier aus die Euregiobahn zwei bis drei Mal pro Stunde in 5 Minuten zum Westbahnhof (RWTH und Campus West) und in weiteren 6 Minuten zum Hauptbahnhof Aachen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie beispielweise ein EDEKA-Supermarkt, ein Aldi, ein Lidl und weitere Lebensmittelläden sind in Kohlscheid ansässig und werden mit dem Wochenmarkt am Kohlschei-

der Markt abgerundet. Verschiedene Gastronomien - das chinesische Restaurant Mongol Hann, das familiär geführte italienische Restaurant Pipavido und das beliebte Eiscafé Peppone - sind fußläufig über die Roermonder Straße erreichbar. Der Sportpark Kohlscheid im Technologiepark bietet zahlreiche Indoorsportmöglichkeiten wie Fitness, Tennis und Badminton, eine Sauna sowie ein Gesundheitsstudio mit Kursangeboten. Ergänzt werden diese Angebote

mit weiteren Tennis- und Fußballvereinen. Das Naherholungsgebiet Wurmatal lädt zusätzlich zu Spaziergängen im Grünen ein.

Kohlscheid verfügt über zahlreiche Kindergärten, mehrere Grundschulen und eine Gesamtschule. Ein Gymnasium, ein Berufskolleg für Wirtschaft und Verwaltung, sowie eine weitere Gesamtschule befinden sich in Herzogenrath.

Das Objekt

Individuell an Ihre Bedürfnisse und Wünsche angepasst errichten wir 8 freistehende Einfamilienhäuser sowie 10 Doppelhaushälften, schlüsselfertig oder mit der Möglichkeit, Eigenleistungen zu erbringen. Die Häuser sind konzipiert für zwei- bis sechsköpfige Familien, die auf ein aufgeschlossenes, modernes, großzügiges Wohnen in einem zeitgemäßen Stil Wert legen. Es ergeben sich durch die individuellen Entwurfsmöglichkeiten eine Vielzahl von Varianten, ob Eingang von der Seite oder von vorne, mit günstigem Wohnraum im UG und/oder tollen Staffelgeschossräumen mit Dachterrasse. Die Häuser werden im Regelfall über drei Ebenen vom Untergeschoss bis zum I. Obergeschoss errichtet. Zu jedem Einfamilienhaus gehören eine Garage und ein separater Stellplatz, sodass das Abstellen von zwei Fahrzeugen kein Problem darstellt.

Durch die erfolgte Projektplanung wurde dafür gesorgt, dass eine optimale Anordnung der einzelnen Grundstücke und damit eine sehr gute Belichtungssituation für das Wohnen gegeben ist. Der moderne Charakter, der sich durch das Neubaugebiet zieht, wird durch die verschiedenen Haustypen unterstrichen. Die Ausstattung der Häuser ist hochwertig und der Schallschutz der Haustrennwände erfüllt die Anforderungen des erhöhten Schallschutzes.

Das Haus weist in seiner Gesamtkonzeption einen sehr hohen Wärmedämmwert auf, der die Anforderungen der Energieeinsparungsverordnung - „EnEV“ übertrifft.

Um auch nach außen eine niveauvolle Wohnkultur darzustellen, legen wir großen Wert auf eine gute Fassadengestaltung mit Liebe zum Detail. Alle gestaltungsprägenden Innenraumdetails werden entsprechend Ihren Wünschen ausgeführt; hierzu gehören Wand- und Bodenfliesen, Türblätter und Zargen, Beschläge, Treppenstufen, Sanitäreinrichtungen usw.

Bis auf wenige Zwangspunkte können wir die Innenaufteilung des Hauses individuell mit Ihnen abstimmen. Eine Vielzahl von Sonderwünschen, wie z.B. Alarmanlagen, Handtuchheizkörper im Bad, Zisterne mit Regenwasserversorgung der WC's, Photovoltaik, etc. planen wir gerne für Sie ein.

Unser Architekturbüro hat ein großzügiges Grundkonzept entworfen, das wir zusammen mit Ihnen entsprechend Ihren Wünschen und Bedürfnissen optimieren und erstellen.

Einige Referenzobjekte finden Sie in der Straße Auf'm Schif 4-12a (Doppelhäuser), in der Bankerfeldstr. 1-39 (Doppelhäuser) und im Sperberweg 13 (Einfamilienhaus) in Herzogenrath-Kohlscheid.





Freistehendes Einfamilienhaus

Grundriss Erdgeschoss

Wohnen / Essen	43,23 m ²
Küche	14,33 m ²
Diele	11,31 m ²
WC	1,69 m ²
Terrasse (1/2 Fläche)	15,55 m ²
86,11 m²	
Garage (z.B. bei 9 m)	26,00 m ²

Maßstab 1:100





Grundriss Obergeschoss

Schlafen	13,34 m ²
Kind 1	16,47 m ²
Kind 2	15,32 m ²
Diele	7,25 m ²
Bad Eltern	6,77 m ²
Bad Kinder	5,50 m ²
Ankleide	4,74 m ²
	69,39 m²

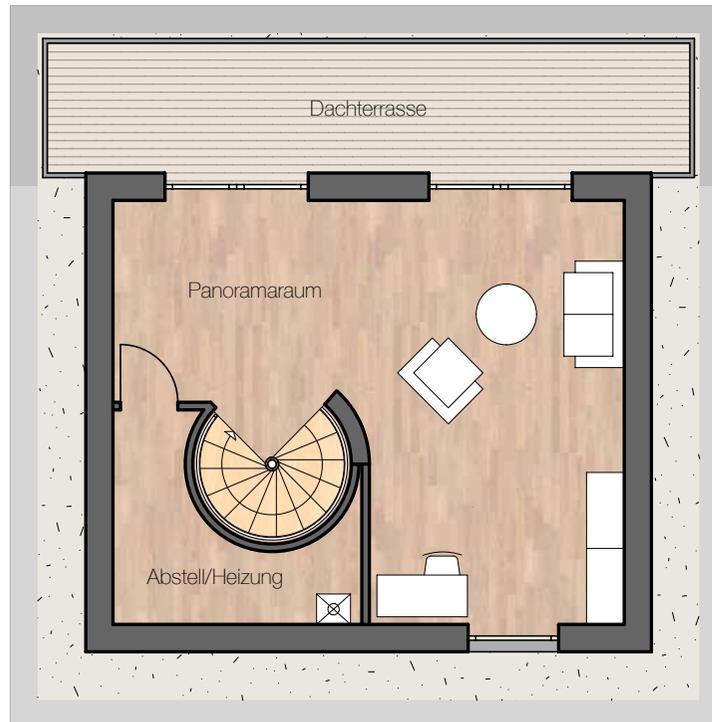
Maßstab 1:100

Freistehendes Einfamilienhaus



Grundriss Untergeschoss

Belichteter Raum	27,57 m ²
Hauswirtschaft	12,02 m ²
Diele	15,14 m ²
Abstell	8,55 m ²
	63,28 m²



Grundriss Staffelgeschoss

Panoramaraum	28,22 m ²
Abstell	5,42 m ²
Dachterrasse (1/2 Fläche)	7,29 m ²
	40,93 m²

Doppelhaushälften

Grundriss EG (links)

Wohnen	25,27 m ²
Kochen / Essen	20,01 m ²
Diele	7,39 m ²
Windfang	3,62 m ²
WC	1,85 m ²
Terrasse (1/2 Fläche)	12,77 m ²
70,91 m²	

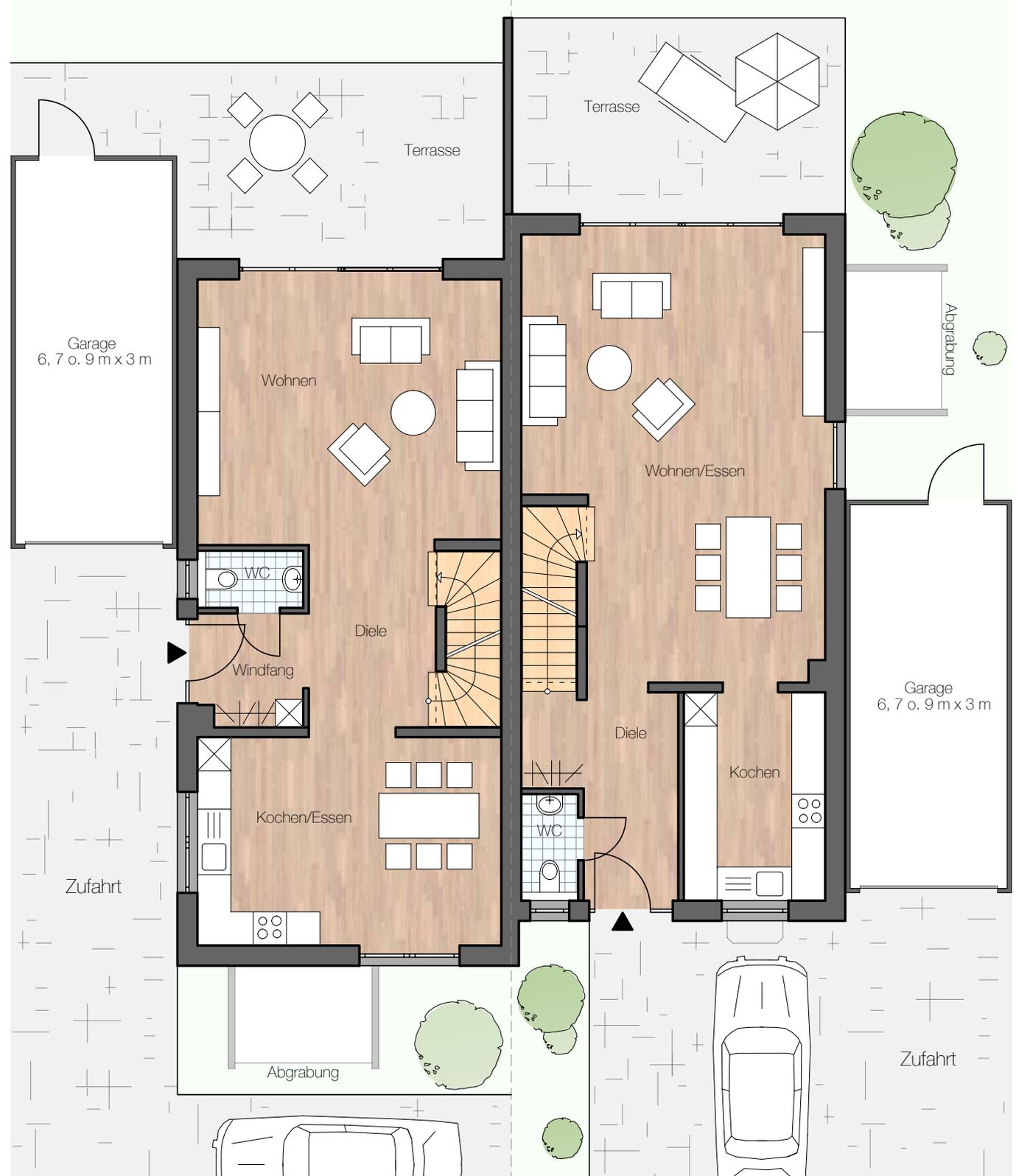
Garage (z. B. 7 m) 20,00 m²

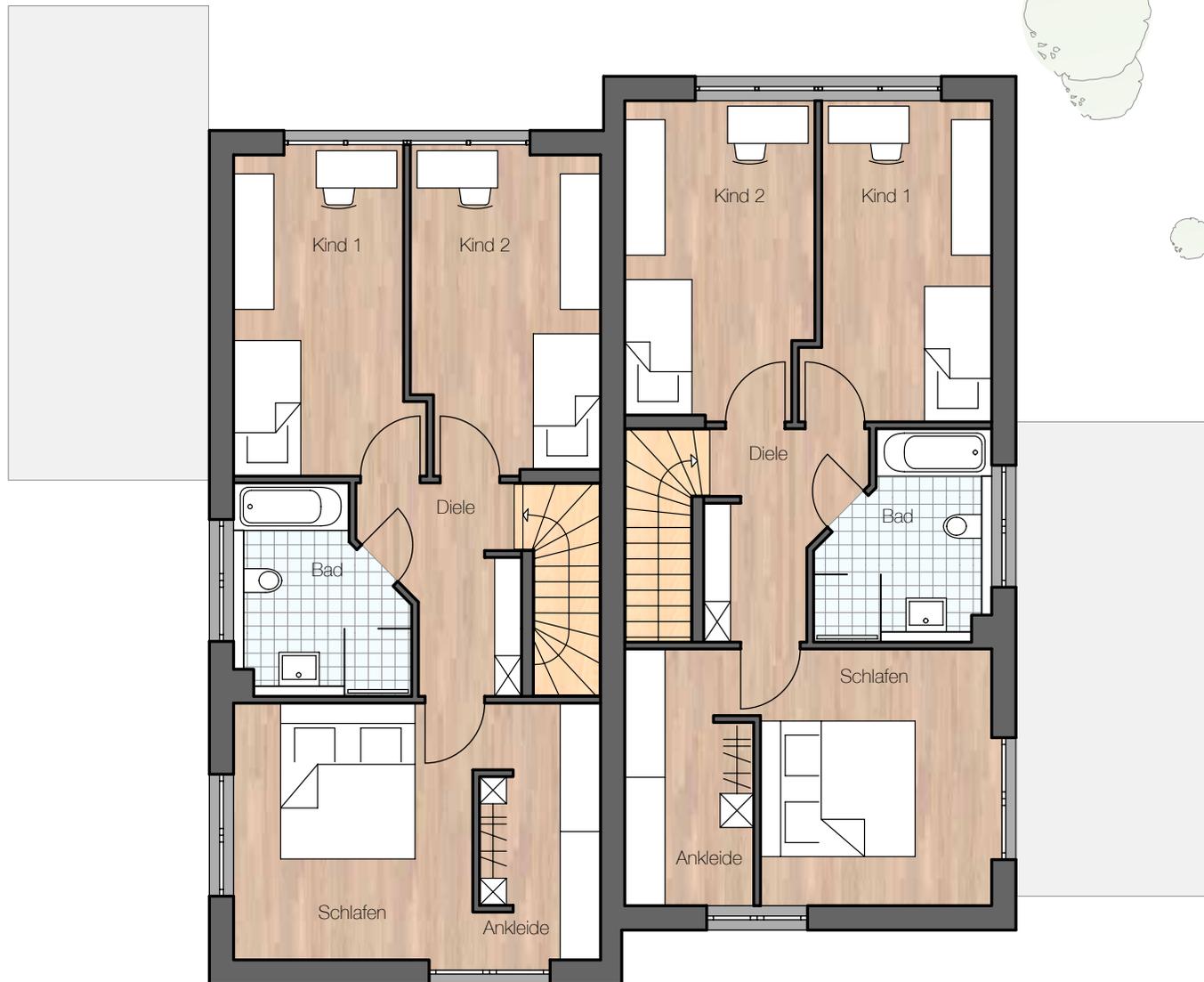
Grundriss EG (rechts)

Wohnen / Essen	39,02 m ²
Kochen	9,25 m ²
Diele	8,03 m ²
WC	1,85 m ²
Terrasse (1/2 Fläche)	10,48 m ²
68,63 m²	

Garage (z. B. 7 m) 20,00 m²

Maßstab 1:100





Grundriss OG (links)

Schlafen	13,47 m ²
Ankleide	6,55 m ²
Kind 1	12,14 m ²
Kind 2	12,66 m ²
Bad	6,82 m ²
Diele	5,70 m ²
	57,34 m²

Grundriss OG (rechts)

Schlafen	13,51 m ²
Ankleide	6,47 m ²
Kind 1	12,14 m ²
Kind 2	12,66 m ²
Bad	6,82 m ²
Diele	5,72 m ²
	57,32 m²

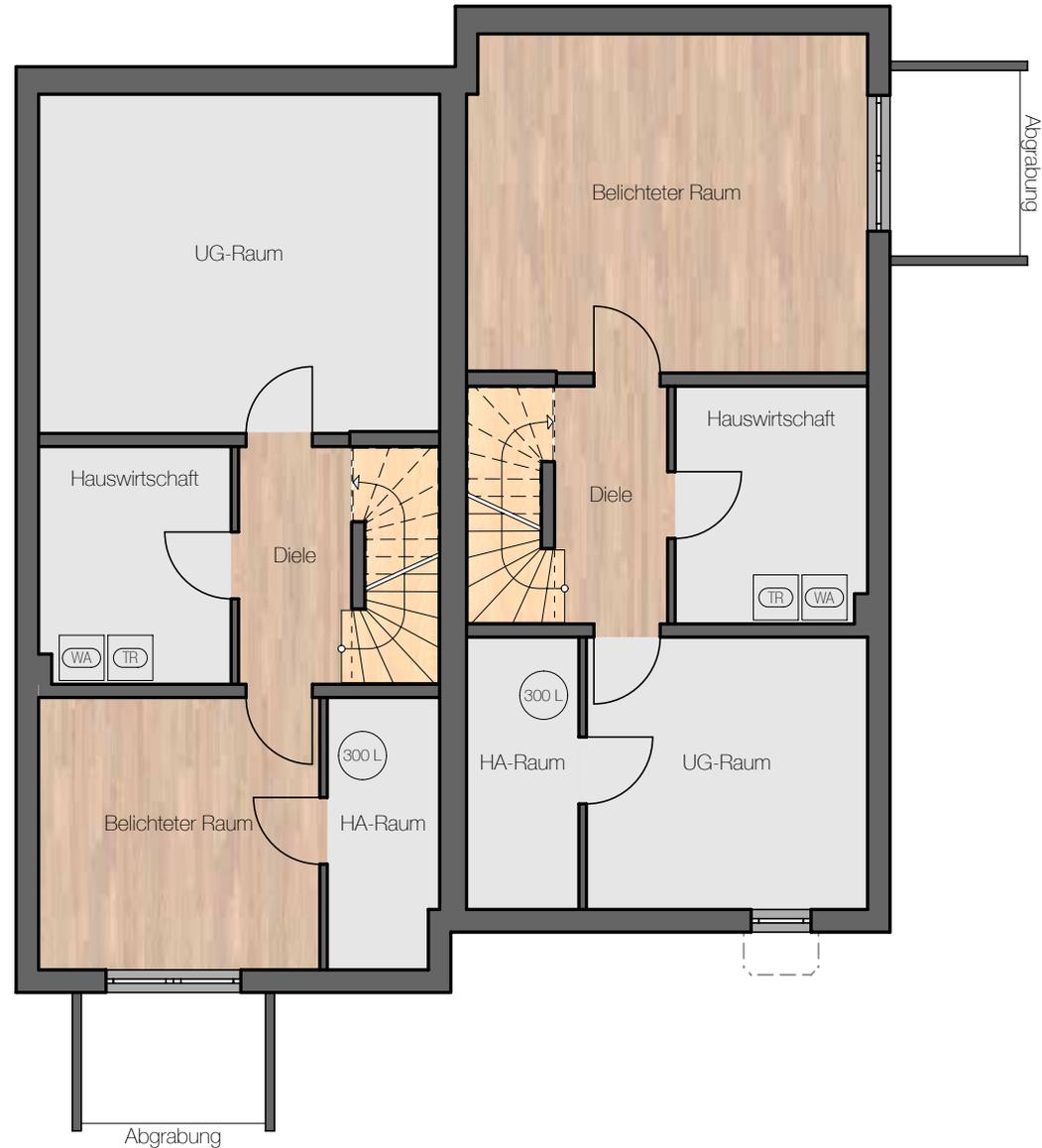
Doppelhaushälften

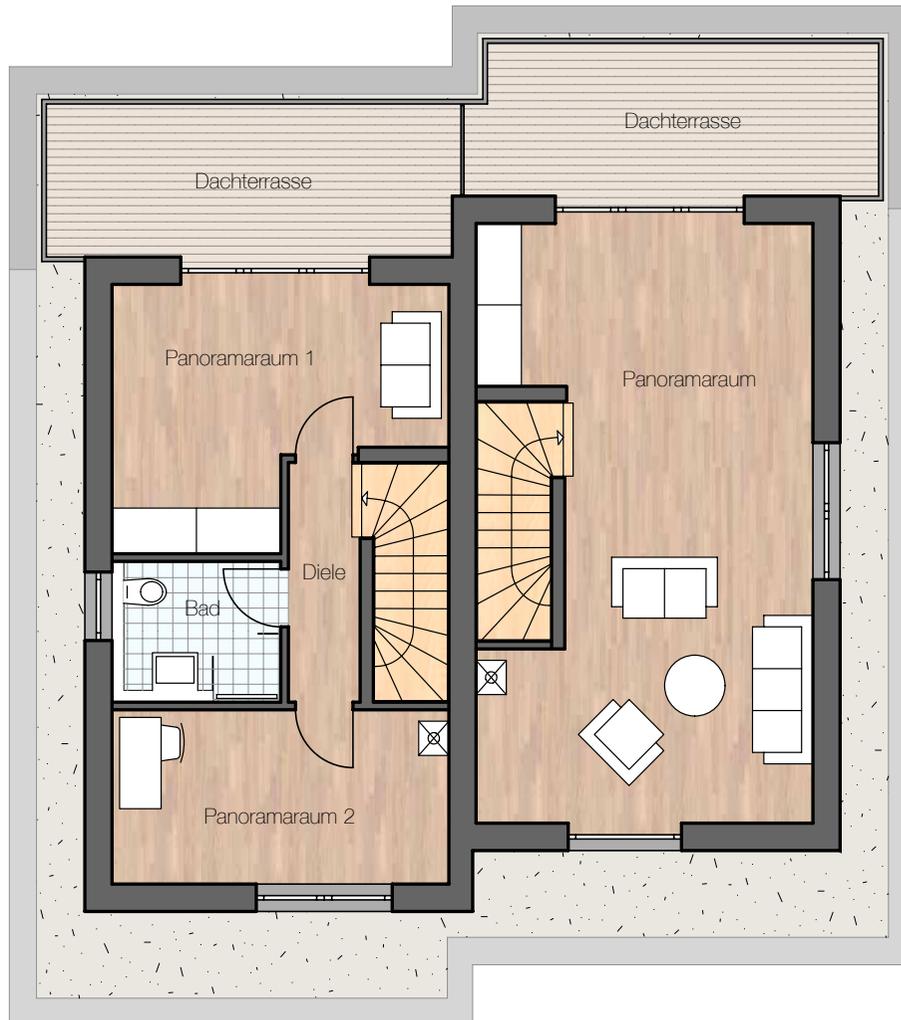
Grundriss UG (links)

belichteter UG Raum	13,34 m ²
unbel. UG-Raum	23,75 m ²
Hauswirtschaft	7,86 m ²
Diele	4,48 m ²
HA-Raum	5,14 m ²
	54,57 m²

Grundriss UG (rechts)

belichteter UG Raum	23,63 m ²
unbel. UG-Raum	13,34 m ²
Hauswirtschaft	7,86 m ²
Diele	4,48 m ²
HA-Raum	5,26 m ²
	54,57 m²





Grundriss SG (links)

Panoramaraum 1	12,54 m ²
Panoramaraum 2	10,01 m ²
Diele	2,76 m ²
Bad	4,01 m ²
Dachterrasse (1/2 Fläche)	5,47 m ²
	34,79 m²

Grundriss SG (rechts)

Panoramaraum	30,57 m ²
Dachterrasse (1/2 Fläche)	5,39 m ²
	35,96 m²

Das Wichtigste in Kürze

Erschließung

Das Grundstück ist voll erschlossen. Es fallen keine weiteren Erschließungskosten an

Wärmeschutz

EnEV-Nachweis, Energieeffizienzklasse A, 3-fach Verglasung, Dichtheitsprüfung. KfW 55 mit Energieeffizienzkl. A+ möglich. Förderung über KfW-Bank

Schallschutz

Erhöhter Schallschutz nach DIN zum Nachbarn

Baukonstruktion

Konventionelle Stahlbeton-Mauerwerkkonstruktion mit Wärmedämmung

Dach

Wärmedämmtes Flachdach entsprechend den Anforderungen der Energieeinsparverordnung EnEV mit Folien- oder Bitumenabdichtung

Gestaltung

Fassaden im Bauhausstil.
Detaillierte Gestaltung mit Farb- und Lichtkonzept

Fenster

Farbige, bodentiefe Kunststofffenster mit Rollläden

Bodenbeläge

Hochwertige Boden- und Wandfliesen in den Bädern. Echtholzparkett oder Vinyl-Holzdesignbelag in den Wohn- und Schlafräumen.

Parken

Ein bis zwei Garagen sowie ein Außenstellplatz

Sanitäreinrichtungen

Sanitäreinrichtungen namhafter deutscher Hersteller mit gutem Designkonzept nach Mustervorlage. Bodengleiche Duschen

Heizung / Warmwasserversorgung

Gasbrennwert-System mit Solaranlage, Fußbodenheizung, raumweise gesteuert. Warmwasserversorgung über einen 300-Liter-Warmwasserspeicher

Lüftung

Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Elektro / Kabel

Glasfaserkabel bis Hausanschlussraum.
TV-, Telefon- und Internetverkabelung als CAT Leitung ausgeführt

Außenanlagen

Profilierung des Geländes. Die Erstellung einer Terrasse und des Einfahrts- sowie Zugangsbereiches. Abtrennwand zwischen den Terrassen bei den Doppelhäusern.
Abgrabungen aus Mauerscheiben oder Pflanzsteinen.

Spielplätze in der Nachbarschaft





Ihr Partner für anspruchsvolles Wohnen

Die Wohnungsbau Heins GmbH und Heins Architekten bestehen aus einem Team von 18 Mitarbeitern, die sich gerne auf Ihre Wünsche einstellen. Unsere Erfahrung und Leistungsfähigkeit stellen wir seit über sechs Jahrzehnten in Zusammenarbeit mit unseren Kunden und Partnern unter Beweis. Die Wohnungsbau Heins GmbH ist ein Familienunternehmen, das 1978 aus dem seit 1950 bestehenden Architekturbüro Heins hervorgegangen ist. Unsere Präsenz in der Region Aachen schafft Nähe zu unseren Kunden und garantiert eine schnelle Umsetzung Ihrer Wünsche. Unser Leistungsspektrum umfasst nicht nur die detaillierte Planung und Realisierung von niveauvollen Wohnungsbauprojekten, sondern auch die Verwaltung und Betreuung der Gebäude über de-

ren Fertigstellung hinaus. Dabei ist es uns ein besonderes Anliegen, Ziele einer qualitätsbetonten Stadtentwicklung in die Planung einzubinden. Unsere Leistungen erstrecken sich außerdem auf die Bereiche öffentlicher Bauten wie Schulen und Kindergärten, aber auch auf Gewerbe- und Verkaufsmärkte sowie Büro-, Verwaltungs-, Sport- und Freizeitgebäude. Die Ausführung der Objekte übertragen wir ortsnahen Handwerksbetrieben, die auch zur Pflege und Wartung schnell erreichbar sind. Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung, bauen Sie auf unser Bewusstsein für Qualität und Innovation.



Wir freuen uns auf
Ihren Anruf und
beraten Sie gerne



Anna Zimmermann
Telefon: 02407/9090-23
Telefax: 02407/9090-90
anna.zimmermann@heins.de

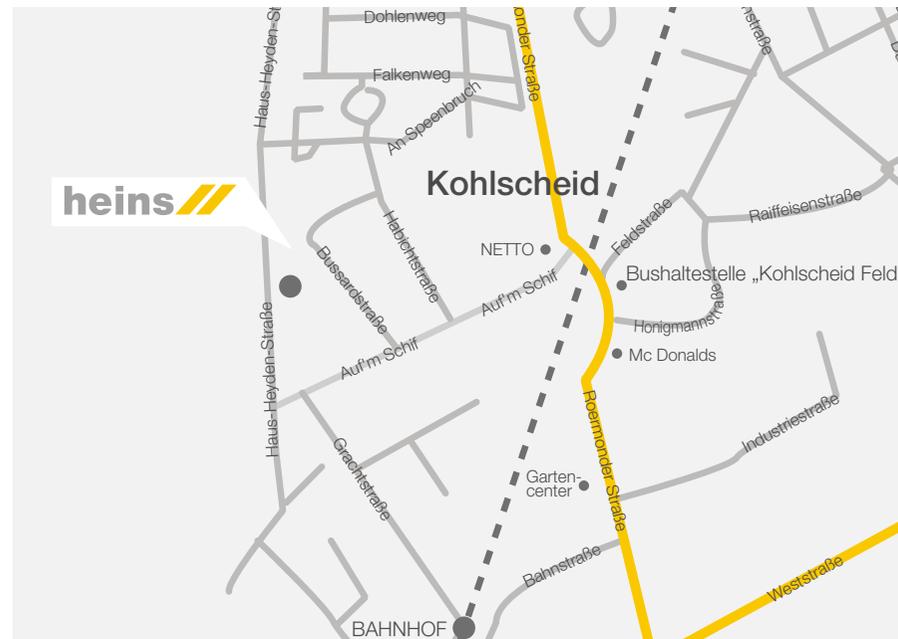
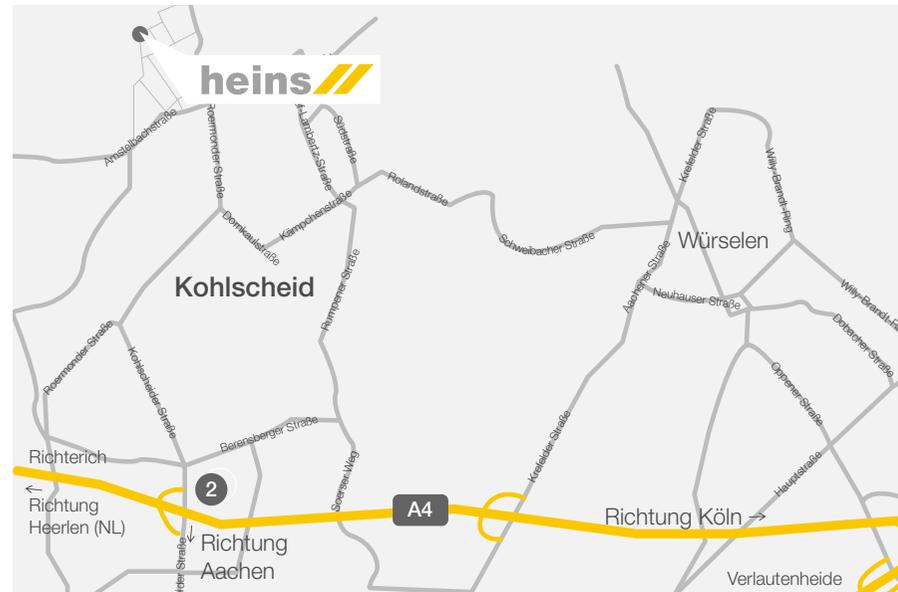


Rainer Bindels
Telefon: 02407/9090-13
Telefax: 02407/9090-90
rainer.bindels@heins.de

So finden Sie uns

**Heins Architekten
Wohnungsbau Heins**
Haus-Heyden-Str. 192
52134 Herzogenrath

Telefon: 02407/9090-0
Telefax: 02407/9090-90
architekten@heins.de
wohnungsbau@heins.de



Mit dem Auto

Ab der Autobahnabfahrt Nr. 2 der A4 „Aachen-Laurensberg/Herzogenrath“ fahren Sie die Kohlscheider Straße (im späteren Verlauf Roermonder Straße) ca. 2,4km in Richtung Herzogenrath. Ab Ortseinfahrt Kohlscheid fahren Sie noch ca. 1,7km auf der gleichen Straße und biegen hinter dem Gartencenter Crumbach links auf die Straße Auf'm Schif ab. Am Ende fahren Sie rechts in die Haus-Heyden-Straße. Nach ca. 100m liegt unser Büro auf der rechten Seite.

Mit dem Bus

Mit der Linie 47 oder 34 fahren Sie bis zur Haltestelle Kohlscheid Feldstraße (Gartencenter, Mc Donald's). Gehen Sie noch ca. 30m weiter in Richtung Herzogenrath Stadtmitte. Vor dem Netto-Markt biegen Sie nach links in die Straße Auf'm Schif ab. Am Ende gehen Sie nach rechts in die Haus-Heyden-Straße. Unser Büro erreichen Sie nach ca. 100m auf der rechten Seite.

Mit der Bahn

Sie fahren mit der Regionalbahn bis zum Bahnhof Kohlscheid. Von dort aus gehen Sie ca. 100m in der Grachtstraße bis zur Straße Auf'm Schif. Biegen Sie nach links und nach ca. 20m am Ende der Straße rechts in die Haus Heyden-Straße ab. Unser Büro erreichen Sie nach ca. 100m auf der rechten Seite.

heins // architekten
heins // wohnungsbau





Impressum

Herausgeber

Wohnungsbau Heins GmbH
Haus-Heyden-Str. 192
52134 Herzogenrath

Telefon: 02407/9090-0
Telefax: 02407/9090-90
wohnungsbau@heins.de
www.heins.de

Geschäftsführer: Dipl. -Ing. Michael Heins
Amtsgericht Aachen HRB 1732
Steuer-Nr. 202/5778/0042
USt-Id Nr. DE 121734904

Haftungsausschluss

Alle im Exposé enthaltenen Angaben inkl. Visualisierung stellen Entwürfe des Planungsstandes von März 2016 dar. Änderungen bleiben vorbehalten. Die dargestellten Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände sowie Einbauten sind nicht Bestandteil des Angebotes. Es gelten ausschließlich die Zeichnungen und Baubeschreibungen des notariellen Kaufvertrags.

Alle Maß- und Flächenangaben sind Circa-Maße und dienen lediglich der Orientierung.

heins // architekten
heins // wohnungsbau



In lebenswerte Zukunft investieren.