



# Betreutes Wohnen am Senioren- und Pflegezentrum St. Josefhaus





## Herzlichen Dank für Ihr Interesse

Gerne übersenden wir Ihnen das Exposé zum Objekt Betreutes Wohnen St. Josefhaus, Alte Aachener Straße, am Ortseingang von Alsdorf-Busch. Fußläufig zum Seniorenheim am Rande eines neuen Einfamilienhausgebiets errichten wir attraktive, schwellenfreie Eigentumswohnungen.

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

Die Eltern, Großeltern oder sich selbst in einer Wohnung untergebracht zu wissen, die den Alltag im Alter vereinfacht und die Selbstständigkeit möglichst lange aufrecht erhält, ist wohl für uns alle ein beruhigendes Gefühl.

„Betreutes Wohnen“ bedeutet für die Bewohner nicht zwangsläufig einen ausgeprägten Betreuungs- oder Pflegebedarf zu haben, es bedeutet jedoch in einer Wohnanlage zu leben, die neben schwellenfreiem Wohnraum auch eine Reihe von Grundleistungen im Bereich der Sicherheit und allgemeinen Betreuung bietet. Die Bewohner des Hauses können ihr eigenständiges Leben fortführen und haben zusätzlich die Möglichkeit, bedarfsgerechte Dienstleistungen sowie Betreuungen vom St. Josefhaus in Anspruch zu nehmen. Sie sind herzlich eingeladen, an Freizeitaktivitäten teilzunehmen oder zum Beispiel zum Mittagstisch ins St. Josefhaus zu gehen.

Um dies zu ermöglichen besteht ein Betreuungsvertrag mit dem St. Josefhaus, das unter dem Dachverband der Caritas geführt wird.

Der Bedarf an seniorengerechten Wohnungen ist enorm und wird zukünftig stetig steigen. Die vergleichbaren Wohnungen, die wir in Alsdorf-Hoengen in Kooperation mit dem Seniorenzentrum St. Anna errichtet haben, waren innerhalb kürzester Zeit an Eigennutzer und Kapitalanleger verkauft. Heute erfreut sich die Wohnanlage großer Beliebtheit, davon zeugt auch eine lange Warteliste.





Kirche

Seniorenzentrum  
St. Josefhaus

Alte Aachener Straße

Dr. Helmut-Eckert-Straße

Betreutes Wohnen  
St. Josefhaus

← Herzogenrath-Merkstein

← Aachen

Euregiobahn

Eisenbahnstraße

Bahnhof Alsdorf Busch

Eschweiler

Alsdorf Zentrum

Herzogenrath-  
Zopp





## Der Standort

Der Stadtteil Alsdorf-Busch liegt westlich vom Alsdorfer Zentrum. Busch bietet ein kleines, aber feines Angebot an Geschäften für den täglichen Bedarf, einige Ärzte und einen Friseurdienst im Seniorenzentrum.

Die Euregiobahn in ca. 60m Entfernung bietet heute eine hervorragende Möglichkeit, die umliegenden Städte und das Oberzentrum Aachen bequem zu erreichen. Zukünftig wird es zusätzlich

den Ringschluss über Eschweiler geben, sodass die Euregiobahn weiter an Attraktivität gewinnt. In ca. zwei Minuten Fahrtzeit erreichen Sie den Anna-Park Alsdorf.

Von dort aus können Sie weitere Angebote an Geschäften des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Apotheken, Post, Banken und Sparkassen fußläufig erreichen.

Auch die Stadthalle mit verschiedensten Events

und zahlreiche Gastronomien bieten Abwechslung in direkter Nähe. Weiterhin bietet Alsdorf mit dem Tierpark im Freizeitpark „Broichbachtal“, dem Cinetower – Kinopark und dem Sport-Forum ein vielseitiges Freizeitangebot.

Spaziergänge im Grünen oder ein Besuch der Kirche sind in direkter Nachbarschaft möglich und runden die hervorragende Infrastruktur des Standorts ab.



Das St. Josefhaus liegt nur ca. 150 Meter vom Wohnhaus entfernt, sodass stetig eine nahe Verbindung gewährleistet werden kann.

Das Senioren- und Pflegezentrum ist eingebettet in ein funktionierendes Sozialwesen und profitiert von den verschiedensten Arten der Zusammenarbeit mit den Organisationen des Dorfes.

Es besteht aus zwei Wohnbereichen, die jeweils bequem mit dem Fahrstuhl erreicht werden kön-

nen und bietet 79 Bewohnern ein betreutes Zuhause. Des Weiteren stehen zwei Kurzzeitpflegeplätze zur Verfügung.

Rund um das Haus befindet sich ein parkartiger Weg mit einem Brunnen und vielen Bänken, der besonders in den warmen Jahreszeiten zum Spaziergehen und Verweilen einlädt.

Das Mehrfamilienhaus bildet die Begrenzung eines Neubaugebiets an der Alten Aachener Straße.

Die Stadt Alsdorf plant ein weiteres Neubaugebiet, das an Alsdorf-Busch angeschlossen werden soll.

## Das Objekt

Es werden 18 Eigentumswohnungen über drei Etagen mit Wohnungsgrößen zwischen 54 und 81 m<sup>2</sup> und gut durchdachten Grundrissen errichtet. Bei den 8 verschiedenen Grundriss-Typen handelt es sich um 2-, 2,5- bzw. 3-Zimmerwohnungen. In fast allen Wohnungen gibt es einen zusätzlichen Abstellraum.

Jede Wohnung ist stufenlos zu erreichen. Der rollstuhlgerechte Aufzug fährt vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss. Die hellen und qualitativ hochwertigen Wohnungen verfügen über ebenso stufenlose Balkone, Terrassen oder Dachterrassen. Auch die optimale Raumaufteilung lässt eine Nutzung mit dem Rollstuhl zu.

Bodentiefe Fenster mit 3-fach-Verglasung sorgen für lichtdurchflutete Wohnräume, elektrische Rollläden vermitteln Sicherheit und eine einfache Handhabung. Fußbodenheizungen und die dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung gewährleisten ein konstant behagliches Wohnklima. Hochwertige und pflegeleichte Bodenbeläge runden die Qualität der Ausstattung ab.

Im Untergeschoss wird jeder Wohnung ein Kellerraum zugeordnet. Ein Wasch- und Trockenraum ist ebenfalls vorhanden, sodass jeder Bewohner eine eigene Waschmaschine aufstellen kann. Zusätzlich werden 13 Außenstellplätze und eine Garage am Haus errichtet.

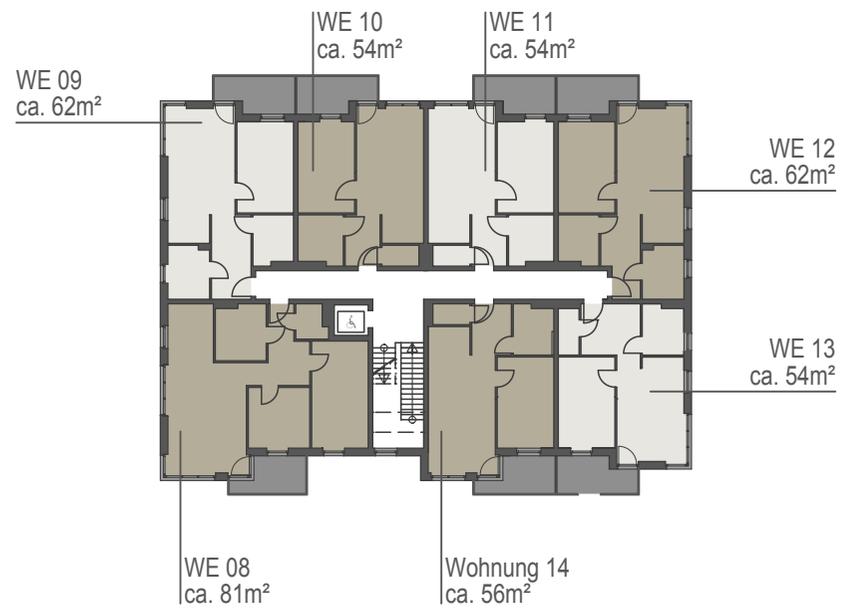
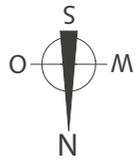
## Erdgeschoss

Maßstab 1:400

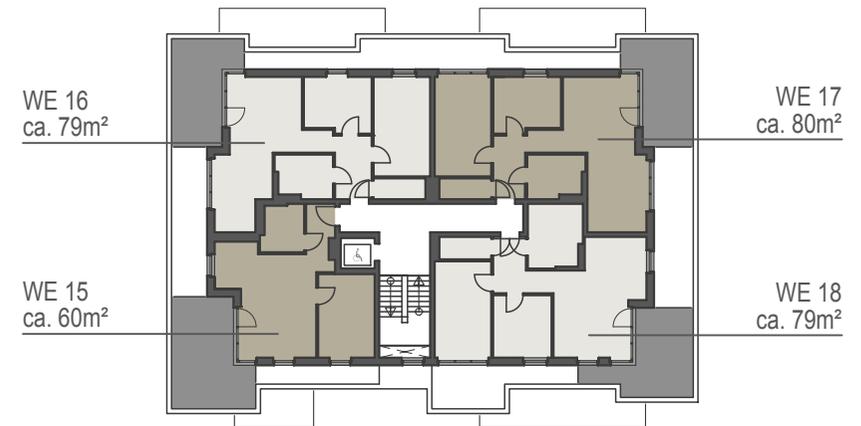


# 1. Obergeschoss

Maßstab 1:400

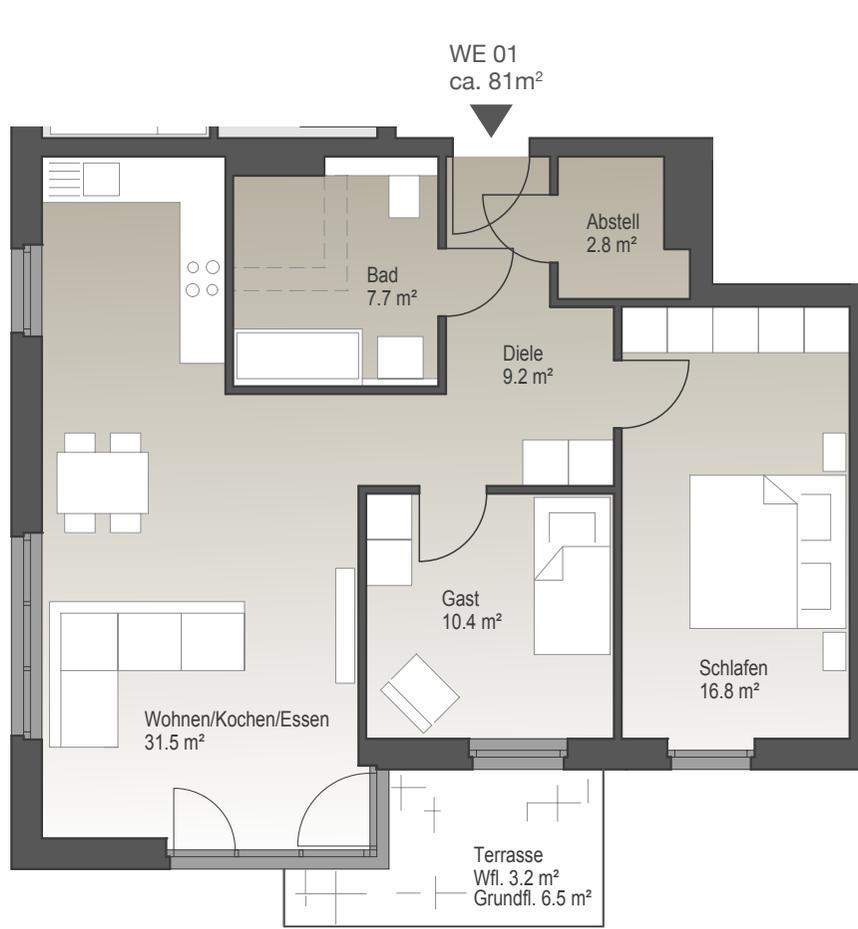
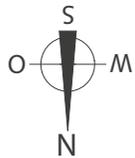


# Staffelgeschoss

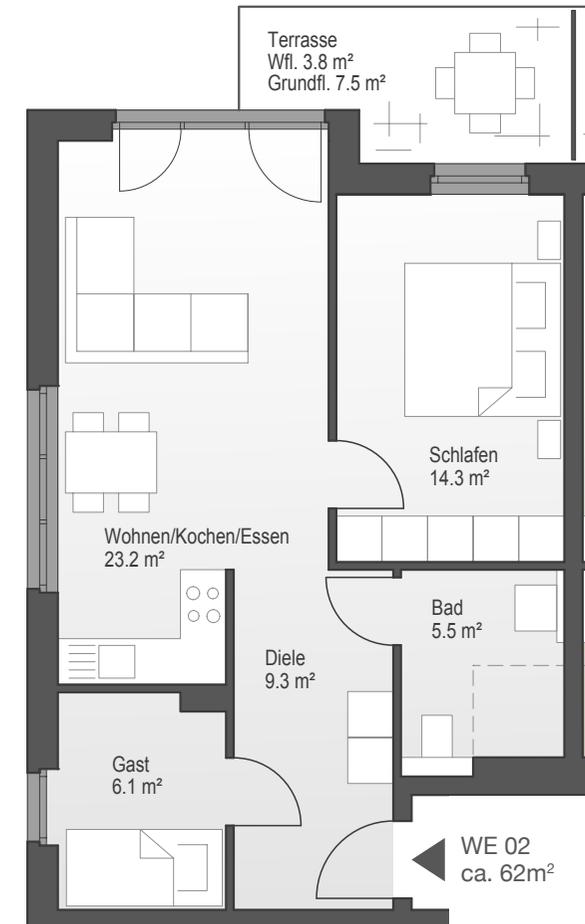


## Grundrisse EG+1.OG

Maßstab 1:100



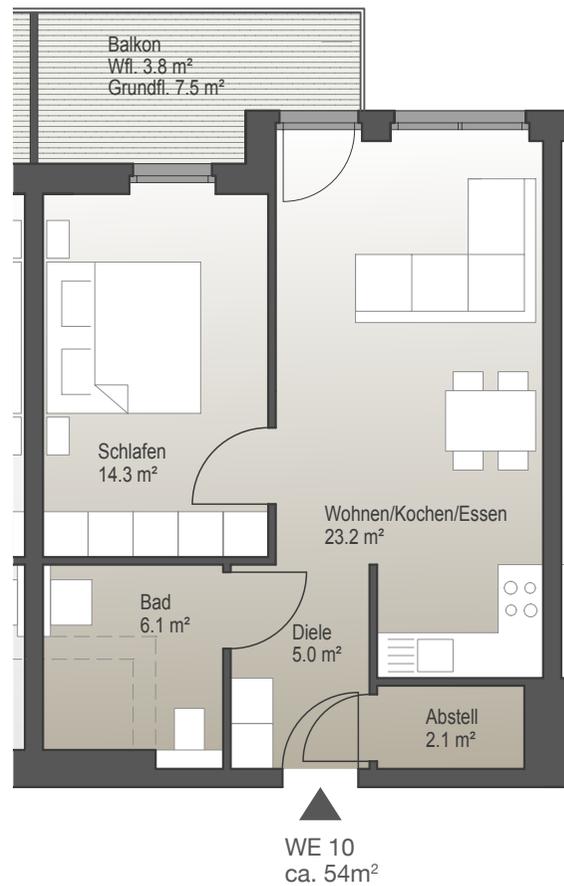
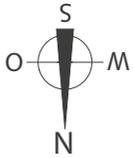
01 3 Zimmer | Wohnfläche ca. 81m<sup>2</sup>  
Erdgeschoss | WE 01  
1.Obergeschoss | WE 08



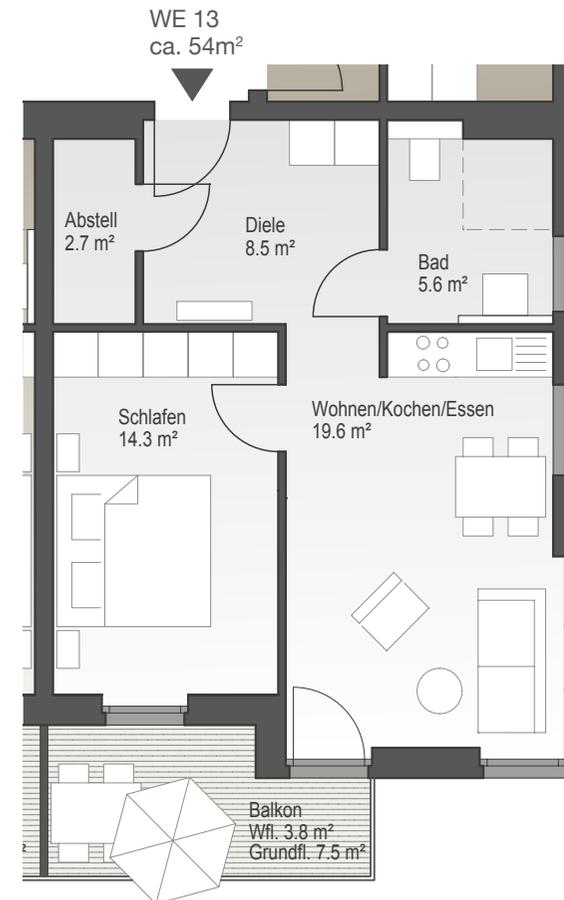
02 2,5 Zimmer | Wohnfläche ca. 62m<sup>2</sup>  
Erdgeschoss | WE 02+05  
1.Obergeschoss | WE 09+12

## Grundrisse EG+1.OG

Maßstab 1:100



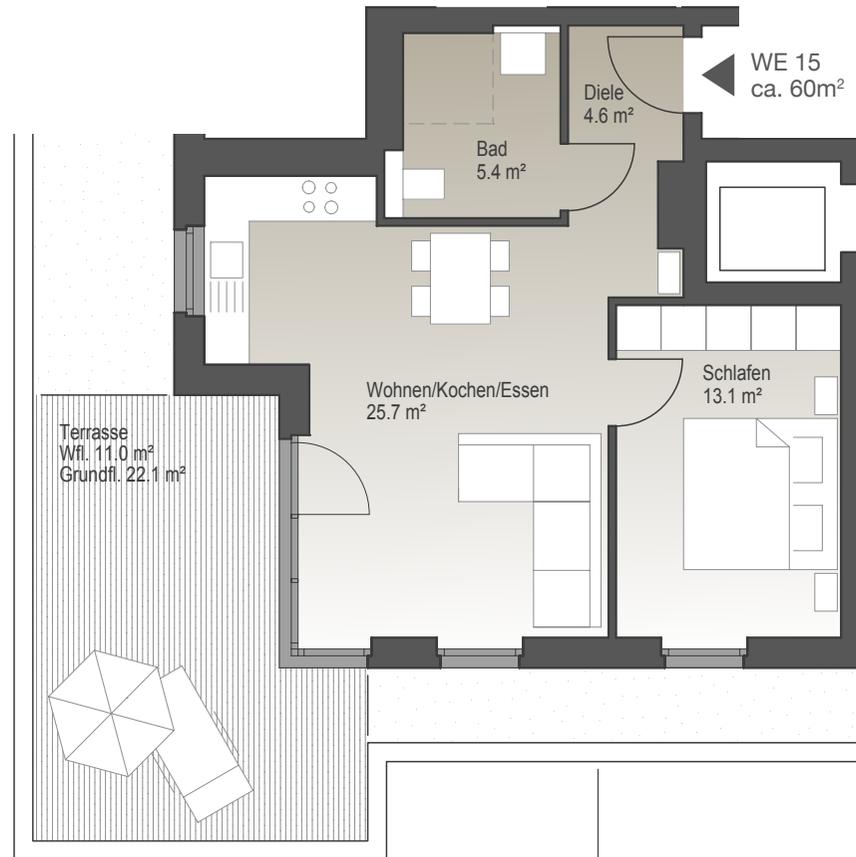
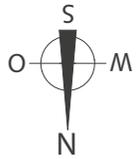
03 2 Zimmer | Wohnfläche ca. 54 bzw. 56m<sup>2</sup>  
Erdgeschoss | WE 03+04+07  
1.Obergeschoss | WE 10+11+14



04 2 Zimmer | Wohnfläche ca. 54m<sup>2</sup>  
Erdgeschoss | WE 06  
1.Obergeschoss | WE 13

## Grundrisse Penthouse

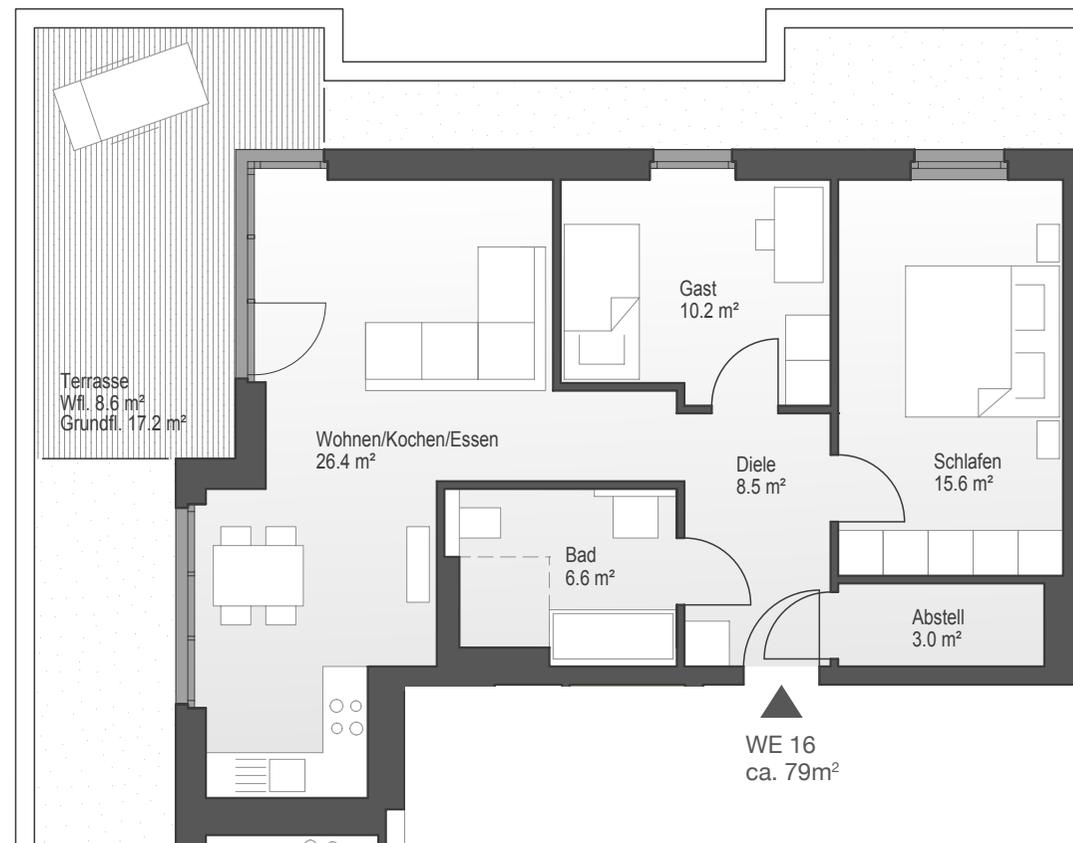
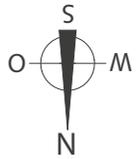
Maßstab 1:100



05 2 Zimmer | Wohnfläche ca. 60m<sup>2</sup>  
Staffelgeschoss | WE 15

# Grundrisse Penthouse

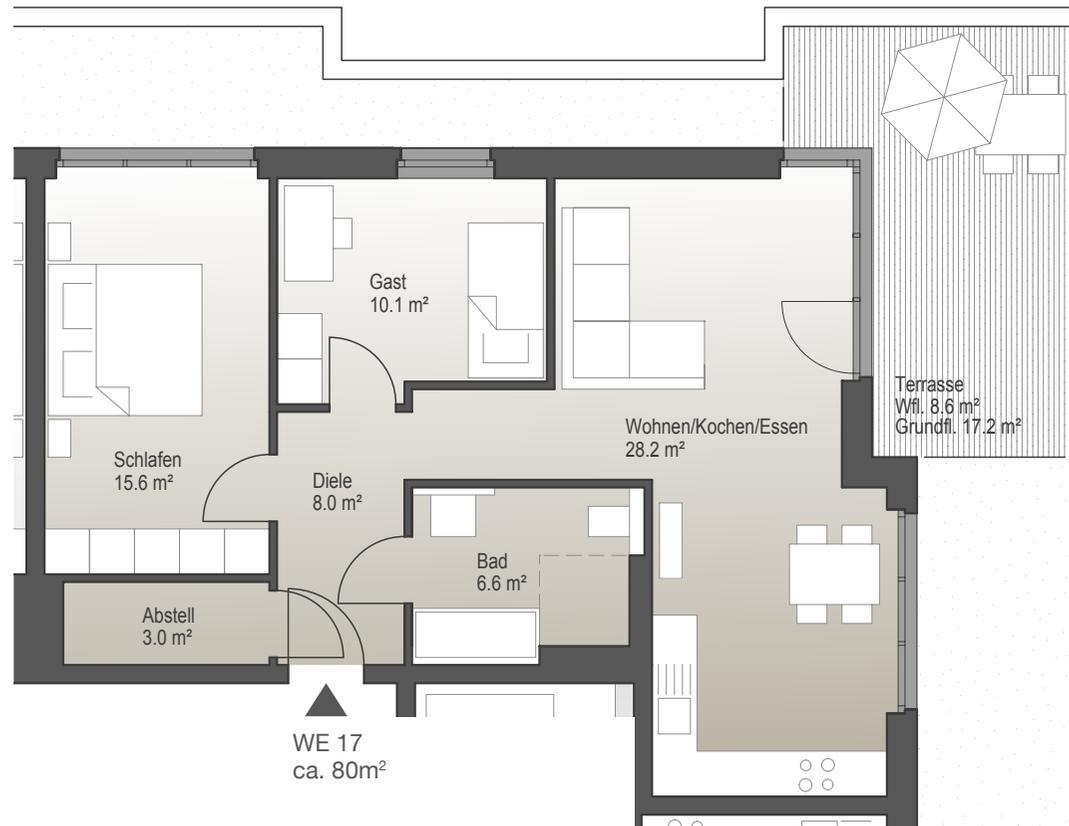
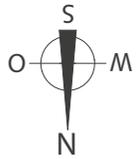
Maßstab 1:100



06 3 Zimmer | Wohnfläche ca. 79m<sup>2</sup>  
Staffelgeschoss | WE 16

## Grundrisse Penthouse

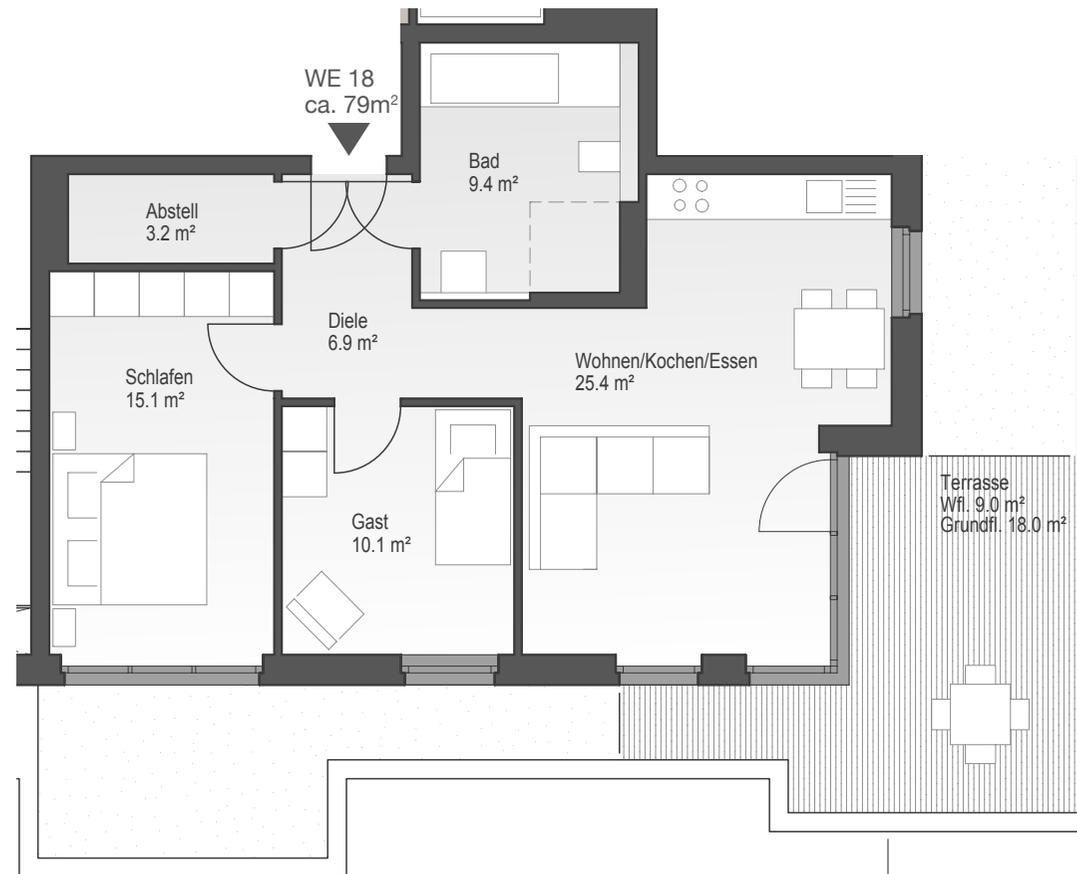
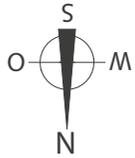
Maßstab 1:100



07 3 Zimmer | Wohnfläche ca. 80m<sup>2</sup>  
Staffelgeschoss | WE 17

# Grundrisse Penthouse

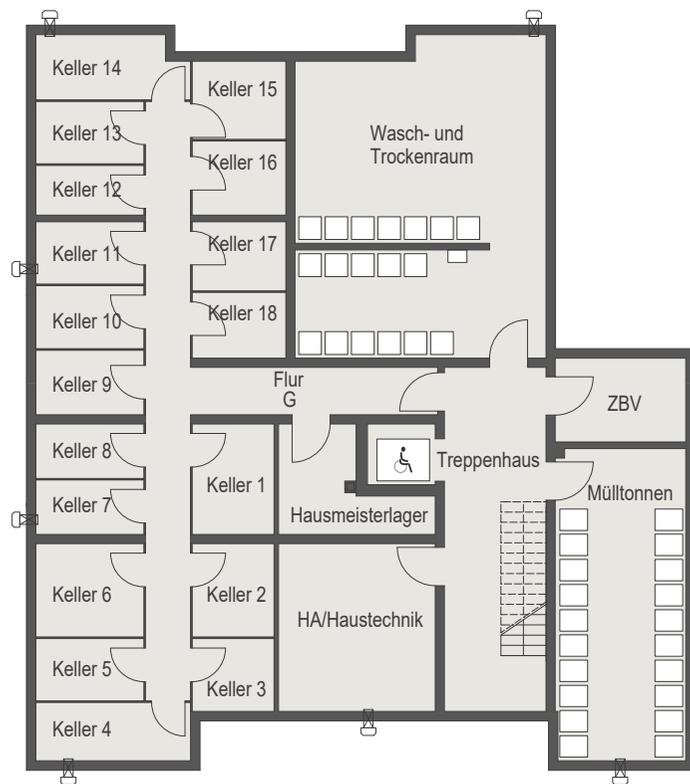
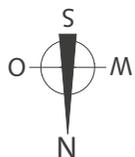
Maßstab 1:100



08 3 Zimmer | Wohnfläche ca. 79m<sup>2</sup>  
Staffelgeschoss | WE 18

## Grundriss Untergeschoss

Maßstab 1:200



## Wohnflächen

ERDGESCHOSS		Typ	Wohnräume	Terrasse 1/2	Balkon 1/2	Wohnfläche
WE 01	3-Zimmer	01	78,4	3,2		81,6
WE 02	2,5-Zimmer	02	58,4	3,8		62,2
WE 03	2-Zimmer	03	50,7	3,8		54,5
WE 04	2-Zimmer	03	50,7	3,8		54,5
WE 05	2,5-Zimmer	02	58,4	3,8		62,2
WE 06	2-Zimmer	04	50,7	3,8		54,5
WE 07	2-Zimmer	03	50,7	3,8		54,5

1. OBERGESCHOSS		Typ	Wohnräume	Terrasse 1/2	Balkon 1/2	Wohnfläche
WE 08	3-Zimmer	01	78,4		3,2	81,6
WE 09	2,5-Zimmer	02	58,4		3,8	62,2
WE 10	2-Zimmer	03	50,7		3,8	54,5
WE 11	2-Zimmer	03	50,7		3,8	54,5
WE 12	2,5-Zimmer	02	58,4		3,8	62,2
WE 13	2-Zimmer	04	50,7		3,8	54,5
WE 14	2-Zimmer	03	50,7		3,8	54,5

STAFFELGESCHOSS		Typ	Wohnräume	Terrasse 1/2	Balkon 1/2	Wohnfläche
WE 15	2-Zimmer	05	48,8	11,0		59,8
WE 16	3-Zimmer	06	70,3	8,6		78,9
WE 17	3-Zimmer	07	71,5	8,6		80,1
WE 18	3-Zimmer	08	70,1	9,0		79,1

## Das Wichtigste in Kürze

<p><b>Lage</b></p> <p>Ruhige, zentrumsnahe Wohnlage im grünen und beliebten Stadtteil Busch</p>	<p><b>Baukonstruktion</b></p> <p>Konventionelle Stahlbeton-Mauerwerkkonstruktion</p>	<p><b>Stellplätze</b></p> <p>13 Stellplätze und eine Garage direkt am Haus</p>
<p><b>Betreuung</b></p> <p>durch das Senioren- und Pflegezentrum St. Josefhaus</p>	<p><b>Gestaltung</b></p> <p>Fassaden im Bauhausstil. Detaillierte Gestaltung, Farb- und Lichtkonzept</p>	<p><b>Heizung / Warmwasserversorgung</b></p> <p>Gasbrennwertsystem, Fußbodenheizung, raumweise gesteuert Dezentrale Warmwasserversorgung über elektronisch gesteuerte Durchlauferhitzer</p>
<p><b>Wohnungen</b></p> <p>18 Seniorenwohnungen zum Kauf, davon 13 Zwei-Zimmer- und 5 Drei-Zimmer-Wohnungen Wohnungsgrößen von 54 bis 81m<sup>2</sup> mit Balkonen bzw. Terrassen</p>	<p><b>Fenster</b></p> <p>Farbige bodentiefe Fenster - elektrische Rollläden</p>	<p><b>Lüftung</b></p> <p>Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung</p>
<p><b>Erschließung</b></p> <p>Das Grundstück ist erschlossen und es fallen keine Erschließungskosten an</p>	<p><b>Bodenbeläge</b></p> <p>Hochwertige Fliesen im Bad nach Mustervorlage. Spacia Holz-Designbodenbelag in den Wohn- und Schlafräumen</p>	<p><b>Elektro</b></p> <p>Elektroinstallation mit EDV-Telefonleitungen</p>
<p><b>Wärmeschutz</b></p> <p>Gemäß EnEV. Blower-Door Prüfung. 3-fach Verglasung in den Wohnungen. Wärmerückgewinnung</p>	<p><b>Treppenhaus + Aufzug</b></p> <p>Schwelfreies und großzügiges Treppenhaus mit Aufzug. Stufenlose Erreichbarkeit aller Wohnungen, Terrassen und Balkone</p>	<p><b>Außenanlagen</b></p> <p>Gemeinschaftlich genutzte Grünanlage mit Süd-/Westausrichtung Erdgeschosswohnungen mit Terrassen</p>
<p><b>Schallschutz</b></p> <p>Erhöhter Schallschutz nach DIN zum Nachbarn</p>	<p><b>Sanitäreinrichtungen</b></p> <p>Sanitäreinrichtungen namhafter deutscher Hersteller mit gutem Designkonzept nach Mustervorlage. Bodengleiche Duschen</p>	

Alle im Exposé enthaltenen Angaben, ausgenommen der Visualisierungen (Stand Juli 2015), stellen Entwürfe des Planungsstandes von Mai 2014 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.

## 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 ortsnahe 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](mailto:anna.zimmermann@heins.de)



**Rainer Bindels**

Telefon: 02407/9090-13

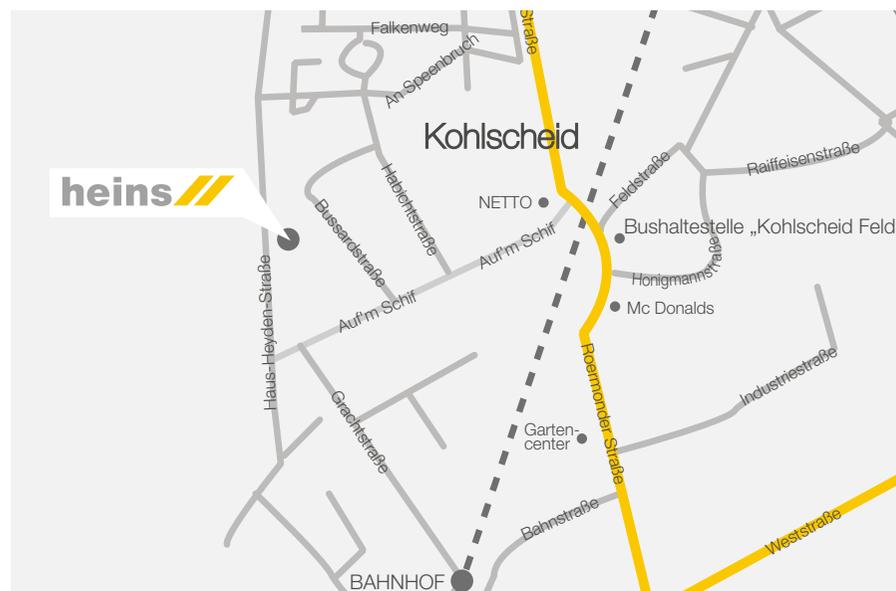
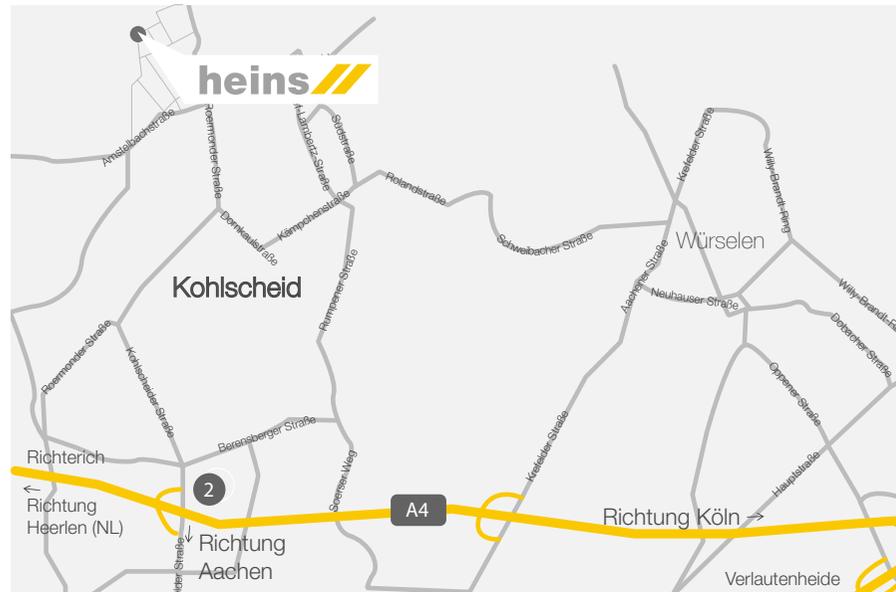
Telefax: 02407/9090-90

[rainer.bindels@heins.de](mailto: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



In lebenswerte Zukunft investieren.

[www.heins.de](http://www.heins.de)

**heins** // wohnungsbau