







Herzlichen Dank für Ihr Interesse!

Gerne übersenden wir Ihnen das Exposé zum Objekt

Wohnen im CasinoPark - Händelstr. 11+13

Am Ortseingang von Kohlscheid, nahe dem Technologiepark Herzogenrath, am Rande einer schönen Parkanlage, errichten wir zukunftsorientierte, energieeffiziente 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 Idee des Projekts "Wohnen im CasinoPark" ist die Entwicklung verschiedener bewährter und neuer Wohnformen für Menschen aller Altersstufen, gebettet in und an den wunderschönen Park. Auf dem ca. 25.000 m² großen Areal planen wir sukzessive die Errichtung von insgesamt sieben schwellenfreien Wohnhäusern mit Wohnungsgrößen zwischen 26 und ca.130m² Wohnfläche. Auch neue Wohnformen wie z.B. Gruppenwohnungen, die verschiedenste Lebensbedürfnisse ansprechen, können integriert werden. Den Kern des Projekts bildet das Casino Laurweg. Dieses ehemalige Restaurant, Gäste- und Tagungshaus, die frühere "Gute Stube" des Eschweiler Bergwerkvereins EBV, soll zu einem Service-Club umgebaut und um eine Park-Gastronomie, ambulante Gesundheitspflege, evtl. mit Tages- und Kurzzeitpflege, und weiteren Dienstleistungsangebote ergänzt werden. Hier soll das soziale und kommunikative Herzstück eines lebenswerten Quartiers entstehen. Diese Planungsvorstellungen, deren Umsetzung zurzeit ausdrücklich nicht zugesichert werden kann, haben zum Ziel, möglichst viele gut zueinander passende Serviceunternehmen und bürgerschaftliches Engagement zusammenzuführen, um ein symbiotisches Netzwerk im CasinoPark entstehen zu lassen. Das Wohn- und Bürohaus Kaiserstr. 103 wird Ende 2015 bezogen (siehe Exposé Kaiserstr. 103).

Das aktuelle Projekt im Park ist das Gebäude Händelstraße 11+13 mit 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen und 54 bis 119m² Wohnfläche sowie attraktiven Penthouse-Wohnungen bis 108m² Wohnfläche.

Bevor wir Ihnen die einzelnen Wohnungstypen vorstellen, möchten wir Ihnen zunächst einige Informationen zur Lage geben.

























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 Erweiterung der Uniklinik RWTH Aachen sowie den zahlreichen expandierenden Firmen im Technologiepark Herzogenrath (TPH) 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 – Holland/Belgien). In ca. 12 Minuten erreicht man die Technische Hochschule (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 ca. 160 Meter entfernt an der Roermonder Straße. Mindestens alle 15 Minuten fährt der Bus in die Innenstadt Aachens (17 Minuten). Der Bahnhof an der Strecke Aachen-Mönchengladbach/Düsseldorf ist nur 700 Meter entfernt. Neben den zahlreichen regionalen

SV Kohlscheid

Technologiepark (TPH)

Sportpark Kohlscheid 200 m

Schwimmbad 150 m











Kohlscheid Markt 1200 m

Weitere Gastronomien, wie beispielsweise ein großes chinesisches Restaurant, das familiär geführte italienische Restaurant Pipavido und das beliebte Eiscafé Peppone befinden sich fußläufig erreichbar an der Roermonder Straße.

Der Sportpark Kohlscheid im Technologiepark bietet zahlreiche Indoorsportmöglichkeiten wie Fitness, Tennis, Badminton und Soccer, eine Sauna sowie ein Gesundheitsstudio mit Kursangeboten. Die Schwimmhalle Kohlscheid ist auch nur ca. 150m entfernt und rundet die hervorragende Infrastruktur des Standortes ab.

Ärztehaus 550 m

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. Eine Carsharing Station von Cambio liegt schräg gegenüber dem CasinoPark auf dem TPH Gelände, Kaiserstr. 100.

Auf dem Nachbargrundstück befindet sich derzeit ein großflächiger EDEKA-Supermarkt.



Das Objekt

Die Wohnhäuser Händelstraße 11 und Händelstraße 13 haben je ein großzügiges schwellenfreies Treppenhaus mit rollstuhlgeeignetem Aufzug, der vom Untergeschoss bzw. der Tiefgarage zu den einzelnen Wohngeschossen führt. Seitlich am Haus Nr. 11 befindet sich die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage mit 35 Stellplätzen. Jede Wohnung erhält einen Tiefgaragen- oder Außenstellplatz, teilweise mit direkt zugeordnetem Fahrrad-Abstellraum. Weitere Stellplätze können zusätzlich erworben werden.

Die den Wohnungen zugeordneten großzügigen Kellerräume sowie Räume für Mülltonnen liegen auf dem Weg zum eigenen Auto. Waschmaschinen und Trockner werden nicht im Untergeschoss, sondern komfortabel in den Hauswirtschaftsräumen bzw. an vorgegebenen Plätzen direkt innerhalb der Wohnungen untergebracht.

Die Eigentumswohnungen mit zwei bis vier Zimmern und Größen zwischen 54 und 119m² Wohnfläche sind sehr hell, modern und effizient zugeschnitten. Die Wohnräume sind optimal nach Süd-Westen ausgerichtet. Die 3-Zimmer-Wohnungen verfügen über ein zusätzliches Gäste-WC, die 4-Zimmer-Wohnungen über ein zusätzliches Duschbad. Für die Erdgeschosswohnungen sind eigene Gärten vorgesehen. An der Ostseite des Grundstücks Händelstr. 11 wird eine Kinderspielfläche mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten angelegt. Die Grundstücke haben eine Gesamtfläche von ca. 2.315m².

Aus betriebswirtschaftlichen und verwaltungstechnischen Gründen handelt es sich um ein Haus auf zwei Grundstücken. Die Hausanschlüsse und die Heizung befinden sich im Untergeschoss des Hauses Händelstraße 11. Die Betriebskosten werden überwiegend getrennt berechnet. Es wird mit den Bauarbeiten und dem Verkauf des Gebäudes Händelstraße 11 begonnen.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine effektive Gas - Brennwerttherme, die über Solarkollektoren unterstützt wird oder Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung. Jede Wohnung wird mit einer dezentralen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung von bis zu 85% ausgestattet. Unsere Objekte sind nach dem KFW 70 - Energieeffizienzhausstandard gebaut (EnEV 2014). Damit wird eine Primärenergieeinsparung von mindestens 30% erreicht.

Ein Darlehen in Höhe von 50.000 Euro kann zinsgünstig über die staatliche KFW Bank finanziert werden.

Alle gestaltprägenden Ausstattungen sind von unseren Architekten sorgfältig entworfen und ausgesucht. Sie können in unserem Büro gerne die entsprechenden Musterauslagen besichtigen. In der Planungsphase gehen wir auch gerne auf Ihre individuellen Wünsche und Bedürfnisse ein.







4-Zimmer Wohnung

Maßstab 1:100





Grundriss 01

4 Zimmer | Wohnfläche ca. 115m²

Whg. 11/01 | Erdgeschoss (119m²)

Whg. 11/04 | 1.Obergeschoss

Whg. 11/07 | 2.Obergeschoss

Whg. 11/10 | 3.Obergeschoss

HÄNDELSTR. 11 13

2- und 3-Zimmer Wohnung

Maßstab 1:100





Whg. 11/02 | Erdgeschoss (56m²)

Whg. 11/05 | 1.Obergeschoss

Whg. 11/08 | 2.Obergeschoss

Whg. 11/11 | 3.Obergeschoss

Grundriss 03

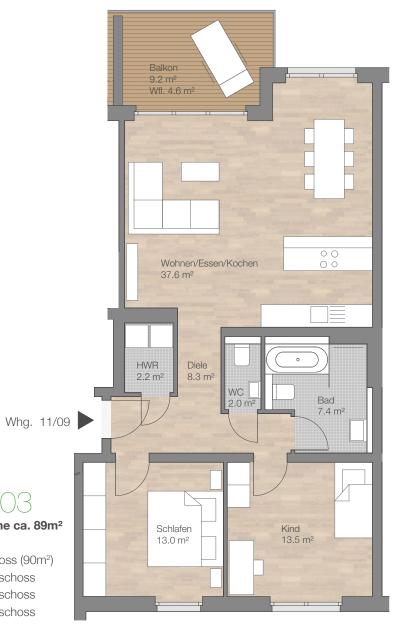
3 Zimmer | Wohnfläche ca. 89m²

Whg. 11/03 | Erdgeschoss (90m²)

Whg. 11/06 | 1.Obergeschoss

Whg. 11/09 | 2.Obergeschoss

Whg. 11/12 | 3.Obergeschoss







Maßstab 1:100





Terrasse 28.3 m² Wfl. 7.0 m² Schlafen 13.0 m² Wohnen/Essen/Kochen 28.5 m² HWR 2.0 m² Duschbad 3.4 m² 4.4 m² Whg. 13/02

Grundriss 04

3 Zimmer | Wohnfläche ca. 91m²

Whg. 13/01 | Erdgeschoss (92m²)

Whg. 13/04 | 1.Obergeschoss

Whg. 13/07 | 2.Obergeschoss

Whg. 13/10 | 3.Obergeschoss

Grundriss 05

2 Zimmer | Wohnfläche ca. 56m²

Whg. 13/02 | Erdgeschoss (58m²)

Whg. 13/05 | 1.Obergeschoss

Whg. 13/08 | 2.Obergeschoss

Whg. 13/11 | 3.Obergeschoss

15 HÄNDELSTR. 13

4-Zimmer Wohnung

Maßstab 1:100



Grundriss 06

4 Zimmer | Wohnfläche ca. 114m²

Whg. 13/03 | Erdgeschoss (118m²)

Whg. 13/06 | 1.Obergeschoss

Whg. 13/09 | 2.Obergeschoss

Whg. 13/12 | 3.Obergeschoss





Penthousewohnungen

Maßstab 1:100



Grundriss 07

3 Zimmer | Wohnfläche ca. 107m²

Whg. 11/13 | Staffelgeschoss













Erdgeschoss

Maßstab 1:100

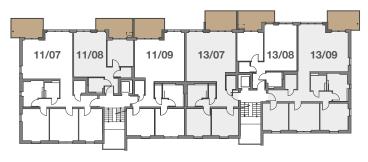




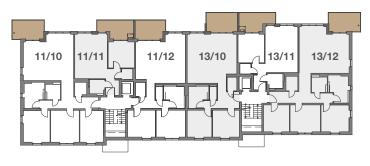
1. Obergeschoss



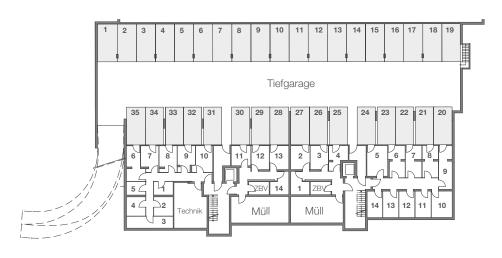
2. Obergeschoss



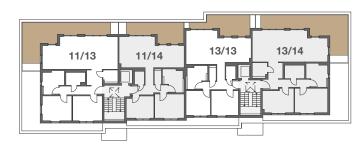
3. Obergeschoss

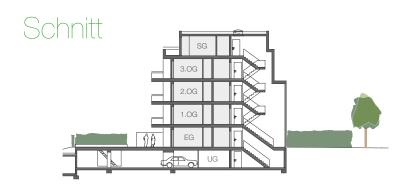


Untergeschoss



Staffelgeschoss







Das Wichtigste in Kürze

Erschließung

Das Grundstück ist voll erschlossen. Keine weiteren Erschließungskosten

Wärmeschutz

Kfw Energieeffizienzhaus 70. Blower-Door Prüfung. 3-fach Verglasung in den Wohnungen. Zinsgünstige Darlehen der KfW Bank

Schallschutz

Erhöhter Schallschutz nach DIN zum Nachbarn

Baukonstruktion

Konventionelle Stahlbeton-Mauerwerkkonstruktion

Gestaltung

Fassaden im Bauhausstil.

Detaillierte Gestaltung mit Farb- und Lichtkonzept

Fenster

Farbige bodentiefe Fenster - elektrische Rollläden

Bodenbeläge

Jura-Marmor im Treppenhaus. Hochwertige Fliesen in den Bädern. Echtholzparkett oder Spacia Holzdesign-Belag in den Wohn- und Schlafräumen

Treppenhaus + Aufzug

Schwellenfreies und großzügiges Treppenhaus mit rollstuhlgeeignetem Aufzug. Stufenlose Erreichbarkeit aller Wohnungen

Parker

35 Tiefgaragenstellplätze, 7 Außenstellplätze. Von der Tiefgarage über den Keller mit dem Aufzug zur Wohnung

Sanitäreinrichtungen

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

Heizung / Warmwasserversorgung

Gasbrennwert-System mit Solaranlage oder Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung. Fußbodenheizung, raumweise gesteuert. Zentrale Warmwasserversorgung mit Zirkulationsleitung

Lüftung

Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Elektro

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

Außenanlagen

Großzügig angelegte Außenanlagen am Park. Erdgeschosswohnungen mit Terrassen und Gärten







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 Zir Telefon:02 Telefax: 0 anna.zimi

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





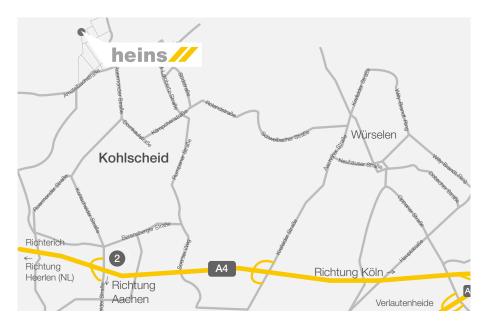
Rainer Bindels Telefon:02407/9090-13 Telefax: 02407/9090-90 rainer.bindels@heins.de

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 Bahr

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.





Notizen

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

Visualisierungen

rendertaxi GmbH, www.rendertaxi.de

Haftungsausschluss

Alle im Exposé enthaltenen Angaben inkl. Visualisierung stellen Entwürfe des Planungsstandes von März 2015 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.

Die im Abschnitt "Das Konzept" beschriebene Projektentwicklung stellt eine Planung dar. Sie ist unverbindlich und es können hieraus keine Rechte hergeleitet werden.





In lebenswerte Zukunft investieren.