



Wohnen im
CasinoPark

KAISERSTR. 103

heins // wohnungsbau



Herzlichen Dank für Ihr Interesse

Gerne übersenden wir Ihnen das Exposé zum Objekt Wohnen im Casino-Park, Kaiserstr. 103 am Ortseingang von Kohlscheid. Gegenüber dem Technologiepark Herzogenrath, inmitten einer schönen Parkanlage, errichten wir attraktive, 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 den wunderschönen Park. Auf dem ca. 25.000 m² großen Areal planen wir sukzessive die Errichtung von sechs 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 „Gute Stube“ des Eschweiler Bergwerkvereins EBV, soll zu einem Service-Club umgebaut und mit einer Park-Gastronomie, ambulanter Gesundheitspflege, evtl. mit Tages- und Kurzzeitpflege, einer KiTa und weiteren Dienstleistungsangeboten 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 zusammen zu führen, um ein symbiotisches Netzwerk im CasinoPark zu flechten.

Das erste Projekt im Park ist das Gebäude Kaiserstr. 103 mit Apartments ab 26m² Wohnfläche, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit 42 bis 95 m² Wohnfläche sowie attraktiven Penthouse-Wohnungen bis 51m² Wohnfläche. Bevor wir näher auf die einzelnen Wohnungstypen eingehen, möchten wir Ihnen zuerst einige Informationen zur Lage geben.





Gesamtschule Kohlscheid

Händelstraße

Sporthalle

Casinostraße

Am Casinopark / Anliegerstraße

11

7

13

9

9

7

5

3

1

Weberstraße

Sportplatz

32

Rehmannstraße

101

Casino

< Schwimmhalle

103

Kaiserstraße



Edeka Supermarkt

Sport-park
v

Aixtron

Technologiepark TPH / Bistro



Wohnen im
CasinoPark





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 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 120 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 650 Meter entfernt. Neben den



Bild: AVV GmbH



zahlreichen 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 weiter zum Hauptbahnhof Aachen.

Es ist geplant auf dem Grundstück an der Kaiserstraße eine Carsharing Station von Cambio mit zunächst zwei Fahrzeugen einzurichten.

Auf dem Nachbargrundstück befindet sich derzeit ein großflächiger EDEKA-Supermarkt, gegenüber dem Wohnhaus Kaiserstr.103 liegt das Park-Bistro des Technologieparks. Hier gibt es Frühstück, eine ausgezeichnete Auswahl an Mittagmenüs sowie à la carte-Gerichte. Weitere Gastronomien, wie beispielsweise ein großes chinesisches Restaurant, das familiär geführte, italienische Restaurant Nido 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.

Das Objekt

Schon vor etwa 18 Jahren haben wir parallel zur Ansiedlung von Ericsson und der Gründung des Technologieparks Herzogenrath in direkter Nachbarschaft, in der Weberstraße 18, ein Wohngebäude mit 48 Apartments und 2-Zimmer-Wohnungen errichtet. Dieses Haus erfreut sich anhaltender Beliebtheit bei Senioren, Singles, Studenten und Ingenieuren. Von den Mitarbeitern der umliegenden Technologiefirmen werden die Apartments gerne während ihres projektbezogenen Aufenthalts angemietet. Die Mietnachfrage ist so hoch, dass wir zeitweise Wartelisten führen. Der anhaltende Erfolg hat uns dazu bewogen, ein neues, ähnliches, jedoch weiterentwickeltes Wohnhaus in der Kaiserstr. 103 zu konzipieren.

Die komfortablen Wohnungen werden ressourcenschonend durch eine Wärmepumpe oder durch die Fernwärme der Kraftwärmekopplungsanlage (KWK) der Enwor (Energie und Wasser vor Ort) in der Kaiserstr. 86 beheizt. Alle Wohnungen erhalten dezentrale Wohnraumlüftungen mit Wärmerückgewinnung. Der Standard des Energieeffizienzhauses KfW 70, der die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (ENEV 2009) an den Primärenergiebedarf um mindestens 30% unterschreitet, wird erreicht. Hierfür gibt es 50.000,-€ zu einem geförderten Zinssatz ab 1,71% als Darlehen der staatlichen Förderbank KfW (Stand 01/14).

Das zeitgemäße Design der Ausstattung zeichnet sich durch gute Qualität und praktische Details aus. Lassen Sie sich durch unsere Musterpräsentation überzeugen oder wählen Sie eine Ihren individuellen

Wünschen entsprechende Ausstattung. Unser Team wird Sie gerne unterstützen, eine werthaltige Immobilie zu erwerben und einzurichten.

Die Wohnungen mit Terrassen, Dachterrassen, Stellplätzen und einer Tiefgarage haben Größen zwischen 26m² und 95m² Wohnfläche. Auf Wunsch können die Wohnungen mit Balkonen ausgestattet werden. Das Entwurfskonzept ist so flexibel gehalten, dass im Rahmen der Erstellung und zum Teil auch in der Zukunft je nach Bedarf Wohnungen zusammengelegt bzw. geteilt werden können. Eine nicht störende Büronutzung ist ebenfalls möglich.

Jede Wohnung ist stufenlos zu erreichen. Der rollstuhlgerechte Aufzug führt von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss. Nach Bedarf können auch einzelne Wohnungen rollstuhlgeeignet ausgebaut werden. Die gut gestaltete Architektur ist der besonderen Parklage angemessen und weist mit dem lobbyartigen Eingang schon ein wenig den vornehmen Charakter eines Hotels auf. Im Dachgeschoss gibt es einen Waschsalon, im Untergeschoss einen abgeschlossenen Fahrradraum.

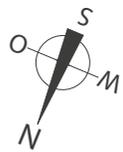
Die Parkanlage mit prächtigem, altem Baumbestand steht Ihnen als Bewohner zur Verfügung und lädt auch alle Ihre Gäste zum Verweilen ein. Das Haus Kaiserstr. 103 erfüllt die Ansprüche von Jung und Alt, von Singles, Paaren und Familien und ist somit der erste Baustein zu einem schönen, lebenswerten Wohnquartier.





Apartments (small)

Maßstab 1:100



S1 WE 60 | 2.OG | Wohnfläche 27,4m²



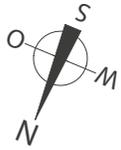
S2 WE 24 | 1. OG | Wohnfläche 29,4m²



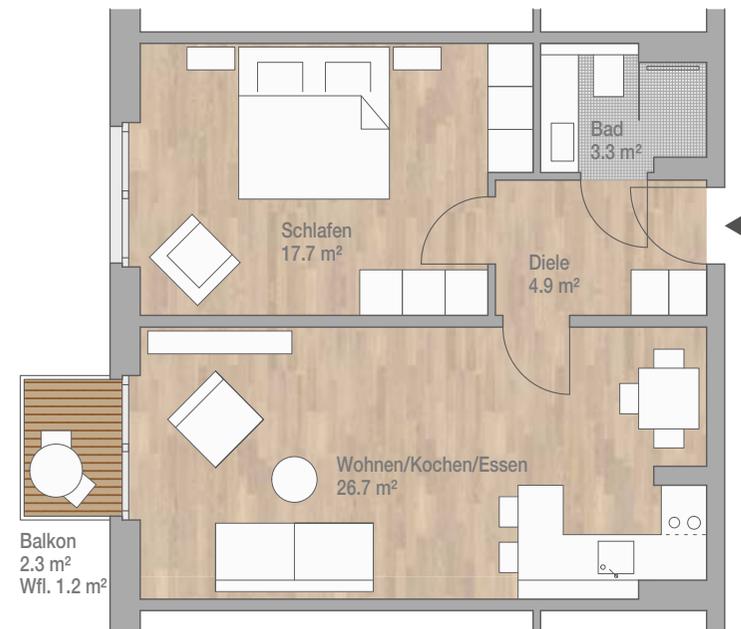
S3 WE 21 | EG | Wohnfläche 33,8m²

2-Zimmer Wohnungen (medium)

Maßstab 1:100



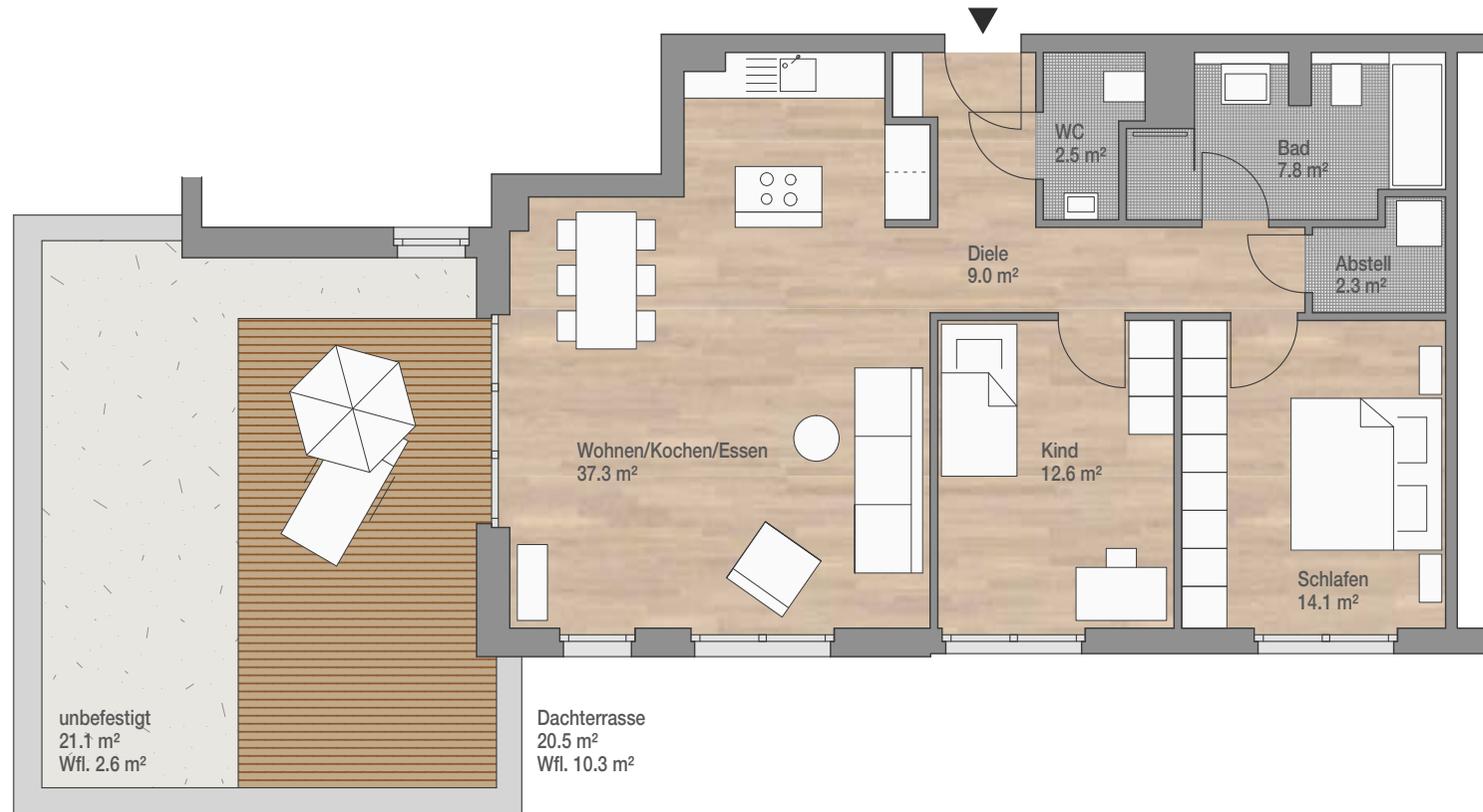
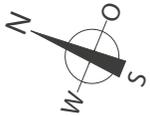
M1 WE 11 | EG | Wohnfläche 45,7m²



M2 WE 26 | 1.OG | Wohnfläche 53,8m²

3-Zimmer Wohnungen (large)

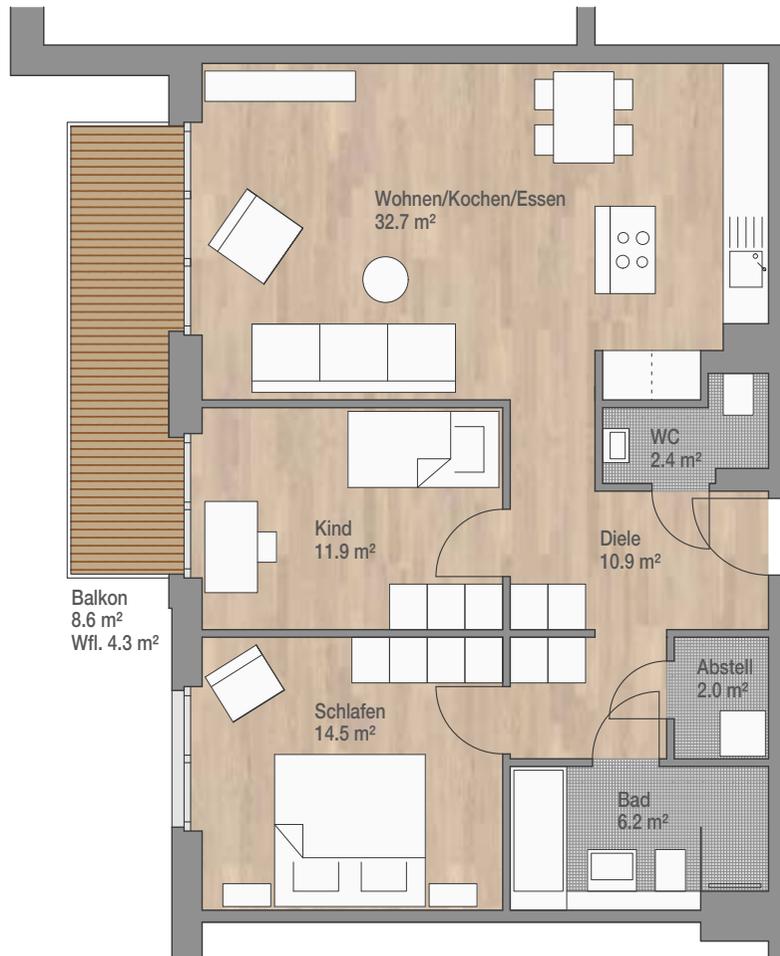
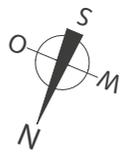
Maßstab 1:100



L3 (L2 ähnlich) WE 62 | 2.OG | Wohnfläche 98,5m²

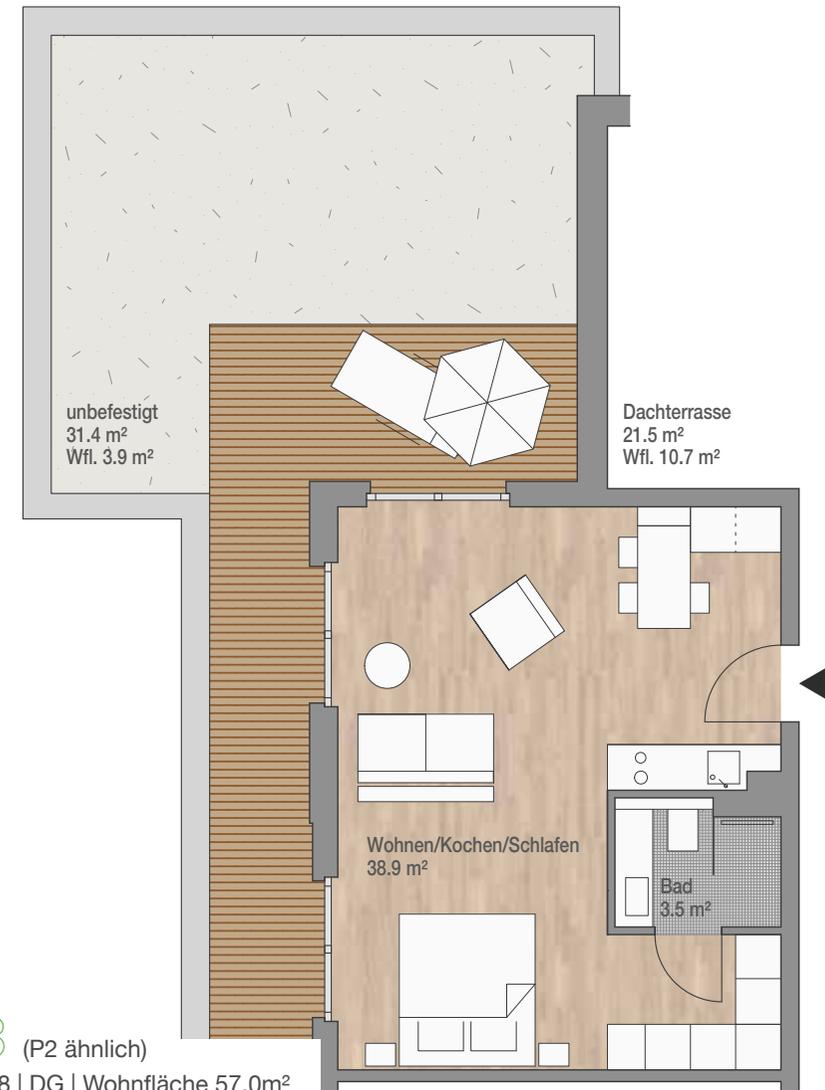
3-Zimmer Wohnungen

Maßstab 1:100



L1 WE 30 | 1.OG | Wohnfläche 84,9m²

Penthouse Wohnungen



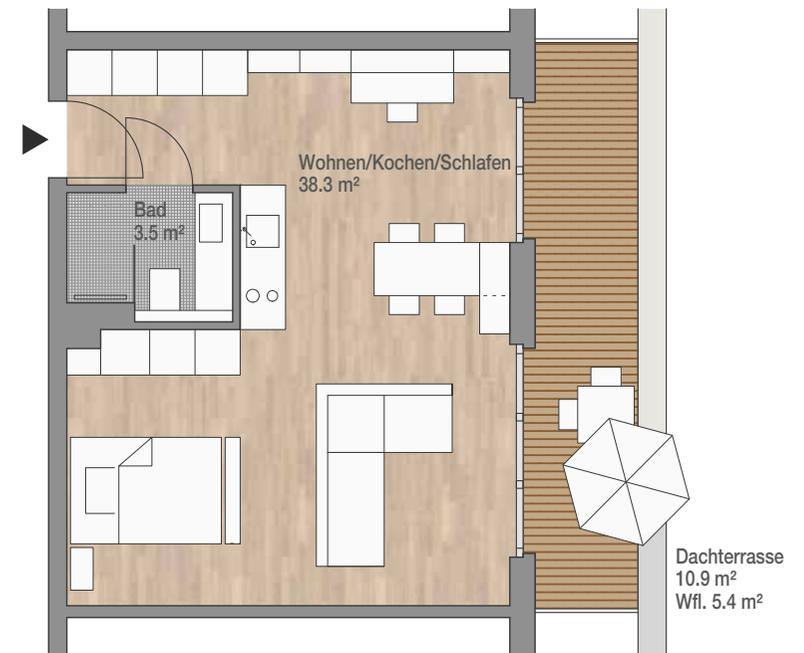
P3 (P2 ähnlich)
WE 68 | DG | Wohnfläche 57,0m²





Penthouse Wohnungen

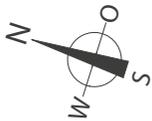
Maßstab 1:100



P1 WE 71 | Dachgeschoss | Wohnfläche 47,2m²

EG

Maßstab 1:500

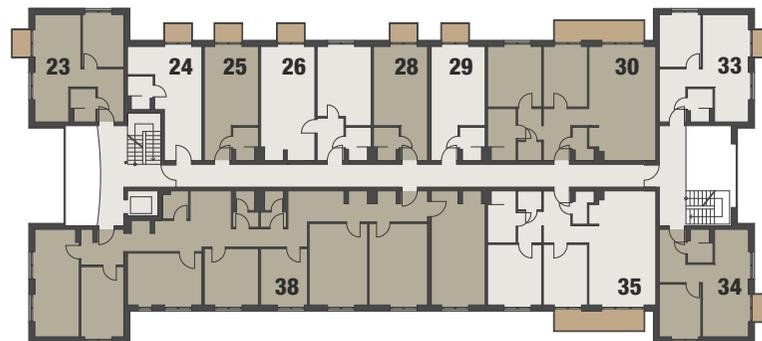


ERDGESCHOSS	Typ	Wohnräume	Terrasse 1/2	Balkon 1/2	Wohnfläche
01	2-Zimmer-Wohnung	M1	40,7	5,0	45,7
02	Apartment	S2	28,2	3,1	31,3
03	Apartment	S1	26,2	3,1	29,3
04	2-Zimmer-Wohnung	M2	52,6	3,1	55,7
06	2-Zimmer-Wohnung	M2	52,6	3,1	55,7
08	3-Zimmer-Wohnung	L1	80,6	9,3	89,9
11	2-Zimmer-Wohnung	M1	40,7	5,0	45,7
12	2-Zimmer-Wohnung	M1	40,7	5,0	45,7
13	Apartment	S1	27,1	2,3	29,4
14	Apartment	S1	26,2	1,8	28,0
15	Apartment	S1	26,2	1,8	28,0
16	Apartment	S1	26,2	1,8	28,0
17	Apartment	S1	26,2	1,8	28,0
18	2-Zimmer-Wohnung	M2	52,6	4,3	56,9
20	Apartment	S1	26,2	1,8	28,0
21	Apartment	S3	32,0	1,8	33,8
22	2-Zimmer-Wohnung	M1	40,7	5,0	45,7

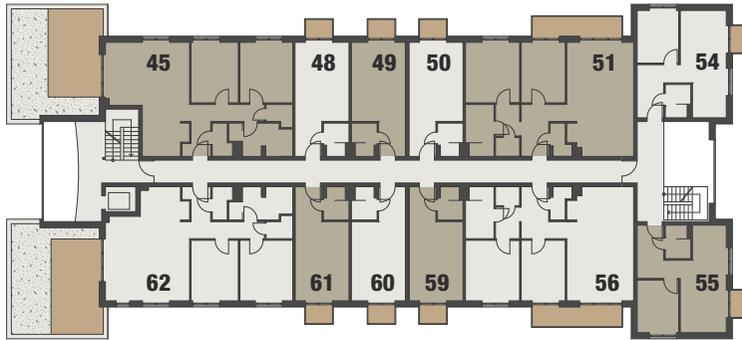
1. OBERGESCHOSS	Typ	Wohnräume	Terrasse 1/2	Balkon 1/2	Wohnfläche
23	2-Zimmer-Wohnung	M1	40,9	1,2	42,1
24	Apartment	S2	28,2	1,2	29,4
25	Apartment	S1	26,2	1,2	27,4
26	2-Zimmer-Wohnung	M2	52,6	1,2	53,8
28	Apartment	S1	26,2	1,2	27,4
29	Apartment	S1	26,2	1,2	27,4
30	3-Zimmer-Wohnung	L1	80,6	4,3	84,9
33	2-Zimmer-Wohnung	M1	40,7	1,2	41,9
34	2-Zimmer-Wohnung	M1	40,7	1,2	41,9
35	3-Zimmer-Wohnung	L1	80,6	4,3	84,9

38	Büro				202,0
----	------	--	--	--	-------

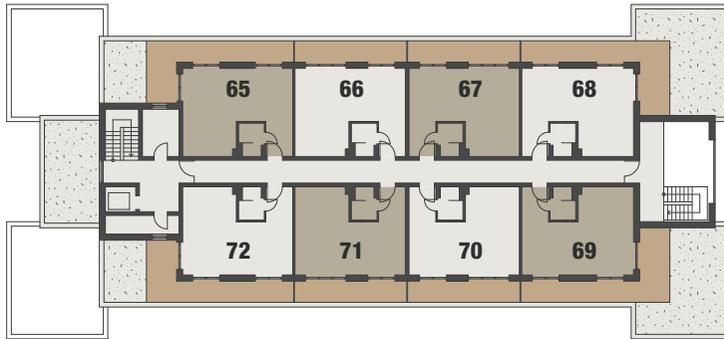
1.OG



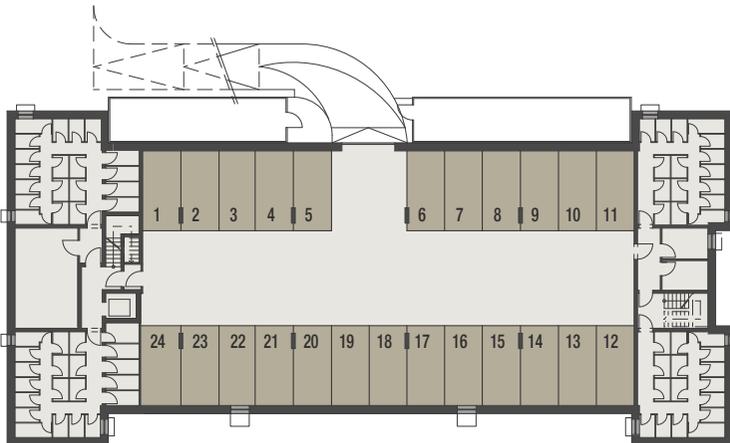
2.OG



DG



UG

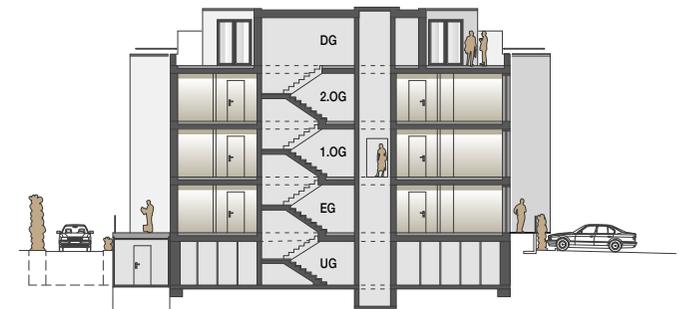


2. OBERGESCHOSS		Typ	Wohnräume	Terrasse 1/2	Balkon 1/2	Wohnfläche
45	3-Zimmer-Wohnung	L2	81,9	12,8		94,7
48	Apartment	S1	26,2		1,2	27,4
49	Apartment	S1	26,2		1,2	27,4
50	Apartment	S1	26,2		1,2	27,4
51	3-Zimmer-Wohnung	L1	80,4		4,3	84,7
54	2-Zimmer-Wohnung	M1	40,9		1,2	42,1
55	2-Zimmer-Wohnung	M1	40,9		1,2	42,1
56	3-Zimmer-Wohnung	L1	80,4		4,3	84,7

59	Apartment	S1	26,2		1,2	27,4
60	Apartment	S1	26,2		1,2	27,4
61	Apartment	S1	26,2		1,2	27,4
62	3-Zimmer-Wohnung	L3	85,6	12,9		98,5

DACHGESCHOSS		Typ	Wohnräume	Terrasse 1/2	Balkon 1/2	Wohnfläche
65	Penthouse	P2	41,8	11,2		53,0
66	Penthouse	P1	41,8	5,4		47,2
67	Penthouse	P1	41,8	5,4		47,2
68	Penthouse	P3	42,4	14,6		57,0
69	Penthouse	P3	42,4	14,6		57,0
70	Penthouse	P1	41,8	5,4		47,2
71	Penthouse	P1	41,8	5,4		47,2
72	Penthouse	P2	41,8	11,2		53,0

Alle Flächenangaben in m² | 24 Garagenstellplätze | 26 Außenstellplätze
den Wohnungen zugewiesene Abstellräume im UG | Planungsstand Januar 2014



Das Wichtigste in Kürze

Erschließung

Das Grundstück ist erschlossen und es fallen keine Erschließungskosten an.

Wärmeschutz

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

Schallschutz

Erhöhter Schallschutz nach DIN zum Nachbarn

Baukonstruktion

Konventionelle Stahlbeton-Mauerwerkkonstruktion

Gestaltung

Fassaden im Bauhausstil.
Detaillierte Gestaltung, Farb- und Lichtkonzept

Fenster

Farbige bodentiefe Fenster - elektrische Rollläden

Bodenbeläge

Jura-Marmor im Eingangsbereich
Hochwertige Schieferböden in den Bädern
Echtholzparkett oder Spacia Holzdesign-Belag in den Wohn- und Schlafräumen

Treppenhaus + Aufzug

Stufenlose Erreichbarkeit aller Wohnungen.
Rollstuhlgerechter Aufzug

Tiefgarage

24 Garagenstellplätze, 26 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

Fernwärme aus Kraftwärmekopplung oder Wärmepumpe. Fußbodenheizung, raumweise gesteuert.
Zentrale Warmwasserversorgung mit Zirkulationsleitung

Lüftung

Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Elektro

Glasfaserkabel bis Hausanschlussraum.
TV über Kabelanschluss.
Telefonie- und Internetverkabelung als CAT Leitung ausgeführt.

Außenanlagen

Großzügig angelegte Außenanlagen im Park



Ihr Partner für
anspruchsvolle
Wohnqualität

Die Wohnungsbau Heins GmbH und Heins Architekten bestehen aus einem Team von 16 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 Planung und Realisierung von niveaureichen Wohnbauprojekten, sondern auch die detaillierte Ausarbeitung und Betreuung der Bauvorhaben

bis zu deren Fertigstellung. Dabei ist es uns ein besonderes Anliegen, Ziele der Stadtentwicklung in unsere Planung einzubinden. Unsere Bauaufgaben erstrecken sich außerdem auf die Bereiche der öffentlichen 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

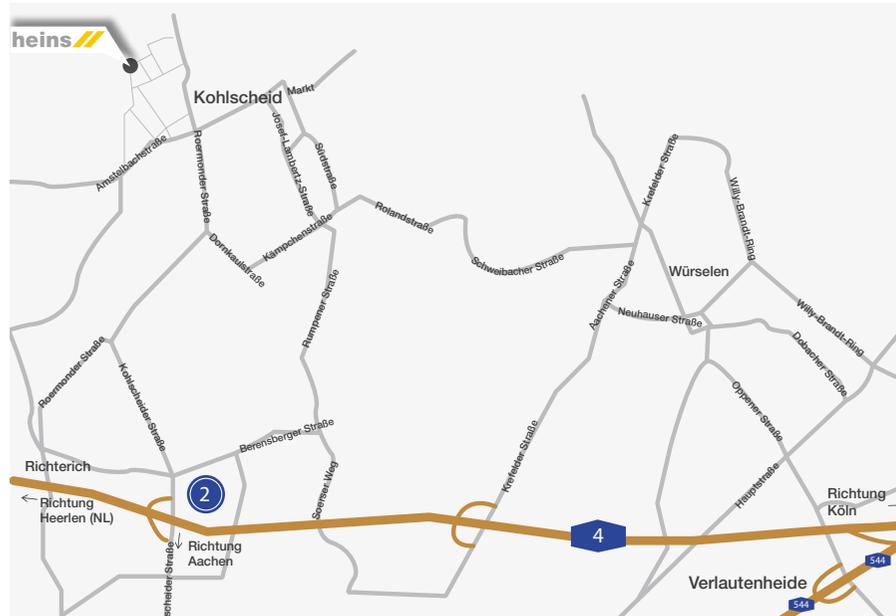
Telefax: 02407/9090-90

rainer.bindels@heins.de

So finden Sie uns

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

Telefon: 02407/9090-0
Telefax: 02407/9090-90
Architekten@heins.de
Wohnungsbau@heins.de

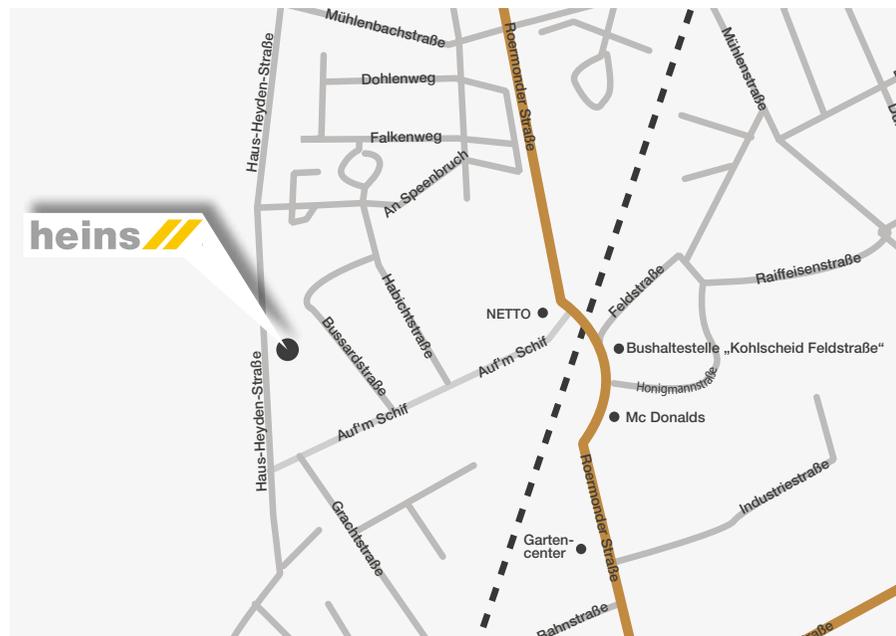


Mit dem PKW:

Wegbeschreibung: ab der Autobahnabfahrt Nr. 2 der A4 „Aachen-Laurenberg/Herzogenrath“ fahren Sie die Kohlscheider Straße (im späteren Verlauf Roermonder Straße) ca. 2,4 km in Richtung Herzogenrath. Ab Ortseinfahrt Kohlscheid fahren Sie noch ca. 1,7 km 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.100 m 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 ca. 30 m in Richtung Herzogenrath Stadtmitte. Jetzt biegen Sie nach links in die Straße Auf'm Schif ein und am Ende rechts ab. Sie befinden sich auf der Haus-Heyden-Straße. Unser Büro erreichen Sie nach ca.100 m auf der rechten Seite.



Mit der Bahn:

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

heins // architekten
heins // wohnungsbau

In lebenswerte Zukunft investieren.

