



Visualisierung Händelstr. 11-13



Wohnen im
CasinoPark

HÄNDELSTR.7

heins // wohnungsbau



Herzlichen Dank für Ihr Interesse!

Gerne übersenden wir Ihnen das Exposé zum Objekt

Wohnen im CasinoPark - Handelstr. 7

Am Ortseingang von Kohlscheid, nahe dem Technologiepark Herzogenrath, am Rande einer schönen Parkanlage, errichten wir zukunftsorientierte, energieeffiziente Eigentumswohnungen.

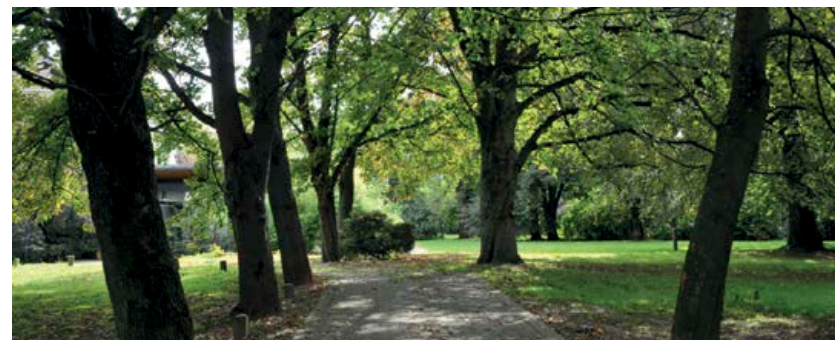
Bei Ihren Überlegungen zum Erwerb einer Immobilie als nachhaltige Wertanlage sind für Sie vier Punkte von besonderer Bedeutung:

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. 25.000m² großen Areal planen wir sukzessive die Errichtung von insgesamt sieben schwellenfreien Wohnhäusern mit Wohnungsgrößen zwischen 26 und 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 weitere 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 wurde Anfang 2016 bezogen, das Projekt Händelstraße 11-13 wird im Sommer 2017 fertiggestellt. Das aktuelle Projekt ist das Gebäude Händelstraße 7 mit 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen von 56 bis 116m² Wohnfläche, sowie attraktiven Penthousewohnungen bis 108m². Das Haus Händelstraße 9 wird von unserer Familiengesellschaft gebaut und vermietet.



© Katasteramt der StädteRegion Aachen & Land NRW (2017)







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,

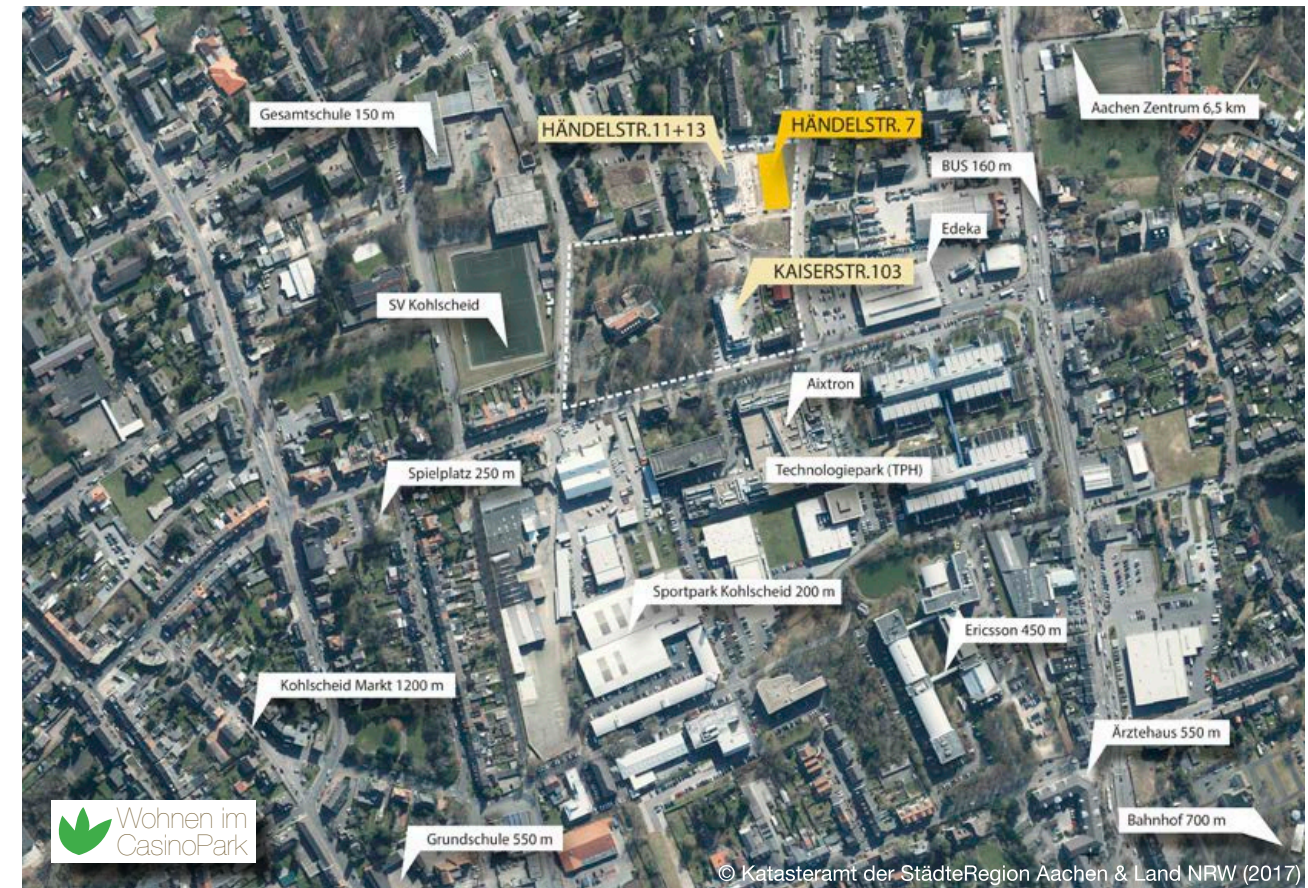


der Erweiterung der Uniklinik RWTH Aachen sowie den zahlreichen expandierenden Firmen im Technologiepark Herzogenrath (TPH) mit seinen ca. 2.500 hochqualifizierten Arbeitsplätzen, erfreut sich Kohlscheid zunehmender Beliebtheit. Mit dem Auto ist man in 5 Minuten auf der Autobahn A4 (Köln/Düsseldorf – Holland/Belgien). In ca. 12 Minuten erreicht man die Technische Hochschule Aachen (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



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.



Gegenüber dem Wohnhaus Kaiserstr.103 liegt das Park-Bistro des Technologieparks. Weitere Gastronomie, 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. Zur Abrundung der hervorragenden Infrastruktur des Standorts wird die Eröffnung eines Indoor-Trampolin-Parks mit ca. 3800 m² geplant.

Das Objekt

Die Wohnhäuser Händelstraße 7 und Händelstraße 9 werden gemeinsam errichtet, wobei nur das Objekt Händelstraße 7 zum Verkauf steht.

Das Haus Händelstraße 7 besitzt ein großzügiges schwellenfreies Treppenhaus mit rollstuhlgeeignetem Aufzug, der vom Untergeschoss bzw. der Tiefgarage zu den einzelnen Wohngeschossen führt. Seitlich am Haus Nr. 9 befindet sich die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage mit 32 Stellplätzen, von denen 15 zum Verkauf stehen. 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 56 und 116m² 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 Süd-Ostseite des Hauses Händelstr. 11 wird eine Kinderspielfläche mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten angelegt. Die Grundstücke haben eine Gesamtfläche von ca. 2.034m².

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 9. Die Betriebskosten werden überwiegend getrennt berechnet.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine umweltfreundliche und ressourcensparende Luft/Wasser Elektrowärmepumpe. In der Spitzenlast wird diese zusätzlich durch moderne und hocheffiziente Gasbrennwerttechnologie unterstützt. Jede Wohnung wird mit einer dezentralen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung von bis zu 85% ausgestattet. Unsere Objekte sind nach dem KfW 55 - Energieeffizienzhausstandard gebaut (EnEV 2014/2016). Damit wird eine Primärenergieeinsparung von ca. 25% erreicht.

Ein Darlehen in Höhe von 100.000 Euro inkl. eines Tilgungszuschusses von 5.000 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.



Visualisierung Händelstr. 11-13

4-Zimmer Wohnung

Maßstab 1:100



Whg. 01

Grundriss 01

Wohnfläche ca. 116m²

Whg. 01 | Erdgeschoss

4-Zimmer Wohnung

Maßstab 1:100



Whg. 04, 07, 10

Grundriss 02

Wohnfläche ca. 114m²

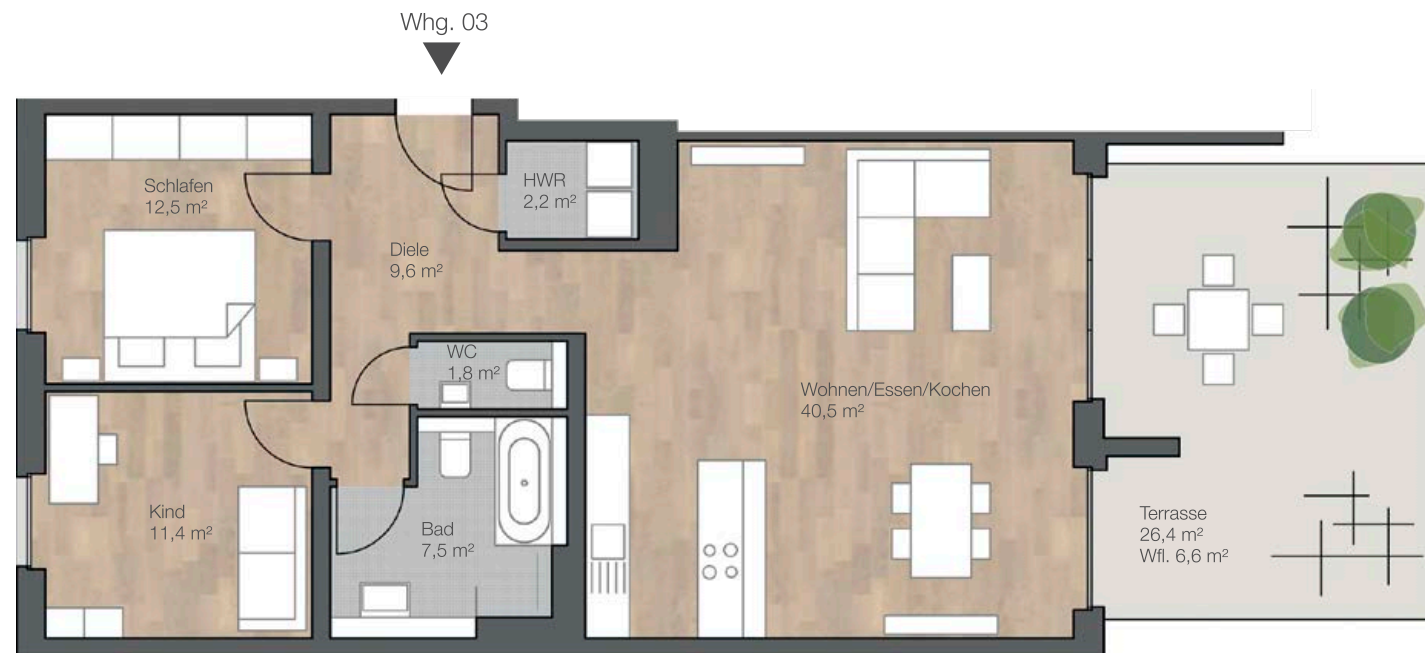
Whg. 04 | 1. Obergeschoss

Whg. 07 | 2. Obergeschoss

Whg. 10 | 3. Obergeschoss

3-Zimmer Wohnung

Maßstab 1:100



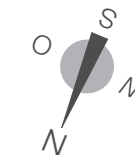
Grundriss 03

Wohnfläche ca. 92m²

Whg. 03 | Erdgeschoss

3-Zimmer Wohnung

Maßstab 1:100



Grundriss 04

Wohnfläche ca. 90m²

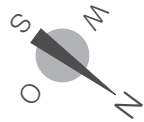
Whg. 06 | 1. Obergeschoss

Whg. 09 | 2. Obergeschoss

Whg. 12 | 3. Obergeschoss

2-Zimmer Wohnung

Maßstab 1:100



Whg. 02

Grundriss 06

Wohnfläche ca. 56m²

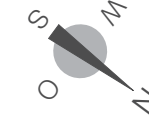
Whg. 05 | 1. Obergeschoss
Whg. 08 | 2. Obergeschoss
Whg. 11 | 3. Obergeschoss



Whg. 05, 08, 11

Penthousewohnungen

Maßstab 1:100



Grundriss 07

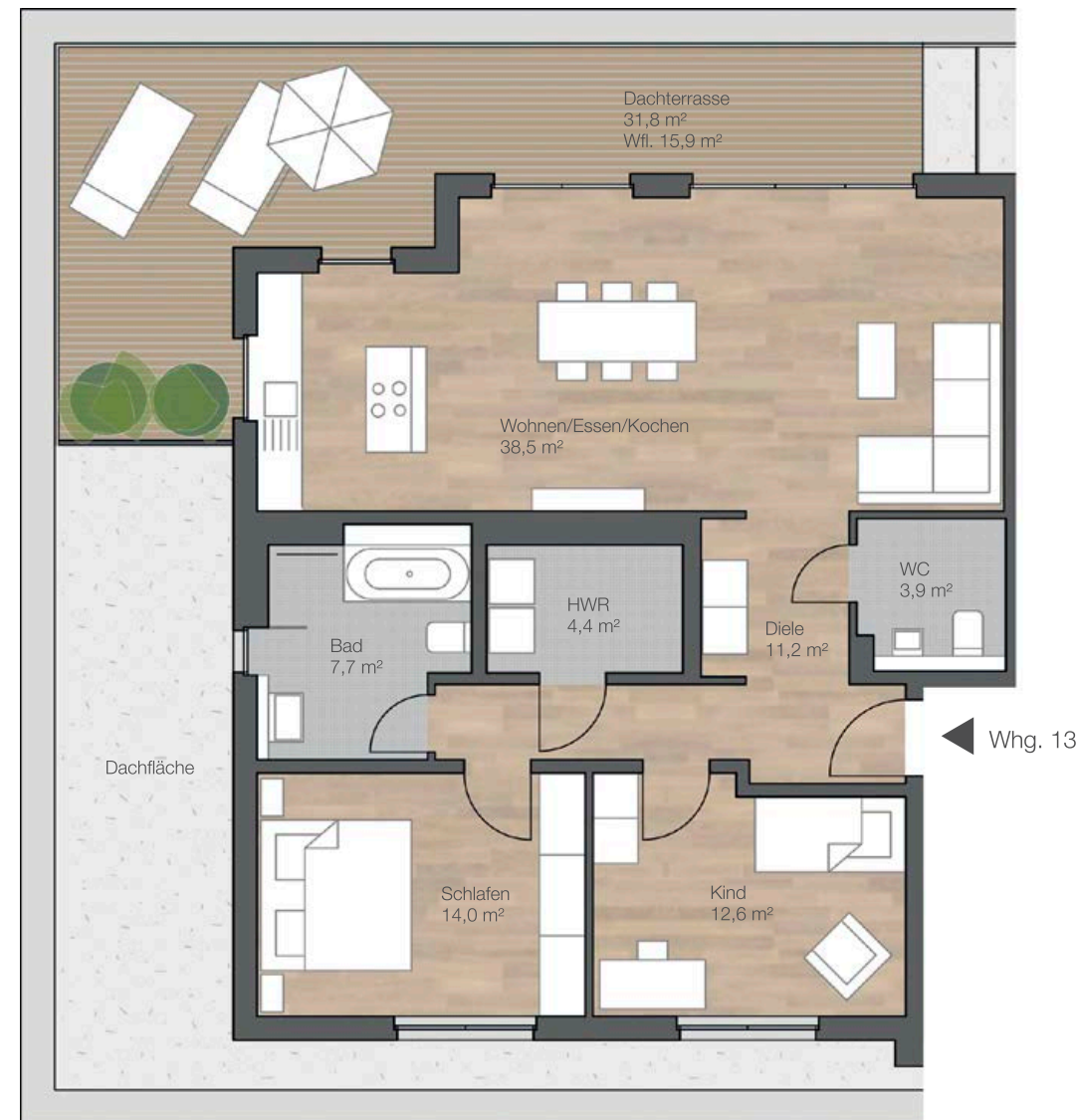
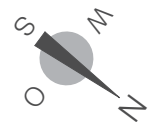
Wohnfläche ca. 82m²

Whg. 14 | Penthouse



Whg. 14

Maßstab 1:100



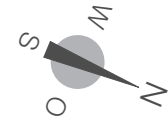
Grundriss 08
Wohnfläche ca. 108m²

Whg. 13 | Penthouse



Erdgeschoss

Maßstab 1:500



1. Obergeschoss



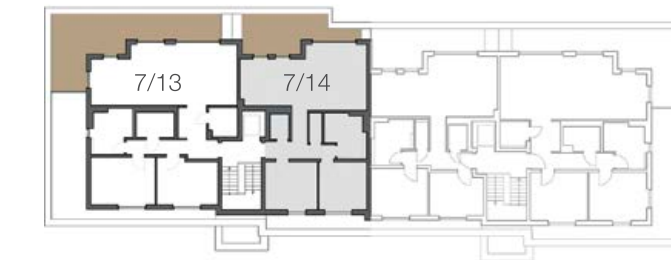
2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



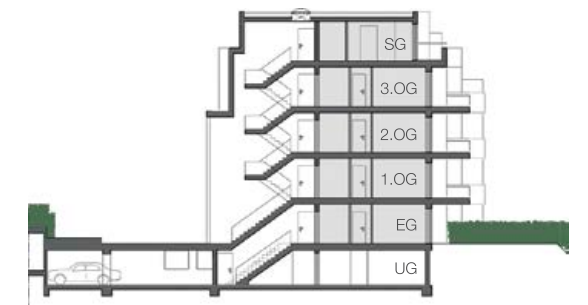
Staffelgeschoss



Untergeschoss



Schnitt



Das Wichtigste in Kürze

Erschließung

Das Grundstück ist voll erschlossen. Keine weiteren Erschließungskosten

Wärmeschutz

KfW Energieeffizienzhaus 55.

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 Vinyl-Holzdesign-Belag in den Wohn- und Schlafräumen

Treppenhaus + Aufzug

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

Parken

15 Tiefgaragenstellplätze, 3 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

Umweltfreundliche Luft/Wasser Elektrowärmepumpe kombiniert mit moderner Gasbrennwerttechnologie. Fußbodenheizung, raumweise gesteuert. Zentrale Warmwasserversorgung mit Zirkulationsleitung

Lüftung

Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Elektro

Glasfaserkabel bis Hausanschlussraum/Medienraum. TV-, Telefon- und Internetverkabelung als CAT bzw. Koaxialeitung ausgeführt

Außenanlagen

Großzügig angelegte Außenanlagen am Park.

Erdgeschosswohnungen mit Terrassen und Gärten



Ihr Partner für anspruchsvolles Wohnen

Wir sind ein engagiertes und inspiriertes, zwanzigköpfiges Team aus den Bereichen Architektur, Projektentwicklung, Projektsteuerung, Verkauf und Hausverwaltung. Bereits seit über 60 Jahren setzt das Familienunternehmen Heins Maßstäbe im Bereich der Architektur in Aachen und der Städte-Region. Wir arbeiten zukunftsorientiert und qualitätsbewusst. Eine langfristige Partnerschaft ist uns wichtiger als kurzlebiger Erfolg. Unser Leistungsspektrum umfasst nicht nur die detaillierte Planung und Realisierung von niveaureichen Wohnungsbauprojekten, sondern auch die Verwaltung und Betreuung der Gebäude über deren Fertigstellung hinaus. Dabei ist es uns ein besonderes Anliegen, Ziele einer qualitätsbetonten Stadtent-

wicklung in die Planung einzubinden. Unsere Leistungen erstrecken sich außerdem auf die Bereiche öffentlicher Bauten wie Schulen und Kindergärten, aber auch auf Handel und Gewerbe sowie Büro-, Verwaltungs-, Sport- und Freizeitgebäude. Wir arbeiten mit regionalen 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 immer über neue und anspruchsvolle Aufgaben, denn unsere Kunden wachsen mit uns und wir an ihren Ansprüchen!

Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne.



Wir freuen uns auf
Ihren Anruf und
beraten Sie gerne



Loisa Welfers

Telefon: 02407/9090-23
Telefax: 02407/9090-90
loisa.welfers@heins.de



Rainer Bindels

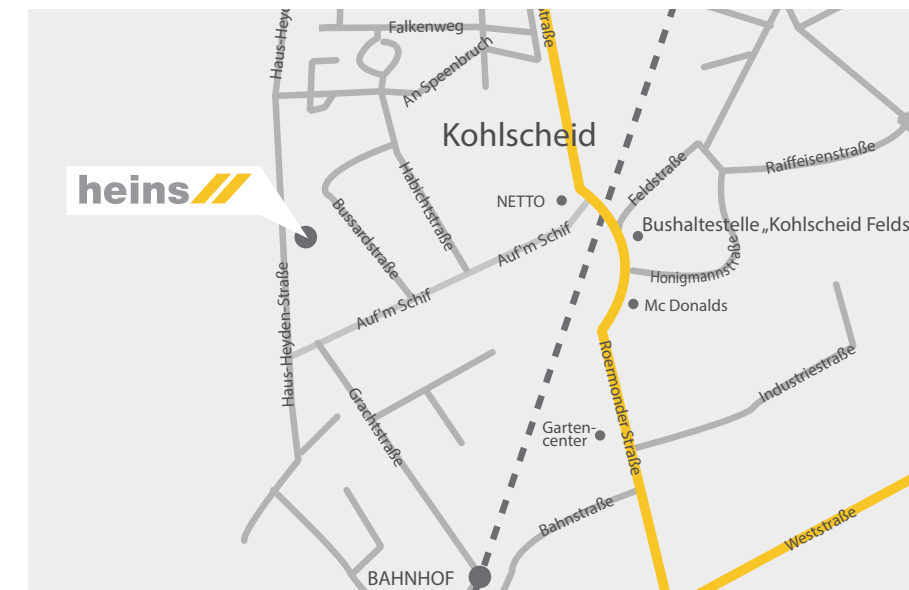
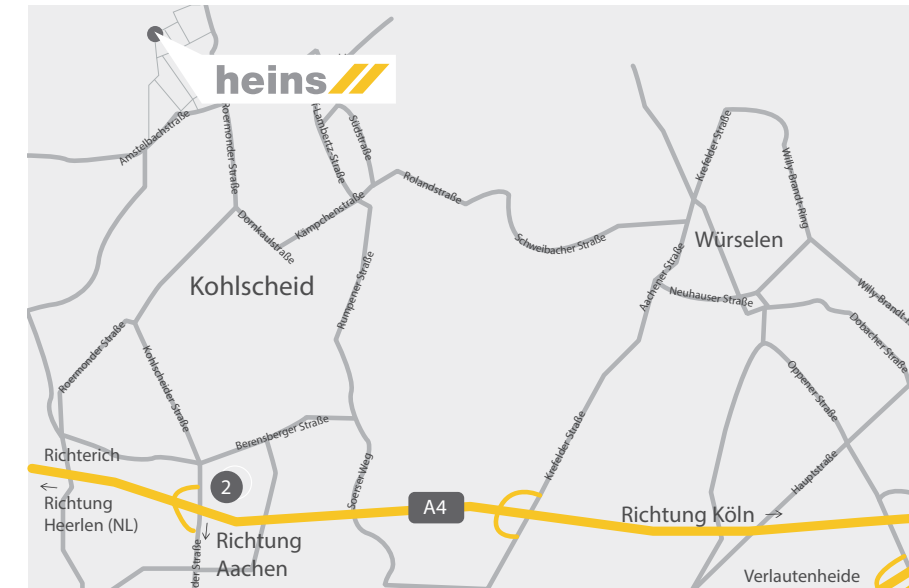
Telefon: 02407/9090-13
Telefax: 02407/9090-90
rainer.bindels@heins.de

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.

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 2017 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.

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.