



TUCHMACHER
VIERTEL

*Der Stoff, aus dem
Wohnträume sind.*

STADTHAUS
HOCHGARTEN
Doppelhaushälfte zum Träumen

Ihre Lieben haben lange genug geträumt ...

Jetzt können Sie in das Haus dieser Träume einziehen.
Ihr STADTHAUS HOCHGARTEN im Tuchmacherviertel – von gna Architekten
aus Düsseldorf geplant – atmet Architektur und Stil aus jeder perfekt gesetzten Fuge.
Und ist dabei durchdacht bis ins kleinste Detail.

Ob zu zweit oder mit Ihrer Familie: Atmen Sie auf und atmen Sie ein. Denn es erwarten Sie nicht nur rund
155 m² Wohnvergnügen in perfekter Südlage, sondern auch eine großzügige Terrasse und ein wunderschöner
eigener Hochgarten, der erhabene und ganz private Momente beschert. Und neben der großzügigen Terrasse
im Garten besitzt Ihr Stadthaus auch noch eine Dachterrasse, von der Sie einen perfekten Blick ins Grüne des
angrenzenden Münsterländchens bis weit über Kornelimünster haben. Eine eigene Garage mit direktem
Zugang zum Haus und ein zusätzlicher Stellplatz machen Ihr Traumhaus perfekt.

Willkommen zur Erfüllung Ihrer Wohnträume.







Hier sind Sie ...

Familie!

WAS HABEN SIE DENN HEUTE VOR?

Offene, lichtdurchflutete Grundrisse bieten ein unvergleichlich modernes Wohnen, das höchsten Ansprüchen von Familien gerecht wird. Und die fließenden Übergänge zu Dachterrasse, Terrasse und Hochgarten sind Garant für flexibles Drinnen-Draußen-Leben, das Familien so sehr schätzen.

Ob Sie gerade gemeinsam das eigene Grün genießen, den Blick ins Münsterländchen schweifen lassen, die Inline-Skates zum Ausflug auf dem Vennbahnweg unterschnallen, den Kleinsten gerade auf den verkehrsberuhigten Straßen des Tuchmacherviertels das Fahrradfahren beibringen oder sich die Kinder auf dem Spielplatz im beschützten Park des Viertels vergnügen: Sie haben stets eine Auswahl, um die Sie andere Familien beneiden werden. Doch das Leben ist nicht nur Spiel und Spaß. Familien von heute brauchen flexible Betreuungsmodelle und moderne Schulkonzepte. Beides finden Sie gleich vor der eigenen Fußmatte. Die direkte Nähe zu Kindertagesstätten, Grund- und weiterführenden Schulen lässt Ihre Kinder den Schulweg selbstständig zu Fuß oder mit dem Fahrrad bestreiten. Komplettiert wird das Ganze durch die Möglichkeiten des Naherholungsgebietes Indetal – das zweitgrößte Aachener Naturschutzgebiet. Egal ob radfahren, joggen oder inlinern ... alles ist möglich.





DAS GUTE GEFÜHL, WENN ALLES PASST.

Modern. Urban. Und dennoch warm, behaglich und unglaublich grün: Das ist Leben im Tuchmacherviertel. Ihr STADTHAUS HOCHGARTEN ergänzt diese wundervollen Eigenschaften um Begriffe wie energiesparend, digital, weitläufig, bequem, lichtdurchflutet und praktisch-elegant. Der Zugang liegt in einem autofreien Garten-Wohnweg mit Privatstraßen-Charakter.

Wenn nicht durch den einladend gestalteten Eingang im Erdgeschoss, erreichen Sie Ihr Stadthaus auch durch den direkten Zugang aus der Garage. Der Keller Ihres Stadthauses hält genügend Abstellflächen und Stauraum für ein pralles Familienleben und viele Hobbys bereit. Mit einem Glasfaseranschluss von NetAachen für Internet, Telefonie und Kabelfernsehen ist Ihre Familie perfekt vernetzt und „Homeoffice-ready“. Das gesamte Erdgeschoss verströmt mit seinen 2,75 m Deckenhöhe eine helle und weitläufige Atmosphäre. Durch das Eckfenster Ihrer Küche genießen Sie Ihren Garten. Und die Sonne schaut hinein – ebenso wie in den offenen Wohn- und Essbereich, der mit der angrenzenden Terrasse Ihres Hochgartens der Mittelpunkt des Lebens daheim wird. Der Garten besitzt perfekte Südausrichtung. Er ist als Hochgarten angelegt und ermöglicht Ihnen somit einen tollen Überblick auf das Geschehen eine Etage unter Ihnen bei gleichzeitiger Privatsphäre. Und damit werden Garten und Terrasse garantiert zu Ihrer Oase im Alltag, die immer wieder neue Energie spendet.

*So ein Zuhause
verändert ...*

Alles.





DESIGN UND NACHHALTIGKEIT IM GLEICHGEWICHT.

Die Wohn-Ess-Bereiche sind mit Eichen-Parkettboden ausgestattet. Im gesamten Haus sorgt die Fußbodenheizung dafür, dass auch in kälteren Monaten die wohlige Wärme Ihr Haus nie verlässt. Das offene Raumkonzept im Erdgeschoss – unterstützt von den hohen Decken – wird im Obergeschoss von einer optimalen Flächenausnutzung für Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer abgelöst.

In Ihrem modernen Bad mit bodengleich gefliesten Duschen – zusätzlich mit Wanne und Handtuchheizkörper – erleben Sie einen perfekten Start am Morgen – oder den entspannten Ausklang eines dicht gepackten Tages. Hier wählen Sie übrigens gleich aus vier verschiedenen Farben Ihren Lieblingston für die großformatigen Fliesen. Ein besonderes „Extra“ wartet ganz oben in Ihrem Haus auf Sie: Ein voll ausgebautes Studio mit rund 40 m² Extraraum und einer angrenzenden Dachterrasse mit dem unvergleichbaren Blick ins Grüne. Der ideale Platz für Homeoffice, Spiel- oder Gästezimmer. Oder doch ein Schlafzimmer – auf Wunsch sogar mit einem Extra-Bad? Egal welches „Extra“ Sie aus dem Studio machen werden: Es veredelt Ihr Haus.

Leben Sie Ihre Individualität voll aus. Mit dem ausgezeichneten Sonderwunsch-Management unseres Partners nesslerer bau können Sie Ihre individuellen Ausstattungs- und Umsetzungswünsche realisieren. Lassen Sie sich gerne dazu beraten.



Hier leben wir in ...

Balance.

*Spart und gibt
die richtige ...*

Energie.

EFFIZIENT UND UNGLAUBLICH WOHLNICH.

Eine eigene Heizungsanlage werden Sie in Ihrem STADTHAUS HOCHGARTEN vergeblich suchen. Denn die Fußbodenheizung wird über Nahwärme beheizt.

In der Nahwärmezentrale mit Blockheizkraftwerk wird die Wärme für das Viertel erzeugt. In Kombination mit den hohen Standards der EnEV 2016 bei der Dämmung, erreicht das Haus damit den bei der Finanzierung für besondere Konditionen bürgenden KfW-55-Standard (Stand 2020). Und legt mit diesem modernen Konzept den Grundstein für dauerhaft niedrige Energiekosten.



HINWEISE

Alle in diesem Exposé enthaltenen Angaben sollen der Interessentin / dem Interessenten eine allgemeine Information ermöglichen. Die Bilder geben die Stimmungen wieder und bestimmen nicht den Leistungsumfang. Berechnungen und Ausführungen in diesem Exposé sind das Ergebnis sorgfältiger Planungen und Prüfungen. Sie stehen damit unter dem Vorbehalt grundsätzlich unveränderter Planungs- und Berechnungsgrundlagen sowie gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse. Änderungen gegenüber dem Stand der Planungen bei Exposé-Herausgabe sind zwar nicht vorgesehen, können jedoch aus technischen oder terminlichen Gründen eintreten. Daher ist eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben oder für die Verletzung eventueller Aufklärungspflichten auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die Gebäudeausbildung und Illustrationen sind nicht plan- und maßstabsgetreu, sondern Darstellungen aus der Sicht des Illustrators. Visualisierungen zeigen Planstand zum Druckdatum. Änderungen vorbehalten. Visualisierungen können Sonderausstattungen enthalten.

Impressum: Herausgeber: Tuchmacherviertel GmbH & Co. KG, Indeweg 80, 52076 Aachen
Visualisierungen: Virtuell Format Korczowski, virtuellformat.de | Realisation: POWER+RADACH werbeagentur,
power-radach.de | Bildquellen: Fotostudio Arnolds, shutterstock.de



Wir sind
Ihre ...

Partner.



BAUTRÄGERIN

Tuchmacherviertel GmbH & Co. KG

Indeweg 80
52076 Aachen
tuchmacherviertel.de



KONTAKT

Mehmet Seven

T: +49 241 5298-326
E: nhome@nesseler.de



VERMARKTUNG

nesseler home gmbh & co kg

Indeweg 80
52076 Aachen
nesseler-home.de



Melanie Hoen

T: +49 241 5298-461
E: nhome@nesseler.de



GENERALUNTERNEHMERIN

nesseler bau gmbh

Indeweg 80
52076 Aachen
nesseler.de



Birthe Hansen

T: +49 241 5298-462
E: nhome@nesseler.de



Lage im Tuchmacherviertel





Auf Tuchführung bleiben.

www.tuchmacherviertel.de