



TUCHMACHER
VIERTEL

*Der Stoff, aus dem
Wohnträume sind.*

STADTHAUS IN DEN GÄRTEN

Reihenhaus mit Garten-Flair

Ihre Wohn-Wünsche werden erfüllt. Versprochen!

Im Grünen? Oder doch in der Stadt? Warum oder? Ihr STADTHAUS
IN DEN GÄRTEN im Tuchmacherviertel – von gna Architekten aus
Düsseldorf geplant – ist modernste urbane Architektur und liegt direkt am
Münsterländchen, das Sie mit herrlichen Ausblicken aus Ihrem erfüllten
Wohn-Wunsch jederzeit im Blick haben. Ihr Stadthaus überzeugt mit großem
Flächenangebot und durchdachten Lösungen bis ins kleinste Detail.

Ob mit Raum für individuelle Entfaltung zu zweit oder mit Ihrer Familie: Das STADTHAUS
IN DEN GÄRTEN ist pures Wohnvergnügen auf bis zu 160 m². Es richtet die wunderbar
geschnittenen Räume in perfekter Südlage aus und besitzt neben der großzügigen Terrasse
zusätzlich auch eine Dachterrasse mit einem faszinierend schönen Blick über grüne Wiesen bis
nach Kornelimünster. Der an das offene Wohnzimmer und die Terrasse angrenzende Garten ist
leicht erhöht und beschert erhabene und ganz private Momente. Sind das nicht Wohn-Wünsche,
die Sie sich gerne erfüllen würden?

Freuen Sie sich auf Ihr neues Zuhause!







*Hier machen Sie
einfach alles ...*

zusammen!

ENDLICH EIN ZUHAUSE, DAS SO VIELFÄLTIG IST, WIE WIR.

Kein Familientag ist wie der andere. Stehen heute Spiel und Spaß im Mittelpunkt, ist morgen ein Tag für Arbeit, Lernen oder Entspannen. Und übermorgen für gemeinsame Zeit mit den Großeltern. Und überübermorgen ... Familienmenschen wissen, wovon wir hier schreiben. Moderne Familien von heute lieben offene Grundrisse, die dennoch genügend Rückzugsräume anbieten. Sie lieben Übergänge zu Terrassen und Garten und das flexible Drinnen-Draußen-Leben.

Dieses Leben braucht Fläche, Grün und die Nähe zu allem Anderen, was im Alltag benötigt wird: Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen, Ärzte, Nahversorgung, Hof-Lädchen, Wochenmarkt und vieles mehr. All das kann von Ihnen und Ihren Kindern selbstständig zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Das gilt natürlich auch für den nur wenige Meter am Tuchmacherviertel und Ihrem STADTHAUS IN DEN GÄRTEN vorbeiführenden Vennbahnweg: Egal ob radfahren, joggen oder inlinern ... hier ist alles möglich. Übrigens: Auch im Tuchmacherviertel selbst wartet im zentralen Park ein Spielplatz unter schattigen Bäumen auf kleine Entdecker, die auch auf den verkehrsberuhigten Straßen des Tuchmacherviertels mit Rad und Roller sorgenfrei das Leben genießen können.



IN JEDEM DETAIL DETAILVERLIEBT.

Treten Sie mit uns doch einmal einen Schritt zurück und schauen auf die Fassadengestaltung Ihres STADTHAUS IN DEN GÄRTEN: Elegante Faschen betonen die Fenster, Klinkerelemente greifen die für das Münsterländchen so typischen Steinfassaden auf, und die Klammer bilden strukturverputzte Flächen in Weiß: Detailverliebt, elegant und einladend präsentiert sich Ihr Haus von außen.

Und erst Recht von innen. Kommen Sie, wir nehmen Sie mit durch den repräsentativen Eingang zur Straße „An der alten Tuchfabrik“. Der Flur mit schöner Garderobe führt zum großzügigen Wohn-Essbereich. Das gesamte Erdgeschoss verströmt mit seinen 2,75 m Deckenhöhe eine helle und weitläufige Atmosphäre. Durch das Eckfenster Ihrer Küche schauen Sie auf den Baum in Ihrem Vorgarten. Und die Sonne schaut hinein – ebenso wie in den Wohn- und Essbereich, der mit der angrenzenden Terrasse Ihres Gartens der Mittelpunkt des Lebens daheim wird. Der Garten mit eigenem Gartenweg-Zugang – super praktisch für Ihren Grünschnitt, der so nicht durch das Haus getragen werden muss – besitzt perfekte Südausrichtung und wurde gegenüber der Umgebung leicht erhöht angelegt. Damit schützt er Sie auch auf Ihrer großen Terrasse mit Außenleuchte, -steckdose und -zapfstelle vor Blicken. Tanken Sie hier neue Energie für den Alltag. Oder machen Sie kurz Pause im eigenen Grün von Ihrer Büro-Arbeit in den eigenen vier Wänden. Denn mit einem Glasfaseranschluss von NetAachen für Internet, Telefonie und Kabelfernsehen ist Ihre Familie perfekt vernetzt und „Homeoffice-ready“.

*Ein neues Haus?
Nein, ein neues ...*

Leben!





LASSEN SIE DIE SONNE REIN. JEDEN TAG.

In Ihrem Wohn-Essbereich ist die Sonne immer zu Gast. Sie spiegelt sich warm im Parkettboden aus Eiche. Bodentiefe, dreifach verglaste Fenster sind ein Merkmal des gesamten STADTHAUS IN DEN GÄRTEN und schaffen eine ganz eigene, zeitgemäße Wohnatmosphäre.

Ein besonderes „Extra“ wartet ganz oben in Ihrem Stadthaus auf Sie: Ein voll ausgebautes Studio mit rund 40 m² Extraraum und einer angrenzenden Dachterrasse mit dem unvergleichlichen 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. Genießen Sie in Ihrem Badezimmer perfekte kleine Wellness-Momente. Bodengleich geflieste Duschen – zusätzlich mit Wanne und Handtuchheizkörper – laden ein, jeden Tag mit erfrischenden Momenten zu beginnen ... oder entspannend ausklingen zu lassen. Im Bereich der Bäder wählen Sie übrigens gleich aus fünf verschiedenen Farben Ihren Lieblingston für die großformatigen Fliesen. Genießen Sie hier Ihre kleinen „Ich“-Momente.

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

*Wir genießen
jedes kleine ...*

Extra.

*Spart und gibt
die richtige ...*

Energie.

EFFIZIENT UND UNGLAUBLICH WOHNLICH.

Ist Ihr STADTHAUS IN DEN GÄRTEN ein Eckhaus, verfügt es neben dem Stellplatz vor dem Haus auch zusätzlich über eine eigene Garage. Und die können Sie wirklich für Ihr Auto, Motorrad oder Ihre Fahrräder nutzen, bietet doch der Keller Ihres Stadthauses genügend Abstellflächen und Stauraum für ein pralles Familienleben.

Eine eigene Heizungsanlage werden Sie dort übrigens vergeblich suchen. Denn die Fußbodenheizung Ihres STADTHAUS IN DEN GÄRTEN 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

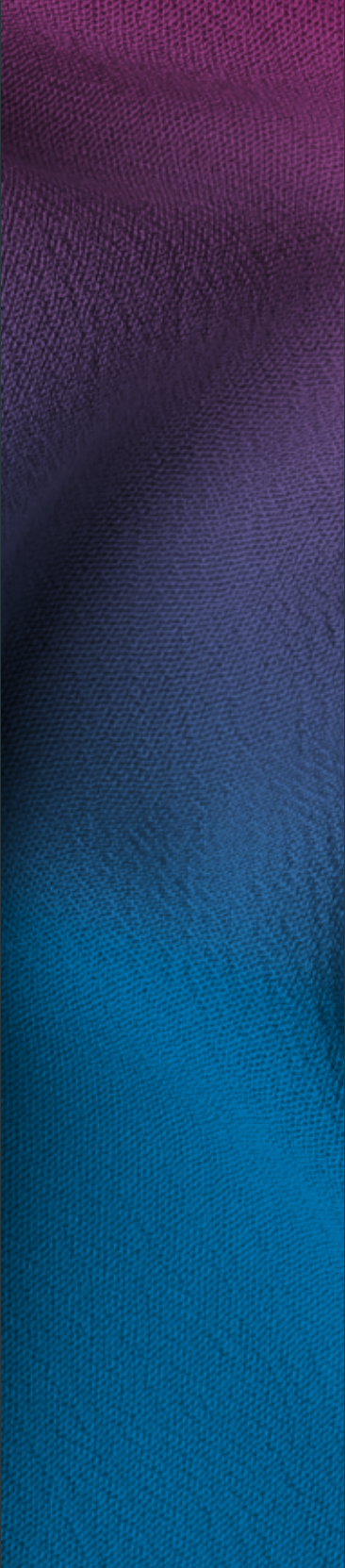


Birthe Hansen
T: +49 241 5298-462
E: nhome@nesseler.de



Lage im Tuchmacherviertel





Auf Tuchführung bleiben.

www.tuchmacherviertel.de