



AN DER ÖLMÜHLE

Wohnen und Leben in
Laurensberg

An der Ölmühle · 52074 Aachen



ÜBER UNS

Wir geben Häusern ein Gesicht

Bauen Sie auf unsere Leidenschaft und Erfahrung. Als Bauträger für Neubauten und Denkmäler im Raum Aachen planen und realisieren wir Immobilien nicht für Sie allein. Denn nachdem Sie sich ein Leben lang an Ihrem Objekt erfreut haben, geben Sie Ihre Immobilie vielleicht an Ihre nachfolgende Generation weiter. Zumindest wenn es eine Immobilie der GKD mbH ist.

Als Ihr Partner für anspruchsvolle, wertstabile und auch nachhaltige Wohnimmobilien erhalten Sie von uns schlüsselfertige Wohnhäuser mit eigenständigem Charakter in ausgesuchten Lagen.

Wir berücksichtigen jedes Detail und geben uns nur mit der jeweils besten Lösung zufrieden. Von der Auswahl des Grundstücks, über die Planung der Architektur, bis zur kleinsten Ausstattungsidee. Die Architektur der Immobilien ist die gebaute Realität unseres Anspruchs. So schaffen wir mit unseren Partnern trotz steigender Herstellungskosten nachhaltige Wohnhäuser bester Qualität.

Unserem Selbstverständnis nach entwickeln, planen und realisieren wir so, als ob wir für uns selbst bauen. Mit einer Leidenschaft für Details und dem erfahrenen Blick für das große Ganze. So arbeiten wir seit vielen Jahren als Projektentwickler in der Region und für die Region, in der wir verwurzelt sind.

Damit Sie sich vom ersten Tag an in Ihrer Immobilie wohlfühlen, kommt es nicht nur auf die Grundstückslage an. Umweltschonende Haustechnik, eine sorgsame Auswahl der verbauten Materialien und die Gestaltung der Außenanlagen sind ebenso wichtig.



GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALE
DIENSTLEISTUNGEN UND
PROJEKTENTWICKLUNG MBH

BAUHERR

GKD Projektentwicklung mbH
Goethestraße 5 · 52064 Aachen
Tel.: +49 241 4453804
www.habitatwohnbau.de
info@habitatwohnbau.de

ECKDATEN

Freiräume schaffen - Zukunft sichern

Das Bauvorhaben befindet sich an der Ölmühle in 52074 Aachen-Lau-
rensborg. Die GKD mbH beabsich-
tigt drei Stadthäuser in hochwertiger
Bauqualität zu errichten.

Insgesamt werden drei Neubau-Stadt-
häuser mit knapp über 180 m² Wohn-
fläche im Teileigentum schlüsselfertig
errichtet. Nähere Angaben zu dem
geplanten Teileigentum erhalten Sie
im Zuge der Kaufvertragserstellung.

Die drei Kaufobjekte teilen sich auf ein
freistehendes Stadthaus sowie zwei
aneinanderliegende Stadthäuser.
Wesentliche Unterschiede ergeben
sich durch die jeweilige Gestaltung
der Grundrisse und Außenanlagen
bzw. Gärten.

Wo finden Sie heute noch die Chan-
ce, einen solchen Neubau-Wohn-
traum preissicher zu verwirklichen?
Ganz einfach: An der Ölmühle.

Hier verknüpft sich die naturna-
he Lage eines der attraktivsten
Standorte in Aachen und Umge-
bung mit hochwertiger Bauqualität.

Mit Wohnflächen ab 180,00 m²,
auf drei Geschossen und verhält-
nismäßig großen, jedoch noch
handhabbaren Gartenflächen.
Ideal für Familien oder Paa-
re, für die Wohnen gleichbe-
deutend mit Lebensqualität ist.

Hauseingänge und Terrassenzugän-
ge sind schwellenarm. Elektrische
Rollläden und Fußbodenheizung wer-
den in allen Wohnräumen montiert.
Die ausgebauten Kellergeschosse
sind als Einliegerwohnung nutzbar.

Dank der Fußbodenheizung blei-
ben kleine und große Füße zu je-
der Jahreszeit angenehm warm.

Zusätzliche Abstimmungen
bzw. Sonderwünsche können
vor Baubeginn gemeinsam ge-
plant und abgestimmt werden.

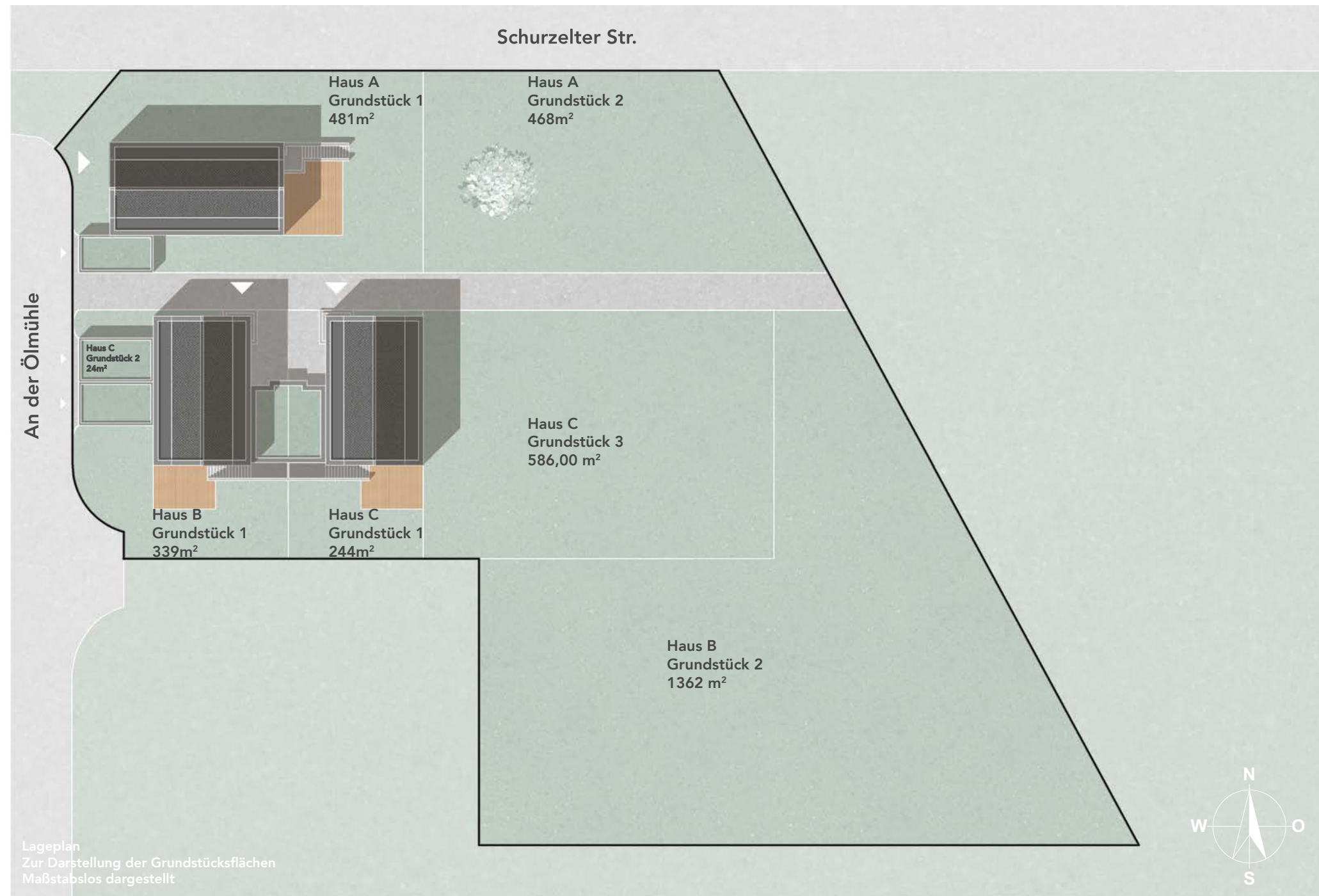
IHR NEUES ZUHAUSE

Neubau von 3 Stadthäusern



PROJEKTSTEUERUNG

HABITAT Wohnbau GmbH
Goethestraße 5 · 52064 Aachen
Tel.: +49 241 4453803

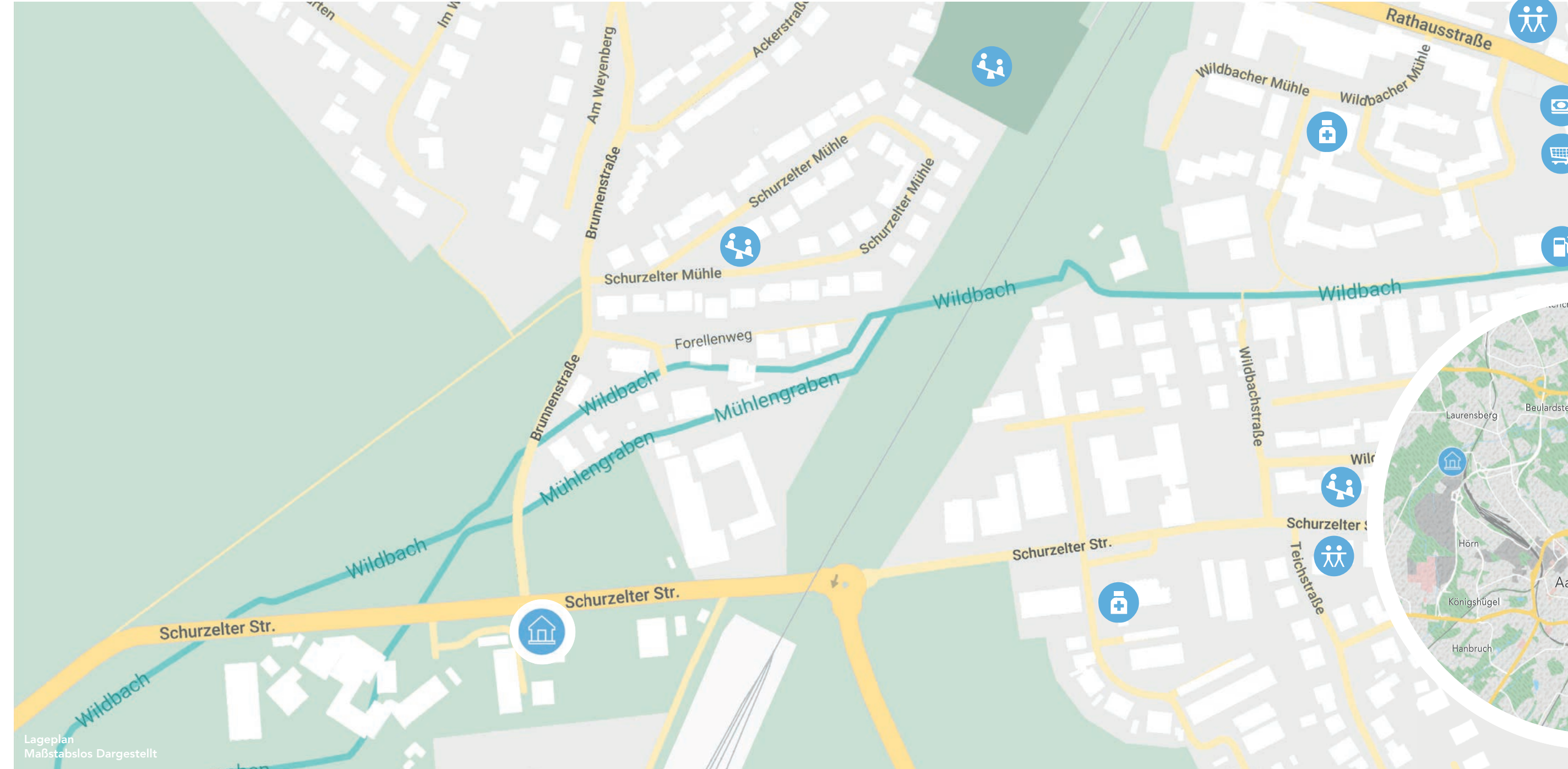


WOHNEN

Leben an der Ölmühle

- 3 individuelle Neubauten
- Zweigeschossig mit ausgebauten Souterrain
- Kontrollierte Wohnraumlüftung, Rollläden und Fußbodenheizung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit 200 Liter Warmwasserspeicher
- Hochwertige Fensteranlagen mit 3-fach-Isolierverglasung
- Bäder, Duschen und WCs erhalten großformatige Boden- und Wandfliesen sowie eine moderne Sanitäreinrichtung
- Innentreppen aus Stahlbeton mit Auftrittstufen aus Holz
- Umfangreiche Elektroinstallationsmöglichkeiten
- Fertiggarage oder Carport (grundstücksabhängig)
- Je nach Bautenstand - Einflussnahme durch Einbringung von individuellen Sonderwünschen und teilweise Anpassung der Grundrissgestaltung





- 3 Minuten zum Edeka Supermarkt
- 650 m Entfernung zum Pariser Ring
- 4 km Entfernung zur Innenstadt
- 5 Minuten zur Uniklinik RWTH

LAGE

Attraktives Wohnen in
Aachen-Laurensberg



Spielplätze



Kindertagesstätte



Tankstellen



Apotheke
Ärztehaus



Bank



Einkaufsmöglichkeiten



Ansicht Eingang Haus B und C

LAGE

Attraktives Wohnen in
Aachen-Laurensberg

Am südwestlichen Rand von Laurensberg gelegen und von Natur und Landschaft umgeben, liegen unsere drei großzügigen Neubauten nahe der Schurzelter Straße. Die Ölmühle liegt somit nicht nur nah an der Laurensberger Innenstadt (knapp 1,5 km), sondern auch knapp 3 km zum Aachener Ponttor bzw. Aachener Innenstadt.

An Einkaufsmöglichkeiten mangelt es in der näheren Umgebung nicht. Im Umkreis von 1,5 km findet man alle Möglichkeiten für die relevanten Erledigungen des täglichen Bedarfs, sowie eine gute öffentliche Verkehrsanbindung. Eine Vielfalt an guten Restaurants, eine Eisdiele und das Gut Schlottfeld sind fußläufig erreichbar.

An Optionen für Spaziergänge oder Joggen mangelt es in der Umgebung ebenso wenig.

Nahe gelegen findet sich auch der Campus Melaten der RWTH Aachen und das Uniklinikum der RWTH Aachen. Für Interessenten die dort arbeiten oder studieren also optimal zu erreichen.

Auch andere Freizeitangebote wie Fußball, Tennis, Fitnessstudios sind in ca. 10 Min. mit dem Fahrrad zu erreichen.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen:

Zu Fuß

- 10 Minuten in die Laurensberger Innenstadt
- 15 min (1km) bis zur nächsten Grundschule
- 15 min (1km) bis zum Fußballverein Laurensberg und weiteren dort angesiedelten Sportangeboten
- Wunderschöne Spazier- und Wanderoptionen

Mit dem Fahrrad oder dem Auto

- Max. 1,5 km bis zu diversen Supermärkten (Aldi, Lidl, Rewe, Edeka)
- 3,5 km bis zum Ponttor
- 650 m bis zur Autobahnauffahrt Pariser Ring
- 35 km bis nach Maastricht
- 50 km bis nach Lüttich
- 7 km bis zum 3-Ländereck



Ansicht Eingang Haus A und B

ARCHITEKTUR

Markant und Komfortabel

Wer sich für ein Einfamilienhaus an der Ölmühle entscheidet, setzt auf eine harmonische Nachbarschaft. Und die benötigt eine solide Architektur als Grundlage, mit hohem Wohlfühlfaktor. Die moderne Architektur im Stadthausstil hebt sich durch die schöne Fassadenfarbe in weiß, dem anthrazitfarbenen Dach und Fensterahmen und den Holzakzenten ab.

Jedes Objekt bietet angenehme und großzügige Grundrisse und helle Räumlichkeiten. Es werden grundsätzlich Markenfabrikate eingebaut.

Alle Bauphasen, von der Planung über die verschiedenen Ausführungsstadien bis zur Übergabe der einzelnen Häuser sind einem hohen Qualitätsanspruch unterworfen. Zusätzlich werden die Häuser mit einem großzügigen Keller mit Hauswirtschaftsraum und einem ausreichend großen Abstellraum versehen.

Die Bauausführung erfolgt nach der Bauordnung für das Land NRW mit den dazu erlassenen Rechtsverordnungen, den bauaufsichtlichen, eingeführten, technischen Baubestimmungen, den zu Bauantragstellung geltenden Vorschriften und den einschlägigen DIN-Normen. Der Schallschutz entspricht dem öffentlich-rechtlich verlangten Schallschutz. Die Gebäude werden entsprechend der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Energieeinsparverordnung erstellt.

Die Erstellung der Gebäude unterliegt in allen Teilen dem Stand der Technik. Bezüglich der Ausstattung gilt die beurkundete Baubeschreibung. Die Baumaßnahme wird gemäß § 64 BauO NRW 2018 ausgeführt.



AUSSTATTUNG

Alles auf einem Blick

Die Grundrisse ermöglichen genügend Platz für Ihre Wohnideen. Die Kaufpreise verstehen sich inklusive der öffentlichen Erschließung und Grundstückseinmessungen.

Man erreicht die Häuser B und C über eine private Zuwegung. Die Ausführung der Außenanlage & Gartengestaltung sind bis auf die Terrassenflächen und Auftragung eines Mutterbodens nicht inbegriffen, können jedoch gemeinsam mit einem Gartenlandschaftsbauer auf Sonderwunsch abgestimmt werden.

Die allgemeine Ausführung wie z.B. Bodenbelag ist von dem Architekten vorgegeben, kann jedoch hinsichtlich der jeweiligen Räume auf Sonderwunsch in Form von Verlegeart und/oder Farbe angepasst werden.

Schlüsselfertige Übergabe samt Maler- und Tapezierarbeiten.



KAUFPREISE

Schlüsselfertige Kaufobjekte
Kaufpreise auf Anfrage

Lage		Grundstück Gesamt*	Grundstück 1*	Grundstück 2*	Grundstück 3*	Wohnfläche
A	freistehendes Stadthaus	949 m²	481 m²	468 m²	-	189 m²
B	Stadthaus	1701 m²	339 m²	1362 m²	-	183 m²
C	Stadthaus	854 m²	244 m²	24 m²	586m²	183 m²
Gemeinschaftliche Fläche (Zuwegung und Zufahrt)		185 m²				



HAUS A

Freistehendes Stadthaus

Wohnfläche	
Gesamt	189,50 m²
Erdgeschoss	90,00 m²
Grundriss	
Gesamt	262,50 m²
Erdgeschoss	126,50 m²
Ausstattung	
Flur	13,00 m²
Gast/ Arbeit	12,00 m²
Dusche	3,00 m²
Kochen	10,00 m²
Wohnen/ Essen	40,00 m²
Terrasse	28,50 m²
Garage	16,00 m²



*Die Kaufobjekte befinden sich auf einem Grundstück im Gemarkungsraum
Laurensberg Flur 22 – Flurstück 816/ 707.

16* Circa Angaben aufgrund aussenstehender Teilflächen

Erdgeschoss

Flächenangaben sind circa Angaben
Grundriss maßstabslos dargestellt

HAUS A

Freistehendes Stadthaus

Wohnfläche	
Gesamt	189,50 m²
Obergeschoss	77,00 m²

Grundriss	
Gesamt	262,50 m²
Obergeschoss	77,00 m²

Ausstattung	
Flur	8,00 m²
Eltern	19,00 m²
Bad	8,00 m²
Dusche	5,00 m²
Kind 1	11,00 m²
Kind 2	13,00 m²
Kind 3	13,00 m²

Wohnfläche	
Gesamt	189,50 m²
Souterrain	26,50 m²

Grundriss	
Gesamt	262,50 m²
Kellergeschoss	63,00 m²

Ausstattung	
Flur	11,50 m²
Arbeiten/ Wohnen	23,00 m²
Dusche	3,50 m²
Abstellen	6,00 m²
Waschen	12,50 m²
HAR	6,50 m²



GRUNDRISS

An der Ölmühle

Obergeschoss



Souterrain



¹⁸Flächenangaben sind circa Angabe, Abweichungen sind aufgrund Ausführungsplanung vorbehalten

Grundriss maßstabslos dargestellt

HAUS B

Stadthaus

Wohnfläche

Gesamt	183,00 m ²
Erdgeschoss	83,00 m ²

Grundriss

Gesamt	260,00 m ²
Erdgeschoss	122,50 m ²

Ausstattung

Flur	13,50 m ²
Gast/ Arbeit	14,00 m ²
Dusche	3,50 m ²
Kochen	15,50 m ²
Abstellen	1,00 m ²
Wohnen/ Essen	38,50 m ²

Terrasse	16,50 m ²
Garage	16,00 m ²

HAUS C

Stadthaus

Wohnfläche

Gesamt	183,00 m ²
Erdgeschoss	83,00 m ²

Grundriss

Gesamt	260,00 m ²
Erdgeschoss	122,50 m ²

Ausstattung

Flur	13,50 m ²
Gast/ Arbeit	14,00 m ²
Dusche	3,50 m ²
Kochen	15,50 m ²
Abstellen	1,00 m ²
Wohnen/ Essen	38,50 m ²

Terrasse	16,50 m ²
Garage	16,00 m ²



GRUNDRISS

An der Ölmühle



Erdgeschoss

Grundriss maßstabslos dargestellt

20Flächenangaben sind circa Angabe, Abweichungen sind aufgrund Ausführungsplanung vorbehalten

HAUS B

Stadthaus

Wohnfläche

Gesamt	183,00 m ²
Obergeschoss	68,00 m ²

Grundriss

Gesamt	260,00 m ²
Obergeschoss	68,00 m ²

Ausstattung

Flur	7,00 m ²
Eltern	19,00 m ²
Bad	9,00 m ²
Dusche	5,50 m ²
Kind 1	14,50 m ²
Kind 2	13,00 m ²

HAUS C

Stadthaus

Wohnfläche

Gesamt	183,00 m ²
Obergeschoss	68,00 m ²

Grundriss

Gesamt	260,00 m ²
Obergeschoss	68,00 m ²

Ausstattung

Flur	7,00 m ²
Eltern	19,00 m ²
Bad	9,00 m ²
Dusche	5,50 m ²
Kind 1	14,50 m ²
Kind 2	13,00 m ²



GRUNDRISS

An der Ölmühle



Obergeschoss

Grundriss maßstabslos dargestellt

HAUS B

Stadthaus

Wohnfläche

Gesamt	187,00 m ²
Souterrain	36,00 m ²

Grundriss

Gesamt	264,00 m ²
Kellergeschoss	73,50 m ²

Ausstattung

Flur	12,00 m ²
Arbeiten/ Wohnen	32,00 m ²
Dusche	4,00 m ²
Abstellen	5,00 m ²
Waschen	13,00 m ²
HAR	7,00 m ²

HAUS C

Stadthaus

Wohnfläche

Gesamt	187,00 m ²
Souterrain	36,00 m ²

Grundriss

Gesamt	264,00 m ²
Kellergeschoss	73,50 m ²

Ausstattung

Flur	12,00 m ²
Arbeiten/ Wohnen	32,00 m ²
Dusche	4,00 m ²
Abstellen	5,50 m ²
Waschen	13,00 m ²
HAR	7,00 m ²



GRUNDRISS

An der Ölmühle



Souterrain

Grundriss maßstabslos dargestellt

IHRE VORTEILE

Was unser Produkt differenziert

- Teileigentum
- Bodengutachten
- Öffentliche Erschließung
- Architektenleistung
- Thermische Bauphysik (Wärmeschutz)
- Tragwerksplanung (Statik)
- Hausanschlüsse
- Schallschutz
- Massivbau inklusive Betondecken
- Baubegleitende TÜV Qualitätsüberwachung
- Fliesenarbeiten
- Fußbodenheizung
- Malerarbeiten
- Fertigstellung Zuwegung Garage und Hauseingang
- Gepflasterte Terrasse und Mutterboden-Abdeckung
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Vermessung (inkl. Schlusseinmessung)
- Garage
- Provisionsfreier Ankauf
- Amtliche Gebührenübernahme
- Schlüsselfertige Übergabe

Wir bauen Ihr neues Zuhause.
Sie ziehen ein.

Welche Fragen und Wünsche beschäftigen Sie noch bei dem Projekt?

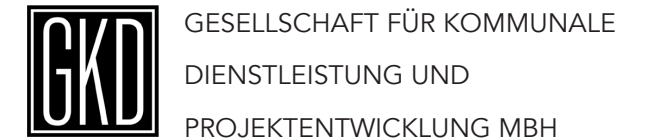
Unser Team von Fachleuten wird gerne Ihre Fragen beantworten können. Erfahren Sie mehr über uns und besuchen Sie unsere Webseite oder vereinbaren Sie einen persönlichen Beratungstermin.



Vertrieb

Herr Marc Wetzelaer

Sparkassen Immobilien GmbH
Monnetstraße 24 · 52146 Würselen
Tel.: +49 2405 49800-21
Mobil: +0173 5396255
www.s-immo-aachen.de
marc.wetzelaer@s-immo-aachen.de



Bauherr

GKD mbH
Goethestraße 5 · 52064 Aachen
Tel.: +49 241 4453804
www.habitatwohnbau.de
info@habitatwohnbau.de

RECHTLICHES

Die Planung und Ausführung eines Gebäudes sind durch eine Vielzahl gesetzlicher Bestimmungen und Vorschriften zum jeweiligen Zeitpunkt geregelt. Dazu gehören u.a. das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB), das Baugesetzbuch, die Landesbauordnung, die Energie-Einsparverordnung (EnEV), bauaufsichtlich eingeführte DIN Vorschriften und die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) zum Zeitpunkt der Bauantragstellung. Dazu gehören auch die Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 und die beurkundete Baubeschreibung. Abweichungen aus architektonischen Gründen und durch Entwicklungen, insbesondere neue gesetzgeberische Maßnahmen, behördliche Auflagen oder sonstige Korrekturen, die im Gesamtinteresse der baulichen Maßnahme liegen, bleiben vorbehalten. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Darstellungen bzw. Visualisierungen lediglich den aktuellen Planungstand darstellen und sich hier ggfs. Änderungen aufgrund behördlicher Anforderungen ergeben können. Das in den Prospekt dargestellte Mobiliar und die dargestellte Bepflanzung werden nicht mit verkauft. Die Fotos und Abbildungen im Prospekt zeigen teilweise Zusatzleistungen, die im Standard nicht enthalten sind. Die Erstellung dieses Prospektes durch den Prospektherausgeber erfolgte mit großer Sorgfalt und Mühe. Dennoch bleiben Fehler und Irrtümer vorbehalten. Für versehentlich unrichtige oder unvollständige Prospektangaben haftet der Prospektherausgeber nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

BILDNACHWEISE

- 3D Renderings - Globtech GmbH
- Lageplan - openstreetmap.org | mapstyle.withgoogle.com
- Bildnachweise - unsplash.com
- Sonstige Quellen - mittels Nachweis verfügbar

Redaktionsstand: April 2023

