

EXPOSÉ

Roermonder Straße 414a
52072 Aachen

LAURENTIUS QUARTIER





VORWORT

Herzlich willkommen zum Exposé des Neubauprojekts in der Roermonder Straße 414a in 52072 Aachen-Laurensberg.

Mit diesem exklusiven Bauvorhaben realisiert die HABITAT Wohnbau GmbH ein modernes Wohnkonzept, das architektonische Klarheit, hochwertige Bauausführung und zukunftsorientierte Planung vereint. Das Projekt umfasst ein stilvolles Mehrfamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 394 m², das hohen Ansprüchen an Komfort, Barrierefreiheit und Nachhaltigkeit gerecht wird.

Der kubische Baukörper in Kombination mit einer besonderen Mansardengestaltung im Staffelgeschoss mit Flachdach setzt ein architektonisches Statement und verleiht dem Gebäude eine elegante, zeitlose Ausstrahlung. Durchdachte Grundrisse, lichtdurchflutete Räume und eine präzise Planung schaffen ein Wohnambiente, das sowohl funktional als auch ästhetisch überzeugt.

Direkt an der Roermonder Straße gelegen und zugleich hervorragend angebunden, entsteht hier – als Teil des Laurentius Quartiers – eine moderne Wohnumgebung, die den Anforderungen zeitgemäßer Lebensstile entspricht. Nachhaltige Bauweise, hochwertige Materialien und ein klares architektonisches Konzept bilden die Grundlage für ein Zuhause mit langfristigem Wert.

Dieses Projekt steht für mehr als nur Neubau – es verkörpert eine Lebensart. Willkommen in einem neuen Maßstab für zeitgemäßes Wohnen.

Ein Projekt der:



HABITAT Wohnbau GmbH
Goethestraße 5 – 52064 Aachen
Tel.: +49 241 4453804
www.habitatwohnbau.de
info@habitatwohnbau.de

DATEN IM ÜBERBLICK

Straße PLZ, Ort	Roermonder Straße 414a 52072 Aachen
Grundstücksgröße	408,00 m ² 156 m ² <small>(Flurstück 3039 – Häftig mit Nachbar K. Schmidt)</small> 18 m ² <small>(Flurstück 3040)</small>
Gesamtwohnfläche	394,00 m ²
Wohnfläche (ca. pro Wohnung):	Von 61 m ² bis 81m ²
Flur Nr.	Flur 33, Gemarkung: Laurensberg Flurstück 3038 Grundstück Haus und Außenstellplätze Flurstück 3039 Grundstück gemeinschaftliche Zufahrt Flurstück 3040 Grundstück Garage
Erteilung Baugenehmigung	Stadt Aachen Jahr 2026
Baugenehmigung Nr.	FB63/307-02639-2025AZ
Baujahr	2026 (voraus. Baubeginn Herbst 2026)
Haustyp	6-Parteien Mehrfamilienhaus mit Teilunterkellerung
Kfz-Stellplätze	6 Stück <small>(davon 2 Außenstellplätze, 2 überdachte Außenstellplätze, 1 Carport und 1 Garage)</small>
Aufzug	Ja
Geschosse	3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss + Kellergeschoss



ECKDATEN

- Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten
- 6 Stellplätze inkl. einer Garage und einem Carport
- 3 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit Dachterrasse
- Kellergeschoss mit Waschraum, Mobilitätsraum und Heizungsraum
- Kontrollierte dezentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Umfangreiche Elektroinstallationsmöglichkeiten & SmartHome auf Sonderwunsch
- Nach Westen und Osten ausgerichtete Dach- und Gartenterrasse
- Großformatige Fliesen in Bad, Dusche und Gäste-WC
- Bodengleiche Duschen
- Wandflächen in Malervlies
- Erhöhter Sicherheitsstandard im Erdgeschoss
- Videosprechanlage
- Moderne Heizungsanlage & auf Sonderwunsch Photovoltaikanlage
- Wärmedämmverbundsystem in moderner Fassadengestaltung



AUSSTATTUNG

Außenanlagen

- Großzügige Zufahrts- und Eingangssituation mit bestehendem Baumbestand
- Spielfläche entlang der Giebelwand für zusätzliche Aufenthaltsqualität

Bäder & Innenausstattung

- Voll ausgestattete Badezimmer mit bodengleichem, durchgeflistem Duschbereich
- Hochwertige Boden- und Wandfliesen in Bad und Gäste-WC
- Pflegeleichter Vinylboden in moderner Holzoptik in Wohn- und Schlafräumen

Energie & Haustechnik

- Zukunftsorientierte Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Energieeffiziente Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Separate Raumthermostate für individuelle Temperaturregelung

Fenster & Verschattung

- Hochwertige 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Rollläden zur Verdunkelung und zusätzlichen Wärmedämmung
- Absturzsicherungen aus Klarglas für ein modernes Erscheinungsbild

Komfort & Zusatzflächen

- Barrierearme Erschließung mit Aufzug
- Separater Mobilitätsraum im Gebäude
- Je Wohneinheit ein eigener Abstellkeller im Kellergeschoss

Bauweise & Konstruktion

- Konventionelle, werthaltige Massivbauweise
- Erhöhter Wärme-, Tritt- und Schallschutz für angenehme





Solide Investition in gefragter Wohnlage

Aachen zählt zu den wirtschaftlich und wissenschaftlich stärksten Standorten in Nordrhein-Westfalen. Die RWTH Aachen, zahlreiche Forschungseinrichtungen sowie die Grenzlage zu Belgien und den Niederlanden sorgen für eine konstant hohe Wohnraumnachfrage. Der Stadtteil Laurensberg gilt als besonders beliebt – durch seine Nähe zur Innenstadt, zur Universität sowie zur Autobahnanbindung A4/A44. Diese Rahmenbedingungen schaffen eine stabile Grundlage für nachhaltige Vermietbarkeit.

Hochwertige Ausstattung – Wettbewerbsvorteil am Markt

Die moderne Ausstattung steigert die Vermietbarkeit und das Mietniveau:

- Fußbodenheizung
- Bodengleiche Duschen
- Vinylboden in Holzoptik
- Rollläden
- Aufzug und barrierearme Erschließung
- Separater Abstellkeller je Einheit

Diese Merkmale erhöhen die Zielgruppenbreite und sichern eine nachhaltige Marktpositionierung.

Optimierte Wohnungsgrößen – ideal für den Vermietungsmarkt

Die Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 61 m² bis 81 m² entsprechen exakt der aktuellen Marktnachfrage. Die kompakten, gut geschnittenen Einheiten eignen sich besonders für:

- Berufspendler
- Singles und Paare
- Universitätsangehörige
- Best Ager
- Grenzgänger in die Niederlande oder nach Belgien

Effiziente Grundrisse und helle Wohnbereiche erhöhen die Attraktivität im Vermietungsprozess und minimieren Leerstandsrisiken.



Laurentius Quartier – Attraktive Kapitalanlage in Aachen-Laurensberg

Mit dem Neubauprojekt Roermonder Straße 414a realisiert die HABITAT Wohnbau GmbH ein modernes Mehrfamilienhaus in gefragter Lage von Aachen-Laurensberg. Das Projekt bietet Kapitalanlegern die Möglichkeit, in einen zukunftssicheren Wohnstandort mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial zu investieren. Die Kombination aus gefragter Mikrolage, moderner Architektur und energieeffizienter Bauweise schafft ideale Voraussetzungen für langfristige Vermietbarkeit und stabile Wertentwicklung.

Energieeffizienz als Renditefaktor

Das Gebäude wird nach modernen energetischen Standards errichtet. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, 3-fach verglaste Fenster sowie eine hochwertige Wärmedämmung sorgen für geringe Betriebskosten und eine zukunftssichere Energieeffizienz.

Für Kapitalanleger bedeutet dies:

- Attraktivität für Mieter durch niedrige Nebenkosten
- Erhöhte ESG-Konformität
- Reduziertes Instandhaltungsrisiko durch Neubauqualität
- Langfristige Werterhaltung

Neubau als strategischer Baustein im Portfolio

Der Erwerb einer Neubauwohnung im Laurentius Quartier bietet:

- Planbare Instandhaltungskosten
- Hohe Drittverwendungsfähigkeit
- Attraktive Perspektive auf Miet- und Wertsteigerung
- Solide Sachwertanlage in wachsendem Hochschul- und Grenzstandort

ARCHITEKTUR

Das Mehrfamilienhaus in der Roermonder Straße 414a folgt einem klaren architektonischen Leitgedanken: Reduktion, Proportion und Nachhaltigkeit. Der kubische Baukörper mit seiner prägnanten Linienführung schafft eine moderne, selbstbewusste Präsenz im Straßenraum und fügt sich zugleich harmonisch in die gewachsene Umgebung von Aachen-Laurenberg ein.

Besonderes Merkmal ist die ausgebildete Mansardengestaltung im Staffelgeschoss mit Flachdach, die dem Gebäude eine elegante Silhouette verleiht und eine architektonische Differenzierung zur klassischen Blockstruktur schafft. Die vertikale Gliederung der Fassade wird durch klar definierte Fensterachsen strukturiert, wodurch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen geschlossenen und transparenten Flächen entsteht.

Großzügige, bodentiefe Fensterelemente sorgen für eine optimale Belichtung der Wohnräume und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum. Balkone und Terrassen sind gestalterisch in das Fassadenkonzept integriert und unterstreichen die horizontale Gliederung des Baukörpers samt Ihrer satinierten Glasabsturzicherungen.

Die Materialwahl orientiert sich an einer zeitlosen, wertigen Architektursprache. Hochwertige Fassadenoberflächen, präzise ausgeführte Details und moderne Fensterprofile betonen den Qualitätsanspruch des Projekts. Klare Linien, ruhige Farbgebung und eine reduzierte Formensprache verleihen dem Gebäude eine langlebige ästhetische Qualität.

Im Inneren setzen sich Struktur und Klarheit fort: Die Grundrisse sind effizient organisiert, mit klar zonierte Wohn-, Schlaf- und Funktionsbereichen. Offene Wohn- und Essbereiche bilden das kommunikative Zentrum jeder Einheit. Gleichzeitig ermöglichen intelligente Raumzuschnitte flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Das architektonische Konzept verbindet damit urbane Dichte mit hochwertigem Wohnkomfort und schafft ein Gebäude, das sowohl gestalterisch als auch funktional den Anforderungen modernen Wohnens gerecht wird.



W1

3-Zimmer Wohnung mit Terrasse

Erdgeschoss

60,5 m²



Gemeinschaftliche Zufahrt ▶

W2

3-Zimmer Wohnung mit Terrasse

1. Obergeschoss

60,80 m²

W3

3-Zimmer Wohnung mit Terrasse

Erdgeschoss

64,60 m²



W4

3-Zimmer Wohnung mit Terrasse

2. Obergeschoss

60,80 m²

W5

3-Zimmer Wohnung mit Terrasse

2. Obergeschoss

64,70 m²



W6

3-Zimmer Wohnung mit Dachterrassen

Staffelgeschoss

60,80 m²



KG

Kellergeschoss

6 Abstellkeller je Wohneinheit

Heizungsraum für Zentralheizung / Technikraum

Gemeinwirtschaftlicher Wasorraum mit
Waschmaschinen-Stellplätzen



LAGE

BESTE LAGE

Willkommen in der Kaiserstadt Aachen – der westlichsten Großstadt Deutschlands. Im Dreiländereck an der Grenze zu Belgien und den Niederlanden gelegen, bietet Aachen eine hervorragende Anbindung an die Metropolregion Rheinland über die A4 sowie an die benachbarten europäischen Wirtschaftszentren.

Sie möchten urban wohnen und zugleich die Nähe zur Natur genießen? Dann erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum in Aachen-Laurensberg – einem der beliebtesten Wohnstandorte der Stadt.

LASSEN SIE DOCH DAS AUTO STEHEN

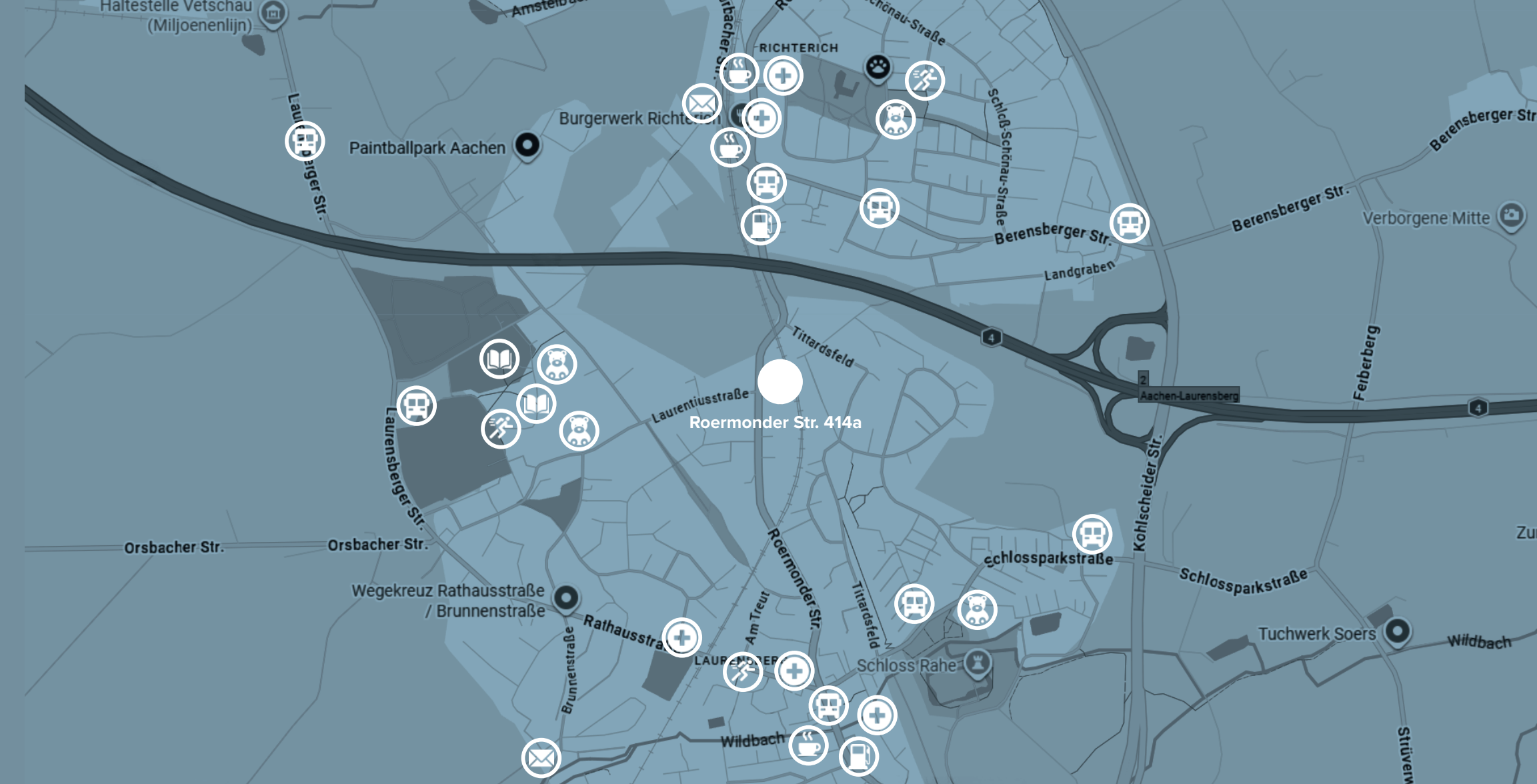
Genießen Sie echte Zentralität im Alltag. Viele Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich bequem zu Fuß erledigen. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Sportangebote sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Eine Apotheke, EDEKA, Bäckerei und weitere Geschäfte erreichen Sie in wenigen Minuten im Laurensberger Ortskern – im Bereich Schlossparkstraße / Roermonder Straße. Kurze Wege sorgen hier für eine gute Alltagserleichterung.

STADT, LAND, FELD

Hier verbinden sich die Vorteile von Stadt und Land auf ideale Weise. Das Bauvorhaben liegt in zentraler Ortslage mit sehr guter Anbindung an die Aachener Innenstadt sowie über die Kohlscheider Straße und den Pariser Ring an das überregionale Verkehrsnetz.

Gleichzeitig genießen Sie die Nähe zu weitläufigen Grünflächen rund um die Vetschau und die schnelle Erreichbarkeit der niederländischen Grenze in Richtung Kerkrade. Natur, Naherholung und Internationalität liegen hier nur wenige Minuten entfernt.



Arztpraxen



Café / Eiscafè



Post



Schule



Haltestellen



Sportverein



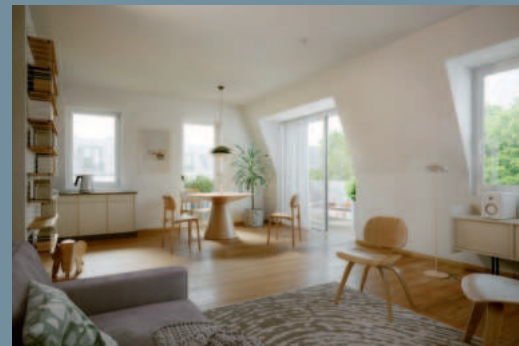
Tankstelle



Kindergärten



AUF EINEN BLICK



ATTRAKTIVER STANDORT

Gefragte Wohnlage in Aachen-Laurensberg mit Nähe zur Innenstadt, zur RWTH Aachen und zur niederländischen Grenze – nachhaltig hohe Mietnachfrage.

NEUBAUVORTEIL

Geringes Instandhaltungsrisiko, moderne Haustechnik und hohe Energieeffizienz – planbare Bewirtschaftungskosten.



STARKE INFRASTRUKTUR

ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung in unmittelbarer Nähe – Innenstadt und Autobahnanbindung schnell erreichbar.



MARKTGERECHTE WOHNUNGSGRÖSSEN

Effiziente Grundrisse zwischen ca. 61 m² und 81 m² – optimal für Singles, Paare, Berufspendler und Universitätsangehörige.



REGIONALER PROJEKTENTWICKLER

Inhabergeführtes Bauträgerunternehmen mit regionaler Marktkenntnis und Erfahrung.

SOLIDE MASSIVBAUWEISE

Werthaltige Bauausführung in konventioneller Massivbauweise mit energieeffizientem Standard (angelehnt an KfW-55-Niveau).



HOHE VERMIETBARKEIT

Aufzug, barrierearme Erschließung, Fußbodenheizung und hochwertige Ausstattung steigern Attraktivität und Mietniveau.

STABILE MIKROLAGE

Gewachsene Wohnstruktur mit guter Infrastruktur und langfristig gesichertem Wohnumfeld – ideal für dauerhafte Vermietbarkeit.

ABLAUF

1. ENTSCHEIDUNG

Sie haben sich für das Kaufobjekt entschieden? Sprechen Sie uns gerne an. Sollten noch Fragen offen sein, zum Beispiel zu den weiterführenden Unterlagen, stehen wir Ihnen selbstverständlich mit Rat und Tat zu Seite.

2. AUFTRAG ZUR VORBEREITUNG EINES KAUFVERTRAGES (RESERVIERUNG)

Sobald uns ein Finanzierungs- oder Eigenkapitalnachweis vorliegt, erhalten Sie von uns den Auftrag zur Vorbereitung eines Kaufvertrages. Hierdurch bestätigen Sie uns Ihr verbindliches Interesse am Erwerb des gewählten Hauses. Im Gegenzug bestätigen wir Ihnen die Sicherung/Reservierung des Objektes bis zur Beurkundung.

3. BESTELLUNG DES KAUFVERTRAGES

Mit Vorlage der oben genannten Unterlagen und nach Klärung aller kaufrelevanten Details können wir nun den personalisierten Kaufvertrag beim zuständigen Notar bestellen.

4. KLÄRUNG OFFENER FRAGEN ZUM KAUFVERTRAG

Haben Sie den Kaufvertrag erhalten? Gerne beantworten wir Ihnen sämtliche Fragen auch rund um das Thema Kaufvertrag.

5. BEURKUNDUNG

Nach Ablauf der 14-tägigen Wartefrist und Besprechung aller noch offenen Punkte findet die Beurkundung Ihres neuen Zuhauses beim Notariat statt.

KONTAKT



TEL. +49 241 4453803

Bauen Sie auf unsere Leidenschaft und Erfahrung. Als Bauträger für Aachen, Bonn und Köln 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 Habitat Wohnbau GmbH ist. Als Ihr Partner für anspruchsvolle, wertstabile Wohnimmobilien erhalten Sie von uns schlüsselfertige Objekte mit eigenständigem Charakter in ausgesuchten Lagen.



HABITAT Wohnbau GmbH
Goethestraße 5 – 52064 Aachen
Tel.: +49 241 4453804
www.habitatwohnbau.de
info@habitatwohnbau.de

DISCLAIMER

Alle Angaben sind ohne Gewähr, Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Die abgebildeten Ausstattungsgegenstände und Visualisierungen können von der tatsächlichen Bauausführung abweichen und zeigen teilweise Sonderleistungen, dienen also nur als Anregung oder Beispiels Möblierungen und Accessoires sind nicht im Kaufpreis enthalten. Die Bäder werden an den Waschbeckenbereichen/Brüstungen mit 1,20 m Höhe und im Duschbereich mit 2,10 Höhe gefliest.

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 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.

Das in den Abbildungen dargestellte Mobiliar und die dargestellte Bepflanzung werden nicht mitverkauft. Die Fotos und Abbildungen im Prospekt zeigen teilweise Zusatzleistungen, die im Standard nicht enthalten sind. Die Erstellung dieses Prospekts 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.



HABITAT Wohnbau GmbH
Goethestraße 5 – 52064 Aachen
Tel.: +49 241 4453804
www.habitatwohnbau.de
info@habitatwohnbau.de