Scherberg 8

Wohnen mit Stil in Würselen-Scherberg

WALZ
IMMOBILIEN

Würselen - zukunftsorientiert und modern

In Würselen sind knapp 40.000 Einwohner zu Hause, damit gehört die Stadt im Herzen der Städteregion zu den mittelgroßen Kommunen. Die Stadt bietet Lebensraum für Jung und Alt.

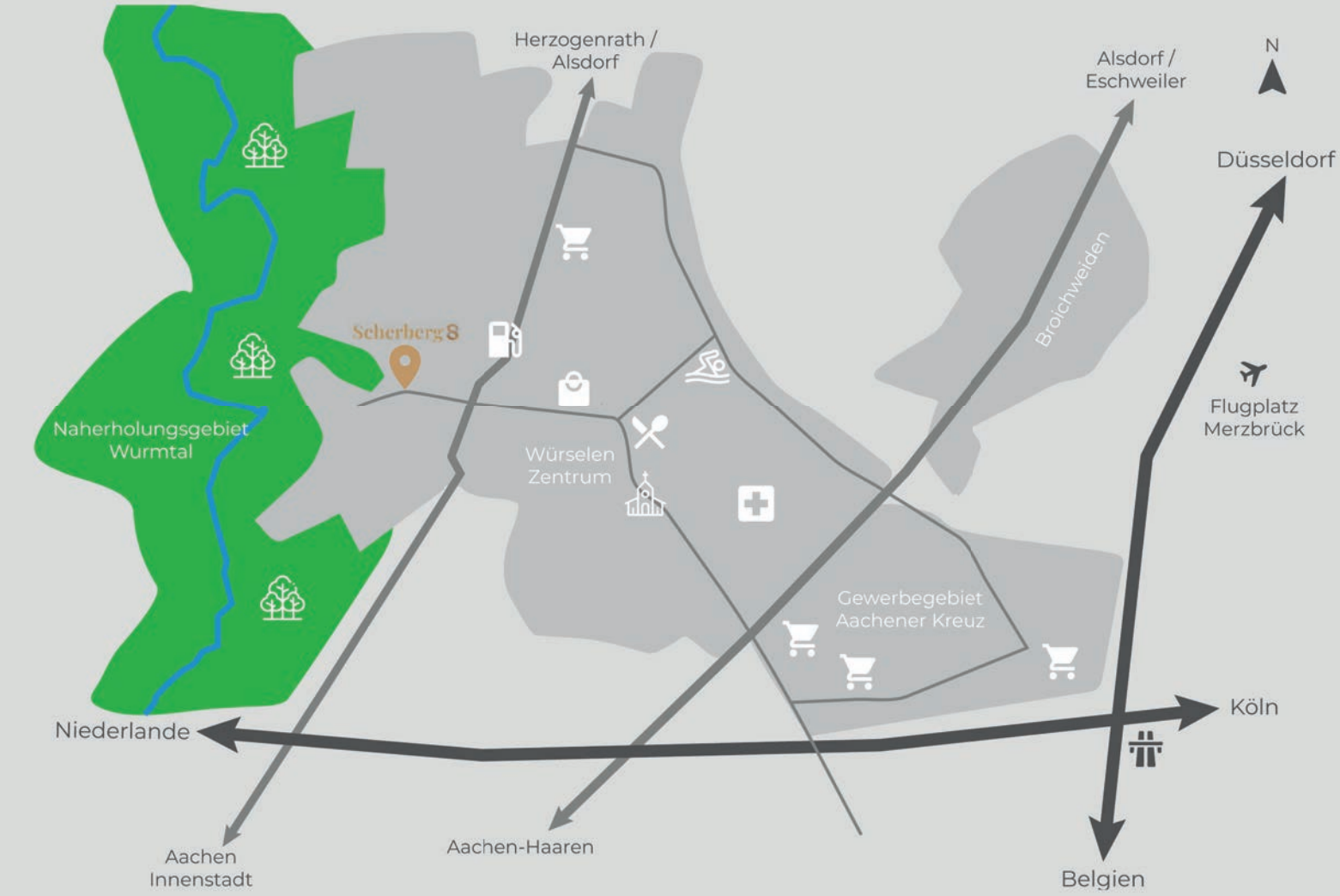
Mit seinen familienfreundlich angelegten Neubaugebieten, einem guten Angebot an Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für Senioren, abwechslungsreichen Einzelhandel und entsprechend vorhandener Infrastruktur ist Würselen einer der beliebtesten Vororte von Aachen.

Die günstige Lage an der Verkehrsachse Autobahnkreuz Aachen ermöglicht eine schnelle Verbindung über die A4 in Richtung Köln und Niederlande sowie über die A44 in Richtung Düsseldorf und Belgien.

Das Gewerbegebiet Aachener Kreuz hat mittlerweile überregionale Bedeutung erlangt und sich im Laufe der Jahre zu einem Handels- und Dienstleistungszentrum ausgeweitet.

Über die Ortsgrenze hinaus bedeutungsvoll ist das Rhein-Maas Klinikum als akademisches Lehrkrankenhaus der RWTH-Aachen. Alle Arten von Schulen und Kindergärten sind bequem zu erreichen und bieten ein umfangreiches Bildungsangebot.

Im Kulturzentrum „Altes Rathaus" und auf der Freilichtbühne Burg Wilhelmstein findet ganzjährig ein Unterhaltungsmix mit namhaften Künstlern aus Funk und Fernsehen statt. Ob Wandern im Naturschutzgebiet Wurmtal oder Baden und Saunen im AQUANA Freizeitbad, Würselen hat einiges zu bieten.


Herzogenrath /
Alsdorf
Alsdorf /
Eschweiler
N
Düsseldorf
Broichweiden
Scherberg 8
Naherholungsgebiet
Wurmtal
Würselen
Zentrum
Flugplatz
Merzbrück
Gewerbegebiet
Aachener Kreuz
Köln
Niederlande
Aachen
Innenstadt
Aachen-Haaren
Belgien

Eckdaten

Auf dem Gelände der ehemaligen neuapostolischen Kirche in der Scherberger Straße wird derzeit ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 21 Wohneinheiten errichtet.

Das dreigeschossige Wohngebäude besitzt zusätzlich drei exklusive Penthouses mit großzügigen Dachterrassen im Staffelgeschoss. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 1.885 m², mit Wohnungsgrößen zwischen 65 m² und 151 m².

Highlights

· KfW 55 Effizienzhaus

· Energieeffizienzklasse A+ (19,01 kWh/m²a)

· Barrierefreie Wohnstruktur und Zugänge mit rollstuhlgerechtem Aufzug

· Lichtdurchflutetes Treppenhaus, aufgewertet durch anspruchsvolle Glas- und Wandkunst

· Tiefgarage mit 18 Stellplätzen sowie 5 Außenstellplätzen

· Fahrradraum mit Ladestation für E-Bikes für jede Wohnung

· Moderner Glasfaseranschluss

· Eigener Kinderspielplatz

· Gehobene Ausstattung

· Verbrauchsgenaue Abrechnung der Energiekosten mit moderner Funktechnik

· Separater Kellerraum für jede Wohneinheit

Weitere Austattung

· Massive Bauweise

· Luft-Wasser-Wärmepumpe

· Fußbodenheizung

· Nach Süden oder Südwesten ausgerichtete Balkone / Terrassen

· Fenster mit im Blendrahmen eingebauter Belüftung

· Design-Holzplankenbelag in allen Wohnräumen

· Bäder und WCs mit großformatigen hellen Boden- und Wandfließen

· Hochwertige Sanitärprodukte von Ideal Standard

· Ebenerdige Duschen mit Echtglasabtrennung und Bodenablaufrinne

· Elektrische Rollläden oder Raffstores an allen Fenstern

· Türöffnerstation mit Gegensprech- und Kameraanlage

· Waschkeller mit separatem Anschluss für Waschmaschine und Trockner für jede Wohnung

Ein charaktervoll gestaltetes Neubauvorhaben

Hier trifft klare Architektur auf modernen Wohnkomfort

Dem Begriff „Wohnen" kommt in der heutigen Zeit eine fundamentale Bedeutung zu. Es geht heute längst nicht mehr nur um „ein Dach über dem Kopf“.

Neben Wohnlichkeit und Komfort rücken Komponenten wie Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Energiebewusstsein immer mehr in den Vordergrund. Die Optimierung der ökonomischen Potenziale eines Gebäudes wird immer wichtiger.

Ziel der Planung war es, anspruchsvolle Architektur und modernen Wohnkomfort mit durchdachten offenen Grundrissen und ökologisch effizienter Bauweise in Einklang zu bringen.

Eine puristisch hochwertige Fassade kommuniziert mit klaren Linien in der Gestaltung der Innenräume. Das Gebäude fügt sich durch seine filigrane Fassadengestaltung perfekt in das städtebauliche Konzept ein.

„In einer Wohnung kann man
wohnen, baden, küchen und schlafzimmern."

Erhard Horst Bellermann

Atemberaubende Glas- und Holzkunst

für ein lichtdurchflutetes und einzigartiges Treppenhaus

Die Glaskunst des namhaften Künstlers Thierry Boissel wird hier in Szene gesetzt. Formen aus spiegelnden Flächen und Dreiecken unterschiedlicher Größen und Verdichtung sind rhythmisch verteilt auf alle Glasfelder.

Es entsteht eine Art „Blätterwerk" mit einem komplexen Spiel zwischen Reflexion, Lichtdurchlässigkeit, Innen und Außen; ein „zeitgemäß neu erdachter Jugendstil"!

Baobab Moss – Dieses im Eingangsbereich einseitig über alle Geschosse angeordnete Wandpaneel, das die Ausstrahlung des langen Lebens und die Weisheit des nach ihm benannten Baobab-Baums in sich birgt, gibt dem Treppenhaus einen – im Gegensatz zu den übrigen eher nüchternen Materialien – rustikalen Look.

Baobab, der die unwiderstehliche Evolution der Natur in ihrer berindeten Oberfläche abwechselnd reflektiert, spiegelt die Natur in ihrer vollen Frugalität wider.

Thierry Boissel
Glaskunst

Darstellungen können Ausstattungsvorschläge enthalten, die im Kaufpreis nicht enthalten sind

Durch innovative Wohnkonzepte
wird ein Ort zum Wohlfühlen geschaffen

Ein innovatives Raumprogramm mit lichtdurchfluteten Räumen bietet modernen Wohnkomfort. Alle Wohnungen verfügen über sonnige Gärten, Balkone oder Terrassen. Die klare Architektur, kombiniert mit ausgesuchten Materialien, zieht sich durch alle Wohnbereiche und vermittelt ein Ambiente zum „Wohlfühlen".

Alle Ebenen sind durch einen Personenaufzug miteinander verbunden, was ein barrierefreies Wohnen für Jung und Alt ermöglicht.

Der attraktive Wohnungsmix mit Wohnflächen zwischen 65 m² und 151 m² sichert auch eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Darstellungen können Ausstattungsvorschläge enthalten, die im Kaufpreis nicht enthalten sind

Erdgeschoss

1. Obergeschoss

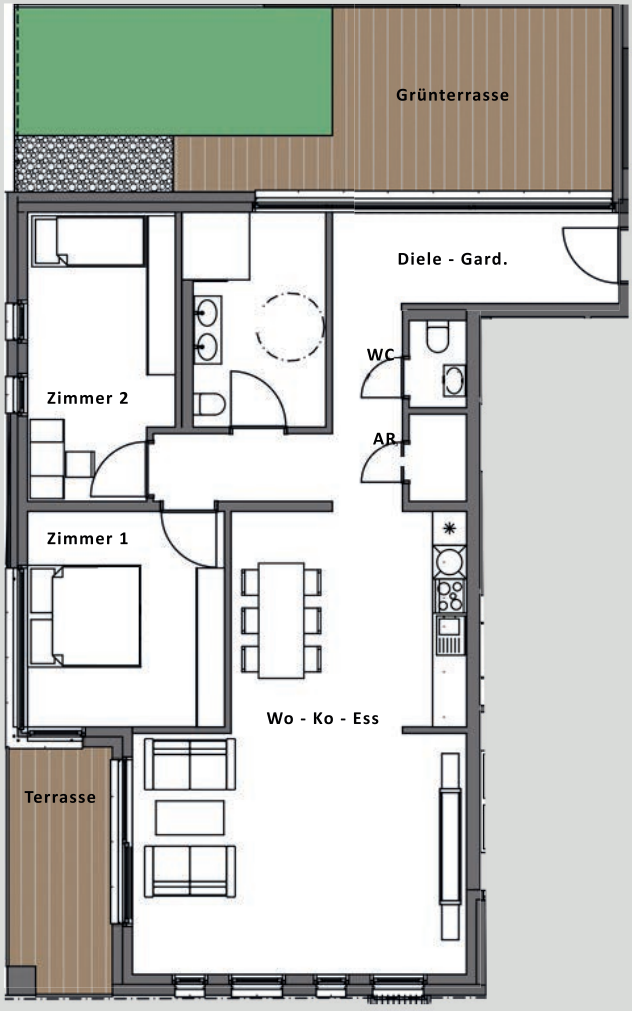
2. Obergeschoss

Keller / Tiefgarage

6 Wohnungstypen // 3 Penthouse-Wohnungen

18 Tiefgaragenstellplätze // 5 Außenstellplätze

Lageplan



WE 1

Wohnungstyp 1

WE 1	*Isabella*	Erdgeschoss	116,73 m²
WE 7	*Justus 1*	1.OG	101,15 m²
WE 13	*Justus 2*	2.OG	101,42 m²

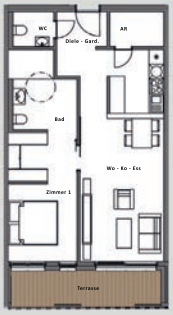
WE 7

WE 13

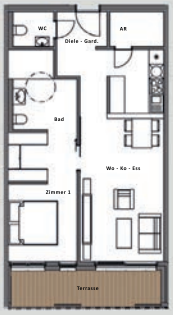
Lageplan

Wohnungstyp 2

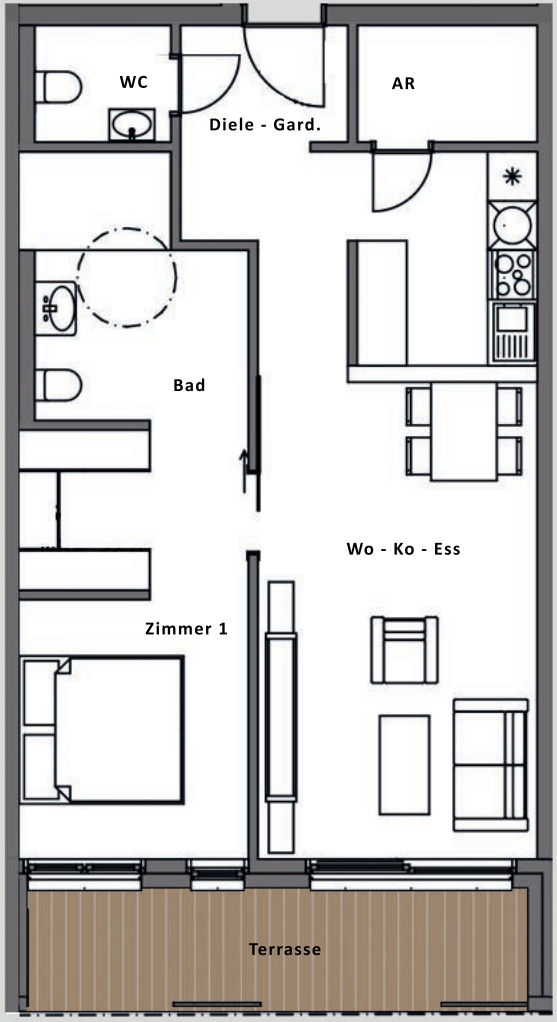
WE 2	*Frieda EG*	Erdgeschoss	64,63 m²
WE 8	*Frieda 1*	1.OG	65,12 m²
WE 14	*Frieda 2*	2.OG	65,12 m²



WE 2



WE 8

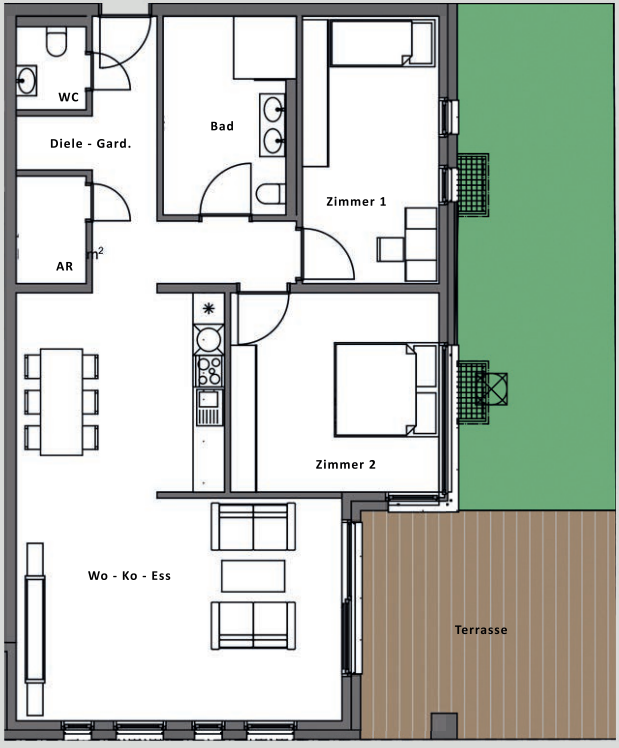


WE 14

Lageplan

Wohnungstyp 3

WE 3	*Leon EG*	Erdgeschoss	106,51 m²
WE 9	*Leon 1*	1.OG	101,69 m²
WE 15	*Leon 2*	2.OG	101,69 m²



WE 3

WE 9

WE 15

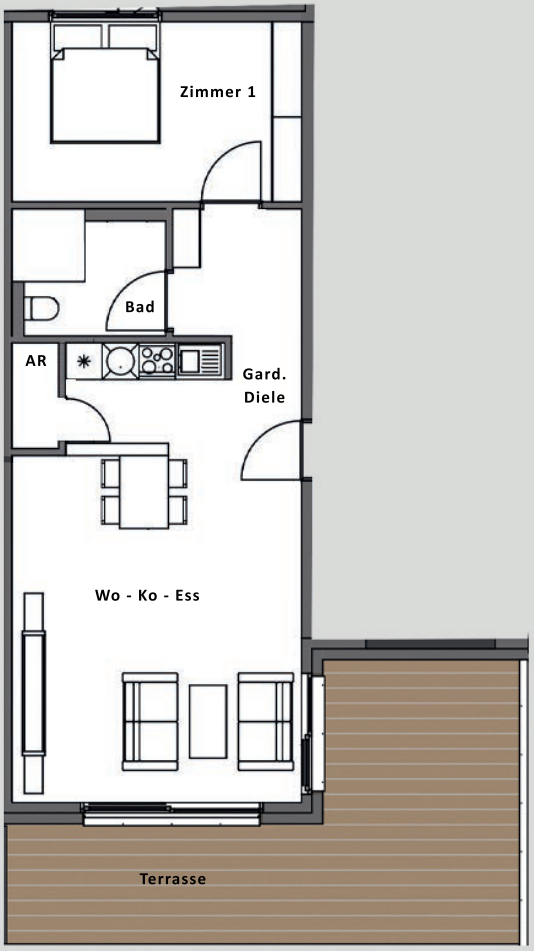
Lageplan

Wohnungstyp 4

WE 4	*Anna*	Erdgeschoss	78,93 m²
WE 10	*Jasper 1*	1.OG	74,15 m²
WE 16	*Jasper 2*	2.OG	74,15 m²

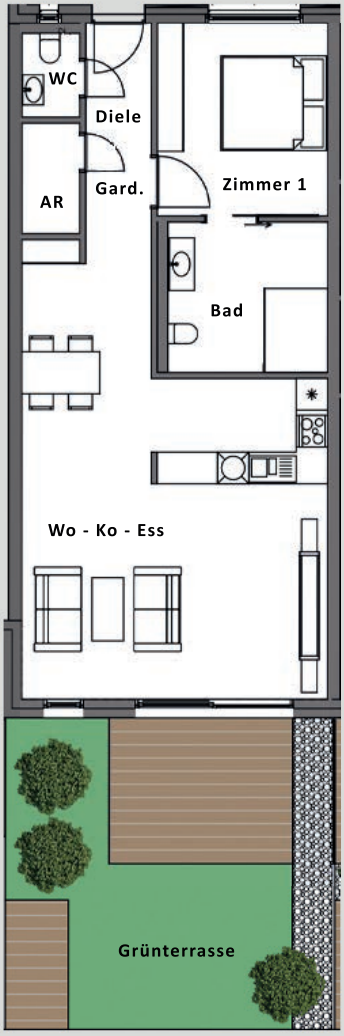
WE 4

WE 10



WE 16

Lageplan

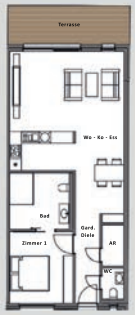


WE 5

Wohnungstyp 5

WE 5	*Lio*	Erdgeschoss	90,49 m²
WE 11	*Carl 1*	1.OG	77,81 m²
WE 17	*Carl 2*	2.OG	77,81 m²

WE 11



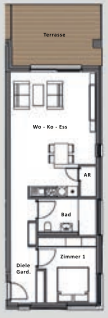
WE 17

Lageplan

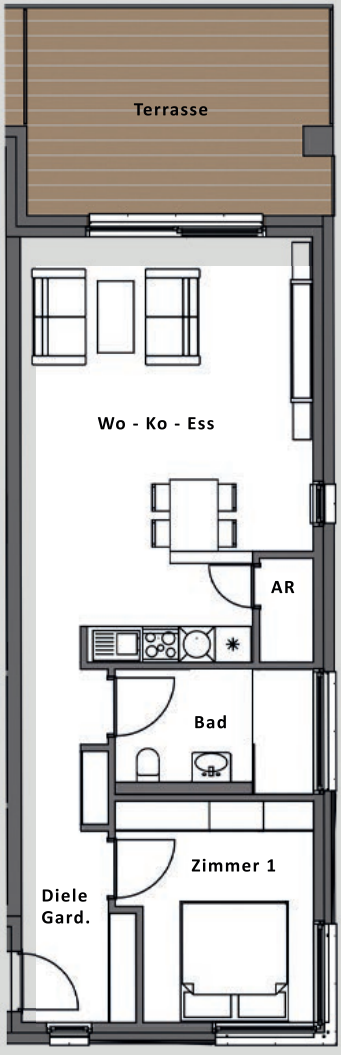
Wohnungstyp 6

WE 6	*Luca*	Erdgeschoss	80,58 m²
WE 12	*Charlotte 1*	1.OG	69,89 m²
WE 18	*Charlotte 2*	2.OG	69,89 m²

WE 6



WE 12



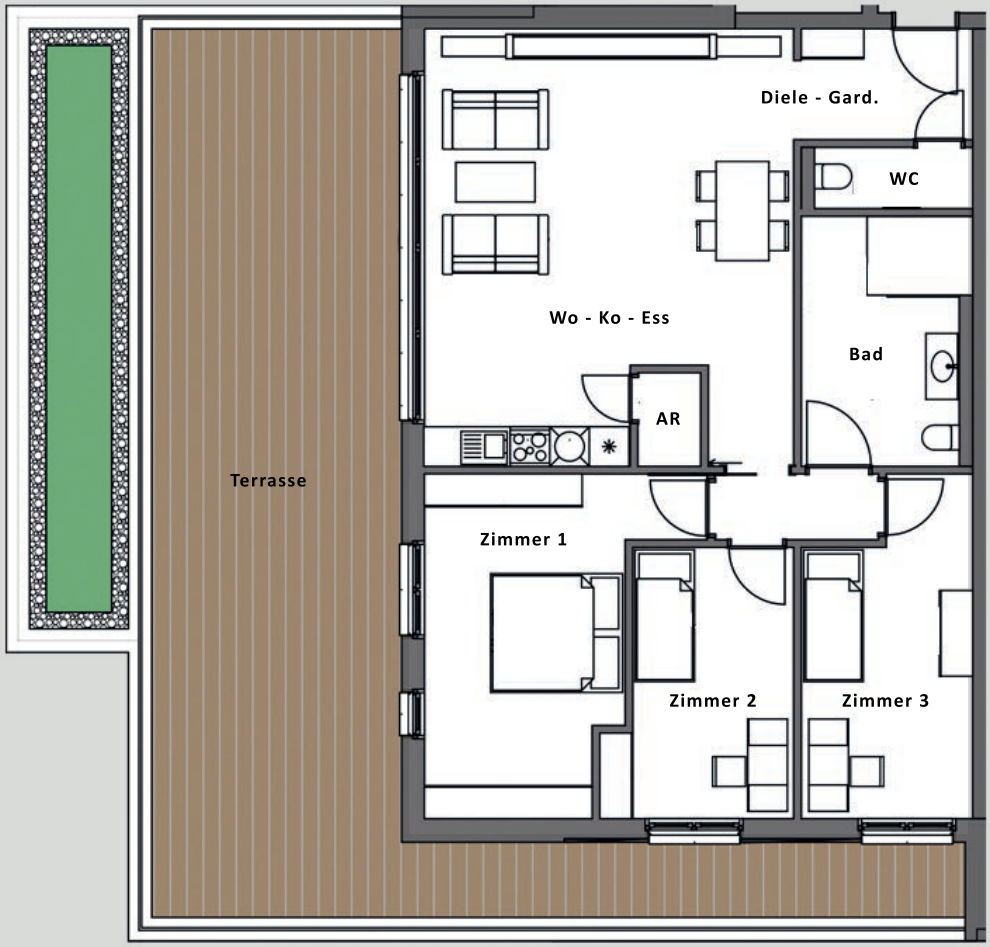
WE 18

Übersicht
Penthousegeschoss

Lageplan

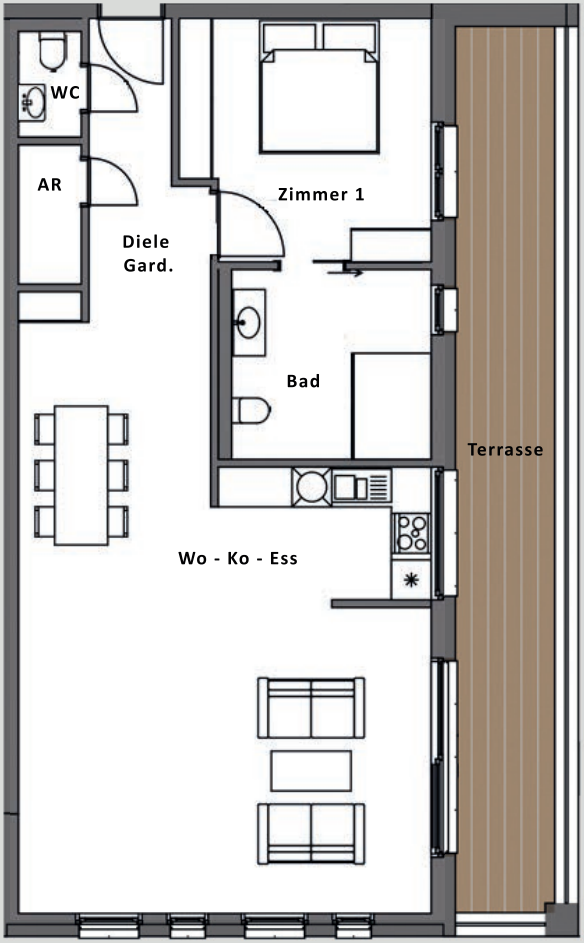
Penthouse 1

WE 19 *Benjamin* 124,82 m²



Penthouse 2

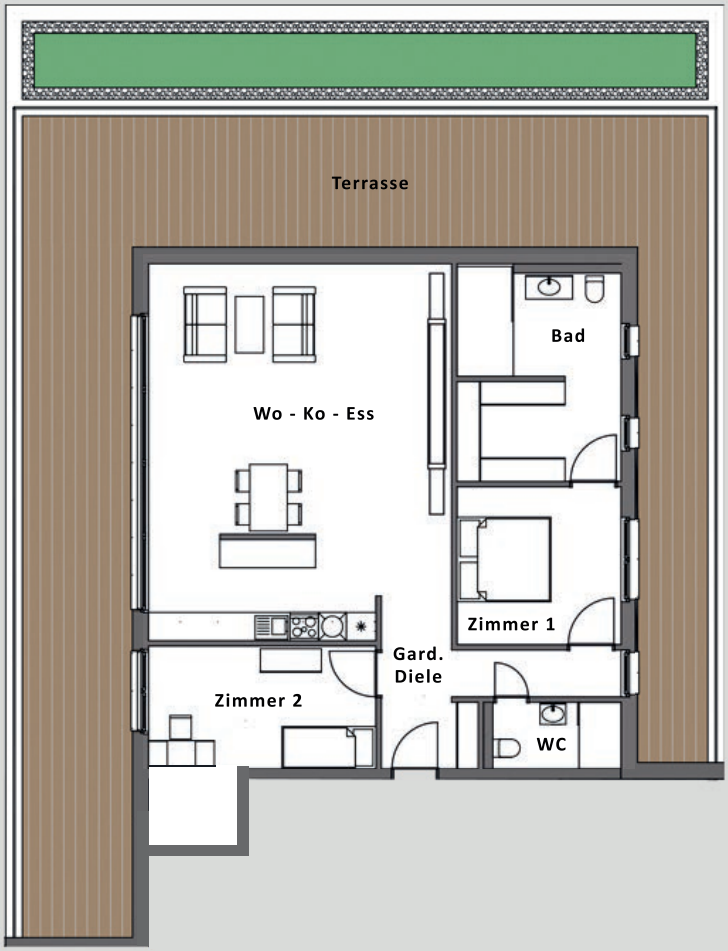
WE 20 *Cleo* 90,62 m²



Lageplan

Penthouse 3

WE 21 *Paulina* 151,07 m²



Rechtliches und Bildnachweise

Die Planung und Ausführung eines Gebäudes sind durch eine Vielzahl gesetzlicher Bestimmungen und Vorschriften zum jeweiligen Zeitpunkt geregelt. Dazu gehören unter anderem das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB). Das Baugesetzbuch, die Landesbauordnung, die Energieeinsparverordnung (EnEV), bauaufsichtlich eingeführte DIN-Vorschriften und die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung. Dazu gehören auch die Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 und die beurkundete Baubeschreibung. Abweichungen aus architektonischen Gründen und durch Entwicklungen, insbesondere neuer gesetzgeberischer Maßnahmen, behördlicher Auflagen oder sonstiger Korrekturen, die im Gesamtinteresse der baulichen Maßnahmen liegen, bleiben vorenthalten.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Darstellungen und Visualisierungen lediglich den aktuellen Planungsstand darstellen und sich hier gegebenenfalls Änderungen aufgrund behördlicher Anforderungen ergeben können.

Das in diesem Projekt dargestellte Mobilia und die dargestellte Bepflanzung sind nicht Verkaufsbestandteil. Die Fotos und Abbildungen im Prospekt zeigen teilweise Zusatzleistungen, die im Standard nicht enthalten sind. Aufgrund von üblichen zu erwartenden Bautoleranzen sind Abweichungen von den angegebenen m² Werten von bis zu 1% möglich. Berechnung nach WoFIV, Terrassen werden nur zu 50% berechnet. Die Maße und Größen entsprechen der Wohnflächenberechnung des Architekten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Die Erstellung dieses Prospektes erfolgte mit größtmöglicher Sorgfalt. Fehler und Irrtümer bleiben vorbehalten. Für versehentlich unrichtige oder unvollständige Prospektangaben haftet der Prospektherausgeber nur bei Vorsatz oder grober

Bildnachweise: Stefan Overath

Die Visualisierungen und Grundrisse der Wohneinheiten enthalten Sonderausstattungen, die im Kaufpreis nicht enthalten sind.

Architektur / Bauleitung:

OHLER ARCHITEKTEN

Strüverweg 41
52070 Aachen
Tel. +49-241-45 00 90 13
info@ohler-architekten.de

Bauherr / Projektentwicklung:

ssb Projektentwicklung

Jakobstraße 18
52064 Aachen
Tel. + 49-241-122 23
info@ssb-projektentwicklung.de

Visualisierungen

RE

Annastraße 58-60
52062 Aachen
Tel. + 49-173-71 00 421
info@renderelite.de

WALZ
IMMOBILIEN

Telefon: 0241 5310 1910
www.immobilien-walz.de
scherberg8@immobilien-walz.de