



Mehrfamilienhaus Aachener Straße 92-98, Kall

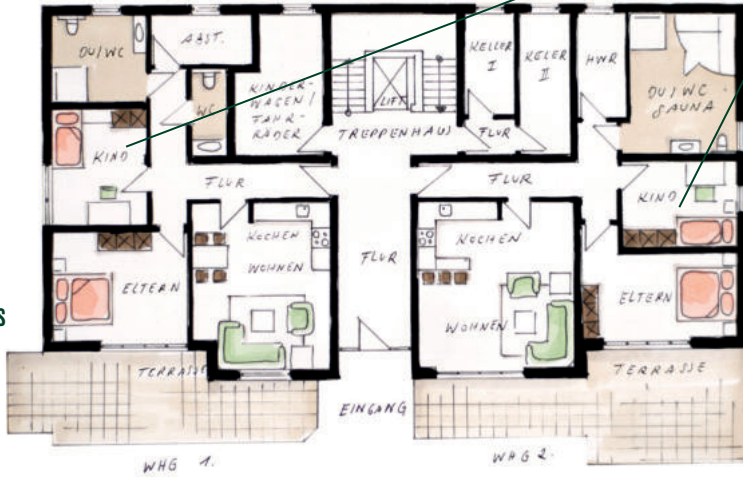
Wohnen zukunftsfähig gestalten
nachhaltig  energieeffizient



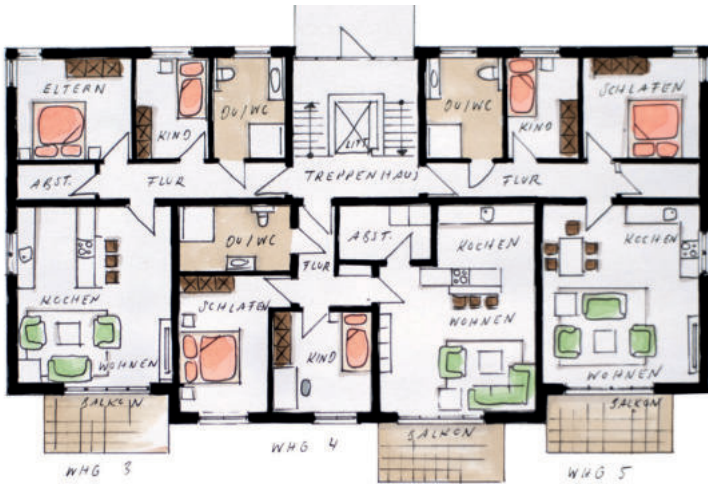
Grundrisse

optional BÜRO/
GÄSTE-/PELGE-/
ANKLEIDEZIMMER

Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

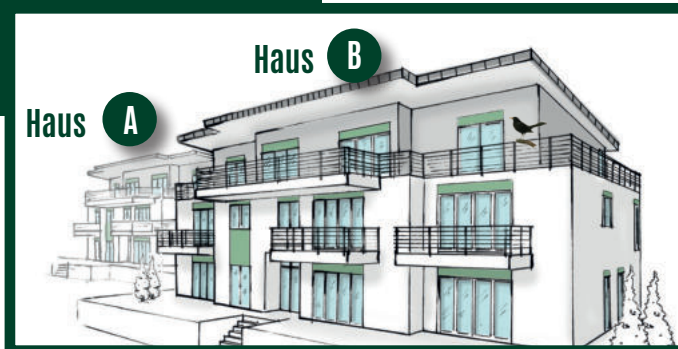


WHG. II	
Kochen/Wohnen:	31,44 m ²
Eltern:	17,57 m ²
Kind:	12,07 m ²
Du/WC:	19,96 m ²
HWR	6,22 m ²
Flur:	12,00 m ²

WHG. V	
Kochen/Wohnen:	33,45 m ²
Eltern:	14,32 m ²
Kind:	8,95 m ²
Du/WC:	9,25 m ²
HWR	3,47 m ²
Flur:	8,22 m ²

WHG. VI	
Kochen/Wohnen:	34,85 m ²
Eltern:	15,02 m ²
Kind:	13,77 m ²
Du/WC:	8,81 m ²
HWR	6,62 m ²
Flur:	6,99 m ²

Über's Objekt



Objekt

Zwei Häuser, drei Geschosse, 14 Wohneinheiten, reines Wohngebiet, ruhige Lage in dörflicher Idylle, umgeben von Wäldern und Feldern mit städtischen Vorteilen ganz in der Nähe.

Haus A		Wohnung 1:	107,28 m ²
Wohnung 2:	112,82 m ²	Wohnung 3:	78,94 m ²
Wohnung 4:	85,12 m ²	Wohnung 5:	79,46 m ²
Wohnung 6:	106,83 m ²	Wohnung 7:	106,83 m ²

Haus B		Wohnung 8:	105,93 m ²
Wohnung 9:	113,55 m ²	Wohnung 10:	78,94 m ²
Wohnung 11:	85,12 m ²	Wohnung 12:	79,46 m ²
Wohnung 13:	106,83 m ²	Wohnung 14:	106,83 m ²

Ausstattungsbasis

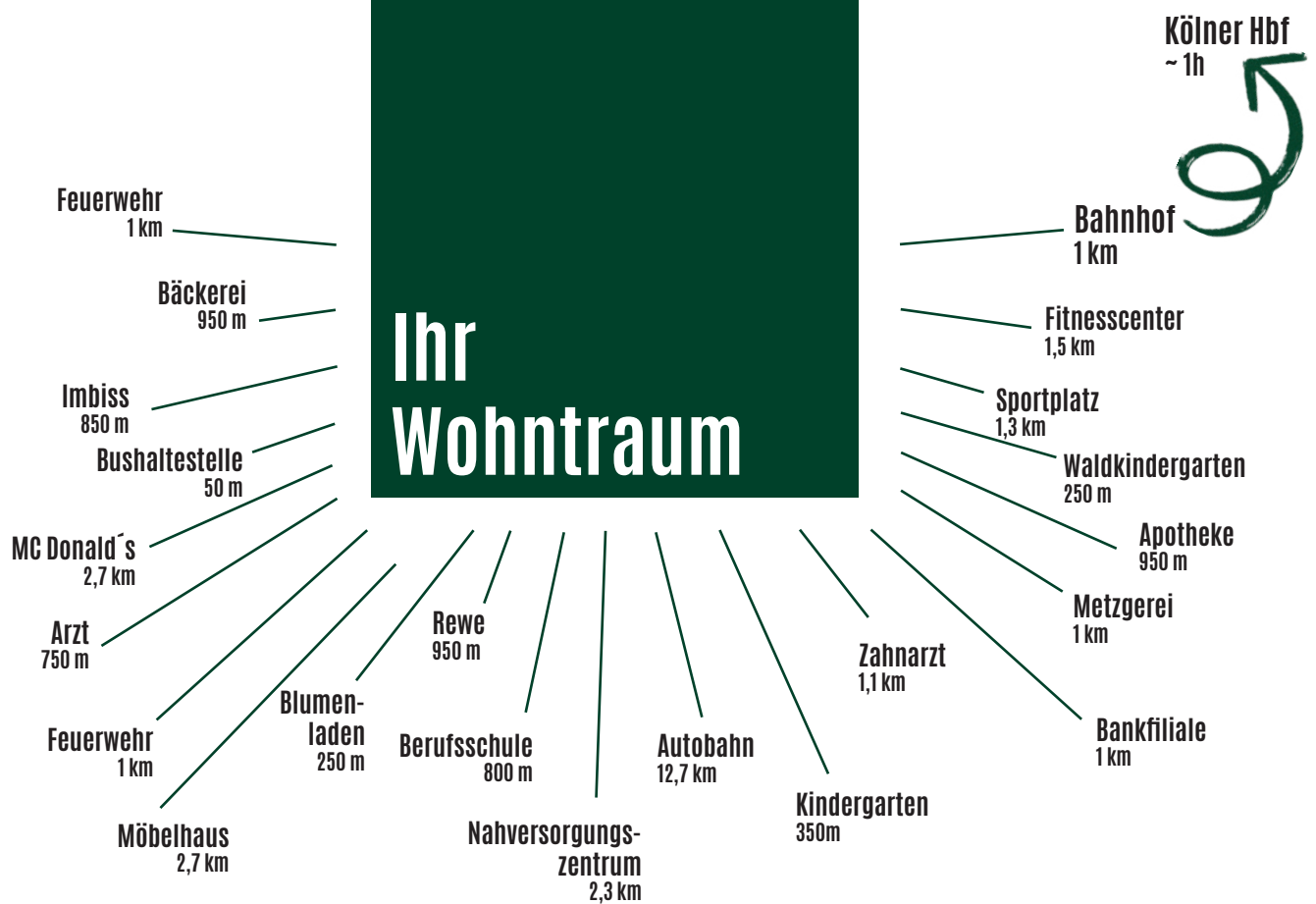
Barrierefrei, BEG Effizienzhaus 40EE, DG als Penthouse-Wohnung, Photovoltaikanlage, Aufzug, Carbon-Flächenheizung, Mülltonnenplatz, Outdoor-Relax- und Spiel-Zone, dreifachverglaste Fenster, elektrische Rollläden, hochwertige Badeinrichtung, bodengleiche Duschen, großzügige Balkon- oder Terrassenflächen, Highspeed-Internet, Videosprecheinrichtung, Stellplätze, Lagerraum, Vorrichtung einer Wallbox, Netzwerkanschluss

Extras

Bei uns erhalten Sie standardmäßig eine hohe Grundausstattung und haben darüber hinaus die Möglichkeit in etlichen Bereichen flexibel exclusive Zusätze hinzu zuwählen.



Wohnen zukunftsfähig gestalten
nachhaltig  energieeffizient



Die Gemeinde Kall zählt 11.476 Einwohner und der Eifelort Kall davon 5.104. Kall ist Teil des Nationalpark Eifel. Umgeben von großen Waldgebieten, vielen Feldern und geballter Natur ist Kall im Inneren schon fast städtisch ausgerüstet. Für Pendler äußerst attraktiv: man gelangt in ca. 1 Stunde zur Metropole Köln.

Alles, was das Herz begehrt, sei es kulinarisch, touristisch, die Nahversorgung oder eine Art Einkaufszentrum mit Baumarkt, Möbel oder Deko- und Textilangeboten ist auf kurzem Wege in Kall zu finden. Zahlreiche Ärzte, Pflegestationen, Kosmetik- oder Fitnessstudio sowie einige Unternehmen industrieller Art sind hier ansässig.

Dies wiederum zeigt, dass Kall mit vielen Arbeitsplätzen aufwartet. Verbunden mit dem engagierten Vereinsleben und zahlreichen Freizeitangeboten in Kall bietet diese Gegend eine ideale Plattform um aktiv zu sein, eine Familie anzusiedeln oder auch sein Rentendasein zu genießen.

DACHTERRASSE



BARRIEREFREI

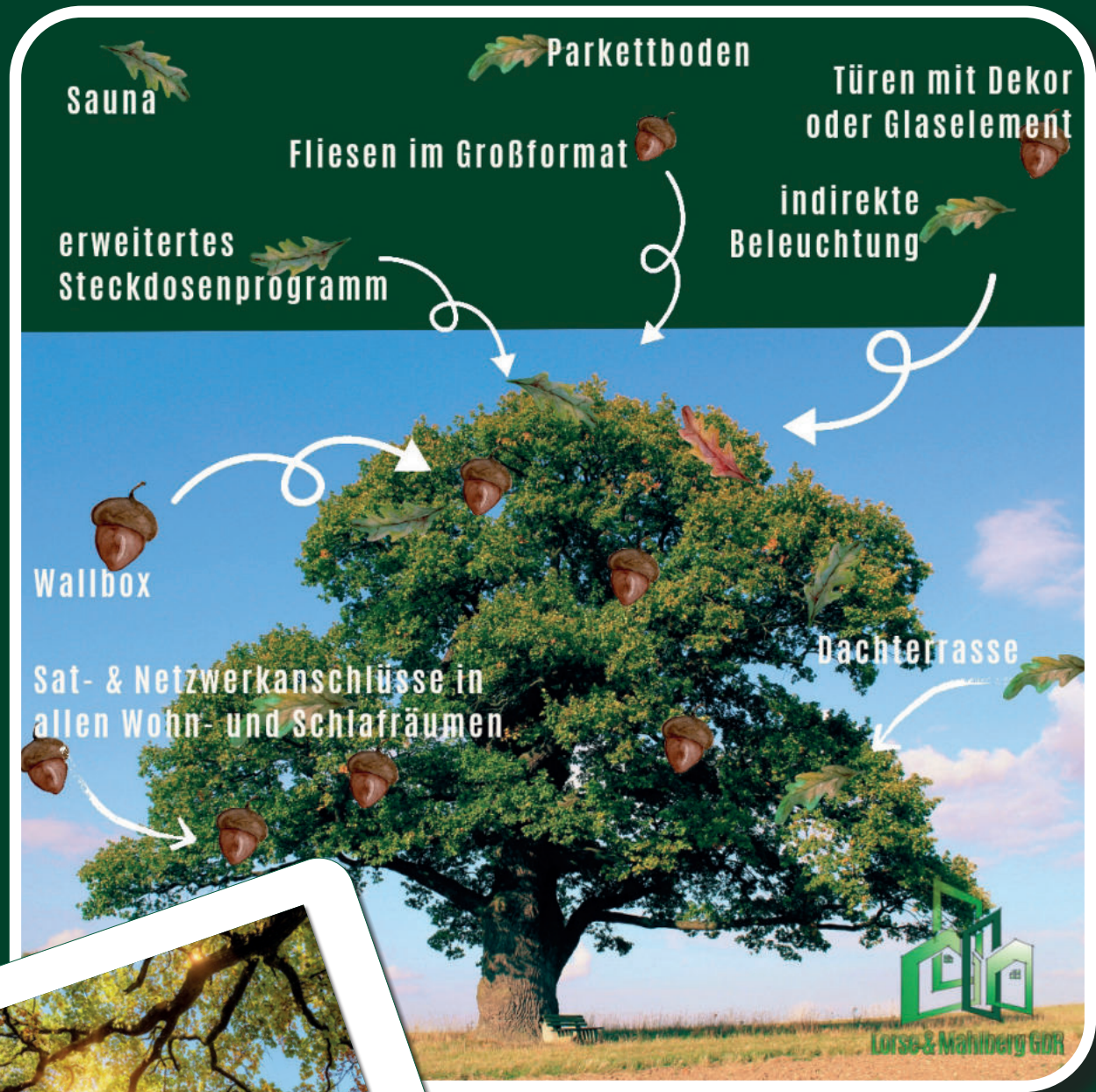


GEMÜTLICH

Unsere eindrucksvollen und lichtdurchfluteten Wohnungen weisen einen äußerst praktischen Schnitt auf. An der modernen und offenen Kombination aus Wohn-/Koch- und Essbereich grenzt die große Terrasse oder in den Obergeschossen der aparte Balkon. Das Dachgeschoss bietet eine imposante Dachterrasse. Ein geräumiges Badezimmer mit bodengleicher Dusche beeindruckt mit klarer und praktischer Form. In manchen Bädern besteht die Möglichkeit, eine Sauna zu installieren. Die gemütlichen Schlafzimmer können als Elternzimmer, Kinderzimmer oder aber auch als Ankleide-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Ebenso möglich ist es, hier ein Pflegezimmer zu installieren.

Wohnungspaket

Unsere Wohnungsausbauten beinhalten eine bereits sehr hohe Grundausstattung im Wohnungspaket „Eiche“ und bieten darüber hinaus zahlreiche hinzubuchbare Extras. Dies ermöglicht es Ihnen, sich Ihren Wohnraum flexibel ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten.



Wohnungspaket EICHE

- Individuell regulierbare Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Großzügige Fensterflächen mit Dreifachverglasung
- Elektrische Rollläden
- Hochwertige Badeinrichtung von der Qualitätsmarke Villeroy & Boch
- Bodengleiche Duschen
- Großzügige Balkon- und Terrassenflächen
- Highspeed-Internet
- Videosprecheinrichtung
- Bequem erreichbare Stellplätze mit anschließendem Lagerraum
- Netzwerkanschluss

hinzubuchbare EXTRAS

- Gehobene Badausstattung:
 - Subway-Serie Villeroy & Boch spülrandlos
 - Betätigungsplatte mit Edelstahlrand
 - Ebenerdige durchgeflieste Dusche mit Duschrinne
 - Edelstahl Abschlussschienen am Fliesenrand
 - Duscharmatur Unterputz mit Regendusche
 - Ablagefach in der Dusche
- Premium Badausstattung:
 - Ablagefach in der Dusche mit indirekter Beleuchtung
 - Mosaik/Dekor in der Dusche
- 2. Netzwerkanschluss oder Netzwerkanschluss in Wohn- und Schlafräumen
- Vinylboden
- Parkettboden
- Sat-Anschluss jeweils in Wohn- und Schlafräumen
- Weiße Türen mit Musterdekor oder Glaselementen
- Indirekte Beleuchtung
- Fliesen im Format 60 * 60 cm
- Erweitertes Steckdosenpaket oder Premium Steckdosenprogramm
- Wallbox
- Privatgarten im EG
- zusätzliches Gäste-WC *in manchen Wohnungen möglich*



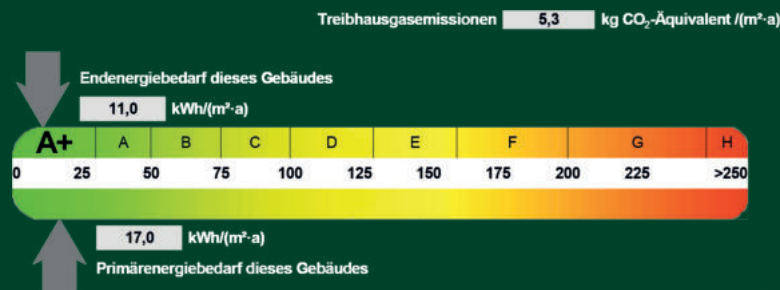
Pflanzen
Sie Ihren persönlichen
„Baum“

INDIVIDUELL



Fliesen können individuell ausgewählt werden.
In Form, Farbe und Beschaffenheit haben Sie freie Wahl. Im Preis klären
wir die Details.





Energieausweis ist noch in Erstellung. Werte, Beispielrechnungen basieren auf unserem Vergleichsprojekt in Dahlem

- Das „Grüne Haus von Kall“ setzt folgende Maßstäbe in Sachen Klimaschutz:
- Primärenergiebedarf beträgt lediglich 17,0 kWh/m²a
 - BEG Effizienzhaus 40EE
 - professionelle Energieberatung
 - Photovoltaikanlage
 - Dämmung* (Dach, unter Bodenplatte)
 - 3-fach verglaste Fenster + Türen
 - Wärmeerzeuger mit erneuerbaren Energien: Carbon-Flächheizung** mit Strom aus der PV-Anlage
 - Carsharing-Modell (s. S.12)

*= Holzfaserdämmstoff: spart im Winter Energie und Heizkosten und verhindert im Sommer die Überhitzung im Inneren. Durch die besonders hohe Wärmespeicherfähigkeit besteht bester sommerlicher Hitzeschutz, dazu wird in den heißen Nachmittagsstunden die Hitze aufgenommen und erst stark zeitversetzt, in den kühleren Nachtstunden wieder frei gegeben.

- **= elektrisch beheizbare Trockenbauplatte: nachhaltig, wartungsfrei, langlebig, innovativ, „unsichtbar“, behagliche Strahlungswärme, schnelle Anlaufzeit, durch PV-Anlage mit Batteriespeicher autark, flexible und smarte Bedienung, ökologisches Heizen ohne Abgase oder Geräusche)

Beispiel Errechnung der Heizkosten mit dem Energieverbrauchskennwert

$$\begin{aligned} \text{ENERGIEKOSTEN PRO JAHR} &= \\ \text{ENERGIEVERBRAUCHSKENNWERT} * \text{M}^2 * \text{ENERGIEPREIS DES ANBIETERS} &= \\ 11 \text{ kWh}/(\text{m}^2 * \text{a}) * 94 \text{ m}^2 * 0,30 \text{ €/kWh} &= \\ 310 \text{ €/a} & \text{Energiekosten pro Jahr} \end{aligned}$$

Die beiden Häuser befinden sich in einer privilegierten Lage unter dem Amselweg, einer reizvollen und naturnahen Umgebung. Hier spielt der Natur- und Umweltschutz eine bedeutende Rolle. Die Bewohner dieser Häuser können die Vielfalt der Natur hautnah erleben und von den zahlreichen positiven Auswirkungen profitieren. Der Amselweg und die umliegende Gegend ist ein Ort, der das Bewusstsein für die Natur schärft und ein Gefühl der Verbundenheit mit der Umwelt vermittelt. Obwohl die Häuser modern und komfortabel sind, wurde bei der Planung und wird bei der Errichtung größter Wert auf den Schutz und die Erhaltung der natürlichen Umgebung gelegt. Nachhaltige Materialien

Wohnen unter Amseln




werden verwendet, um die Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren. Darüber hinaus gibt es in unmittelbarer Nähe des Amselwegs zahlreiche Möglichkeiten, um die Natur zu erkunden und zu genießen. Wanderwege, Fahrradroutes und Grünflächen bieten reichlich Gelegenheit für Aktivitäten im Freien.

Auch ein paar der bekannten „Eifelschleifen“ (Kaller Sagen 2km) und „Eifelspuren“ (Pingenwanderweg 11km) verlaufen in unmittelbarer Nähe entlang. Diese Wanderwege bieten Ihnen die Möglichkeit, die atemberaubende Landschaft der Eifel zu erkunden und die Schönheit der Umgebung zu genießen. Egal, ob Sie gerne lange Spaziergänge machen oder einfach nur die Natur beobachten möchten, diese Wanderwege sind definitiv mehrere Besuche wert.

Insgesamt bietet der Amselweg eine einzigartige Umgebung für Menschen, die Natur und Umweltschutz schätzen. Der nur wenige Meter entfernte Waldkindergarten „Amselnest“ hat es sich zur Aufgabe gemacht, schon den Kleinen unter uns ein solches Umweltbewusstsein zu vermitteln. Die Kinder verbringen hier mit ihren Erziehern die meiste Zeit im Freien.



Unsere beiden Häuser sind Teil dieses naturnahen und umweltbewussten Lebenskonzepts und bieten ihren Bewohnern ein harmonisches Zuhause in einer wunderschönen natürlichen Umgebung. Die örtliche Lage: unter dem Amselweg nehmen wir als Anlass Brut- und Nistkästen aufzustellen, Bienen- und Insektenhäuser auf dem Grundstück zu platzieren, sowie einige Bäume und Sträucher zu pflanzen und schaffen somit wertvolle Lebensräume für Amseln, andere Vogelarten, Bienen und Insekten.

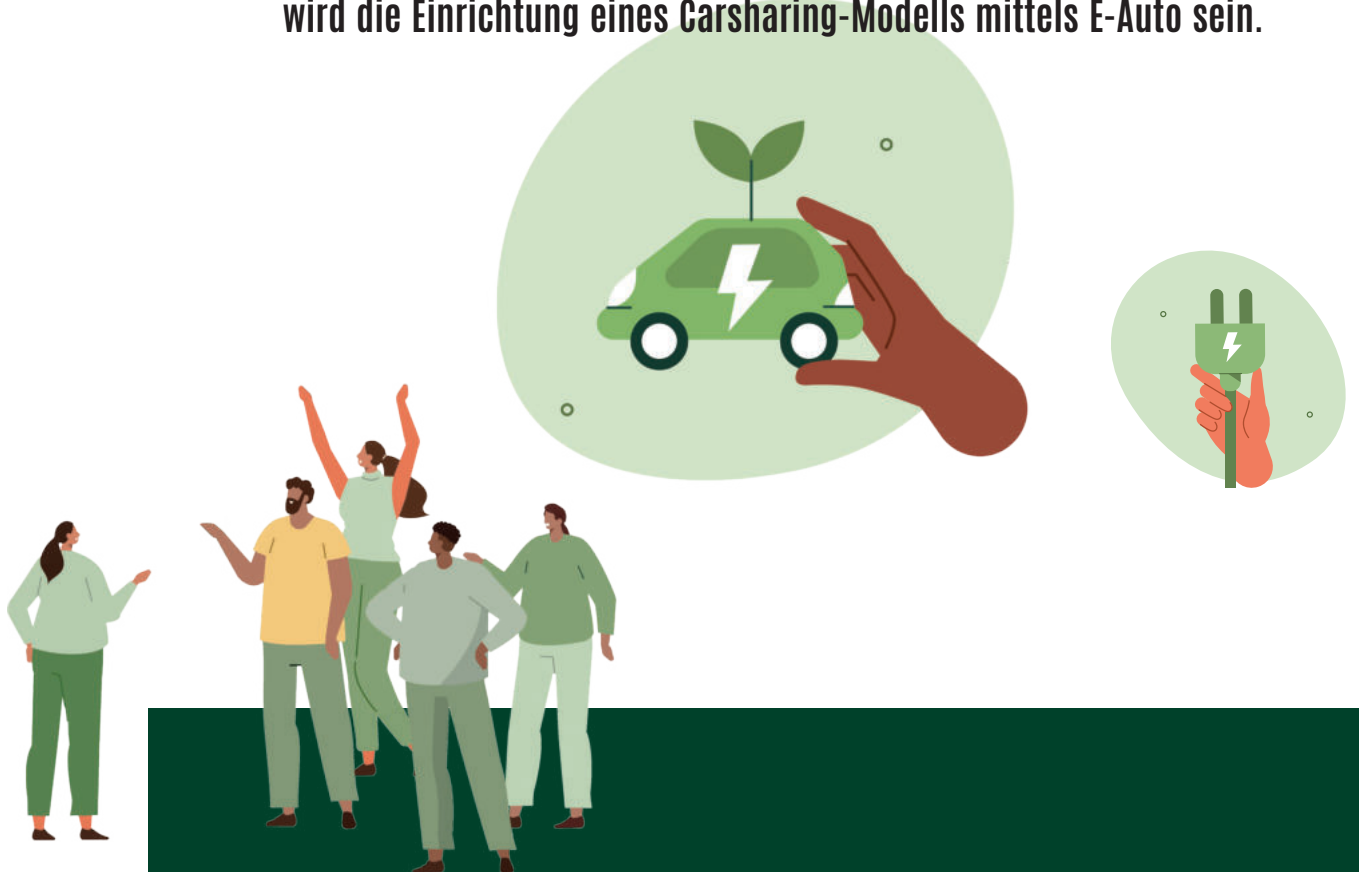


Desweiteren installieren wir auf dem Grundstück eine Zisterne. Das Prinzip einer Zisterne basiert darauf, dass Regenwasser von Dachflächen oder anderen Oberflächen gesammelt wird und in einen Behälter geleitet wird. Dort wird das gesammelte Wasser gespeichert und kann später für z.B. die Bewässerung von Pflanzen genutzt werden. Diese alternative Wasserquelle trägt nicht nur zur nachhaltigen Nutzung von Wasser bei, sondern kann auch dazu führen, die Wasserkosten zu senken und die Umweltbelastung zu verringern.



Carsharing

Ein weiteres Modul zur Kosten- und Umweltbelastungsreduzierung wird die Einrichtung eines Carsharing-Modells mittels E-Auto sein.



Carsharing ist eine Möglichkeit, ein Auto gemeinsam zu nutzen, ohne es besitzen zu müssen. Dadurch können die Kosten für den Besitz und die Wartung eines Autos geteilt werden. Für Mietergemeinschaften kann dies besonders interessant sein, da nicht jeder Bewohner ein Auto besitzen muss, aber es dennoch regelmäßig nutzen kann.

Die Parkplatzsituation am Haus wird entschärft.

Für das Carsharing-Auto wird ein geeigneter Parkplatz, der für alle Nutzer leicht zugänglich ist, mit einer Wallbox versehen.

Carsharing in Mietergemeinschaften kann dazu beitragen, den individuellen Autoverkehr zu reduzieren und Ressourcen zu sparen. Es trägt außerdem zur sozialen Interaktion zwischen den Bewohnern bei und fördert die Gemeinschaft.



Finden Sie Ihren Preis



Wohnen zukunftsfähig gestalten
nachhaltig  energieeffizient

Kaufpreis Wohnung €

Kaufpreis Stellplatz €

Sonderausstattung €

Nebenkosten €

Investitionskosten €

Eigenkapital €

Kreditsumme €

*Wir prüfen für Sie
die Fördermöglichkeiten
der NRW-Bank*



Lorse & Mahlberg GbR

**Christian Lorse
Thomas Mahlberg
Römerstraße 26
53940 Hellenthal**

**www.lorse-mahlberg.de
kontakt@lorse-mahlberg.de
+49 0 170 - 294 58 95**