

AB SOFORT
VERFÜGBAR

Stand: Februar 2025

MEIN WOHNTRAUM IN OBERMAUBACH

LEBEN AN DER MÜHLE

5 MIETWOHNUNGEN | 89-149 M² | AB SOFORT VERFÜGBAR



GEHOBENE AUSSTATTUNG
MARKENEINBAUTEN IN KÜCHE & BAD
GARTEN, BALKON ODER DACHTERRASSE
ENERGIEEFFIZIENTE BAUWEISE
TIEFGARAGE, FAHRRADKELLER & AUFZUG
BARRIEREFREI



“ZUHAUSE“ IST EIN GEFÜHL

LEBEN
AN DER MÜHLE



MEIN WOHNTRAUM IN OBERMAUBACH

Purer Luxus versteckt sich hinter dieser modernen Fassade. Die durchdachte Raumplanung sorgt für eine großzügige Wohnfläche. Auf drei Etagen fluten bodentiefe Fenster alle Räume mit natürlichem Licht. Die moderne Bauweise beschränkt sich auf das Wesentliche und beinhaltet hochwertige Materialien. Das Gebäude wurde nach KfW 55 EE Standard, mit dem Anspruch die energetischen Nebenkosten zu minimieren, errichtet und wird mittels Luftwärmepumpe beheizt.

Die hauseigene Tiefgarage inkl. Kellerabteilen sind mit E-Anschlüssen versehen – die Stellplätze können optional (nach Verfügbarkeit) dazugemietet werden.

WOHNFLÄCHEN

WOHNUNG 1 | EG 90 m²

WOHNUNG 2 | EG 91 m²

WOHNUNG 3 | 1. OG 90 m²

WOHNUNG 4 | 1. OG 89 m²

PENTHOUSE 5 | 2. OG 149 m²





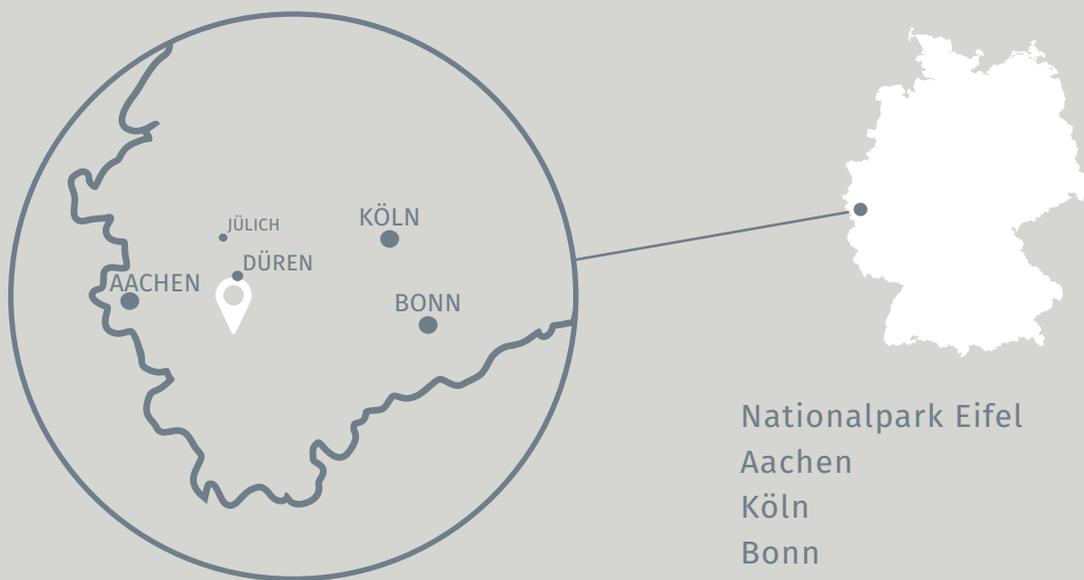
WOHNEN ZWISCHEN ALLTAG UND IDYLLE

Die Immobilie befindet sich in Obermaubach, einem Ortsteil der Gemeinde Kreuzau im Erholungsgebiet Rureifel. Hier wird in erster Linie von einer familienfreundlichen und naturnahen Wohnanlage umgeben von Wiesen, Feldern und Wäldern profitiert. Zahlreiche Ausflugsziele und Naherholungsgebiete wie der ca. 7 Gehminuten entfernte Stausee von Obermaubach oder der vor der Haustür beginnende Nationalpark Eifel mit seinen Wanderwegen wie z.B. die „Buntsandsteinroute“ oder der „Ruruferradweg“ laden zu entspannt verbrachten Stunden mit der Familie ein. Den Nationalpark Eifel erreicht man bequem mit dem Rad (5 km) oder mit dem Auto (8 km); auch Düren liegt nur 12 km entfernt.

Zudem liegt das Aachener Stadtzentrum nur etwa 45 Minuten bzw. das Kölner Stadtzentrum etwa 60 Minuten Autofahrt entfernt, sodass spontane Einkaufs-Trips oder das Pendeln zum Arbeitsplatz problemlos möglich sind. Auch sind die exzellenten Bahnverbindungen von Obermaubach nach Köln, Aachen und Jülich erwähnenswert.

STRUKTUR UND INDIVIDUALITÄT

Kreuzau selbst sowie die umliegenden Gemeinden stellen ihren Bewohnern sämtliche im Alltag benötigte Infrastruktur zur Verfügung. So befinden sich im rund 5 km entfernten Ortskern von Kreuzau Supermärkte, diverse Arztpraxen und Dienstleister, Apotheken und alle Geschäfte für den täglichen Bedarf. Für die Bildung und Betreuung des Nachwuchses befinden sich ein Kindergarten und eine Grundschule bequem fußläufig erreichbar in maximal ca. 450 m Entfernung.



BODENSTÄNDIGKEIT UND LUXUS

Der moderne Neubau punktet mit seiner besonderen Architektur, klaren Strukturen und einem durchdachten Grundriss des Gebäudes. Der Fokus liegt hier auf Qualität, viel Licht und Platz für Individualität. Alle Wohnungen sind barrierefrei, besitzen einen eigenen Garten, Balkon oder Dachterrasse – das Objekt verbindet drinnen und draußen. Der energetische Standard dieses KfW-Effizienzhauses 55, wurde durch bauliche und anlagentechnische Maßnahmen mit dem Anspruch die energetischen Nebenkosten gering zu halten, errichtet.

Das Highlight stellt das zweite Obergeschoss in Penthouse-Optik dar. Die Architektur besticht mit sonnendurchfluteten Fenstern und einer atemberaubenden Dachterrasse. Von hier lässt sich der Ausblick genießen und sich heimisch fühlen. Hier kann ein Leben im Einklang mit der Natur ohne den Verzicht auf die Metropole und in Balance von Alltag und Idylle stattfinden – komplett barrierefrei.

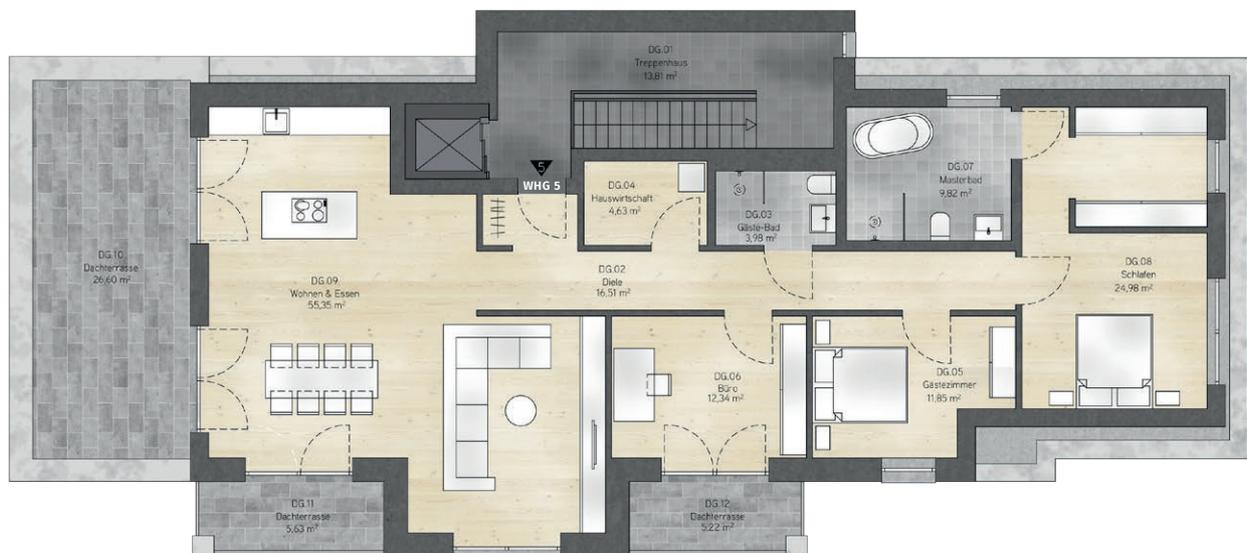
ERDGESCHOSS | 2 WOHNUNGEN



1. OBERGESCHOSS | 2 WOHNUNGEN



2. OBERGESCHOSS | 1 PENTHOUSE-WOHNUNG



WOHNUNG I (EG)

3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

Süd-West-Ausrichtung



Wohnen Essen Küche	32,18 m ²
Schlafzimmer	19,17 m ²
Kinderzimmer	11,96 m ²
Bad en Suite Dusche WC	6,89 m ²
Bad Dusche WC	3,01 m ²
Flur	10,59 m ²
Wirtschaftsraum	2,32 m ²
Terrasse (Die Außenfläche wird zu 50% der Wohnfläche angerechnet.)	8,20 m ²
Gesamt	90,22 m²
Option: Tiefgaragen-Parkplatz mit E-Ladesäule & Kellerabteil	1

Highlights Ausstattung: Einbauküche inkl. Kochinsel mit Bora-Kochfeld, Miele-Geschirrspüler, Siemens-Backofen und Liebherr-Kühlschrank mit Gefrierkombi; Bad mit Regendusche und Spiegel mit indirekter LED Beleuchtung; elektrische Raffstores, Fußbodenheizung, Video-Türsprechanlage, vorgerüstete LAN- & TV-Anschlüsse, Rauchmelder, Außenwasseranschluss, Gemeinschafts-Fahrradkeller.



WOHNUNG 2 (EG)

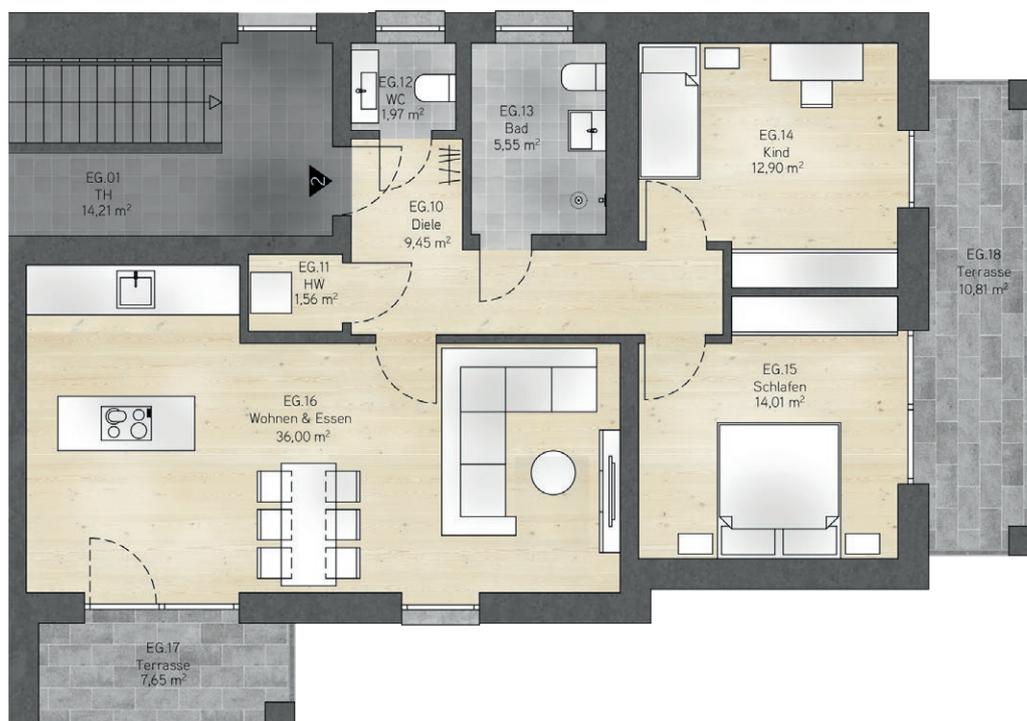
3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

Süd-Ost-Ausrichtung



Wohnen Essen Küche	36,00 m ²
Schlafzimmer	14,01 m ²
Kinderzimmer	12,90 m ²
Bad Dusche WC	5,55 m ²
Gäste-WC	1,97 m ²
Flur	9,45 m ²
Wirtschaftsraum	1,56 m ²
2 Terrassen (Die Außenfläche wird zu 50% der Wohnfläche angerechnet.)	18,46 m ²
Gesamt	90,67 m²
Option: Tiefgaragen-Parkplatz mit E-Ladesäule & Kellerabteil	1

Highlights Ausstattung: Einbauküche inkl. Kochinsel mit Bora-Kochfeld, Miele-Geschirrspüler, Siemens-Backofen und Liebherr-Kühlschrank mit Gefrierkombi; Bad mit Regendusche und Spiegel mit indirekter LED Beleuchtung; elektrische Raffstores, Fußbodenheizung, Video-Türsprechanlage, vorgerüstete LAN- & TV-Anschlüsse, Rauchmelder, Außenwasseranschluss, Gemeinschafts-Fahrradkeller.



WOHNUNG 3 (I.OG)



3-Zimmer-Wohnung mit Loggia

Süd-West-Ausrichtung

Wohnen Essen Küche	31,60 m ²
Schlafzimmer	15,24 m ²
Kinderzimmer	18,36 m ²
Bad Dusche WC	6,84 m ²
Gäste-WC	4,34 m ²
Flur	10,08 m ²
Wirtschaftsraum	2,28 m ²
Balkon (Die Außenfläche wird zu 25% der Wohnfläche angerechnet.)	5,77 m ²
Gesamt	90,18 m²
Option: Tiefgaragen-Parkplatz mit E-Ladesäule & Kellerabteil	1

Highlights Ausstattung: Einbauküche inkl. Kochinsel mit Bora-Kochfeld, Miele-Geschirrspüler, Siemens-Backofen und Liebherr-Kühlschrank mit Gefrierkombi; Bad mit Regendusche und Spiegel mit indirekter LED Beleuchtung; elektrische Raffstores, Fußbodenheizung, Video-Türsprechanlage, vorgerüstete LAN- & TV-Anschlüsse, Rauchmelder, Gemeinschafts-Fahrradkeller.



WOHNUNG 4 (I.OG)



3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Balkon

Süd-Ausrichtung

Wohnen Essen Küche	28,72 m ²
Schlafzimmer	18,08 m ²
Kinderzimmer	15,13 m ²
Bad en Suite Dusche WC	4,72 m ²
Bad Dusche WC	6,02 m ²
Flur	8,93 m ²
Wirtschaftsraum	3,46 m ²
2 Balkone (Die Außenfläche wird zu 25% der Wohnfläche angerechnet.)	15,23 m ²
Gesamt	88,87 m²
Option: Tiefgaragen-Parkplatz mit E-Ladesäule & Kellerabteil	1

Highlights Ausstattung: Einbauküche inkl. Kochinsel mit Bora-Kochfeld, Miele-Geschirrspüler, Siemens-Backofen und Liebherr-Kühlschrank mit Gefrierkombi; Bad mit Regendusche und Spiegel mit indirekter LED Beleuchtung; elektrische Raffstores, Fußbodenheizung, Video-Türsprechanlage, vorgerüstete LAN- & TV-Anschlüsse, Rauchmelder, Gemeinschafts-Fahrradkeller.



WOHNUNG 5 (2.OG)

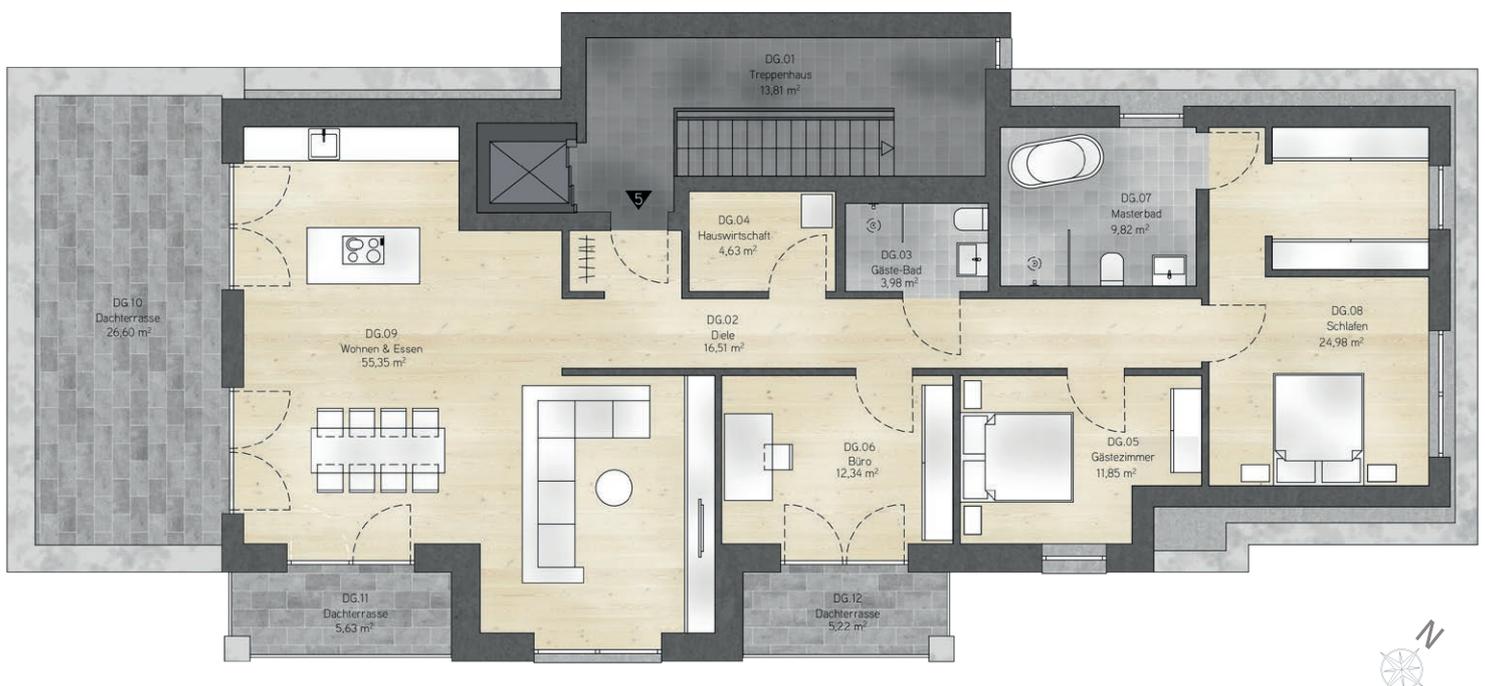


4-Zimmer-Penthousewohnung mit Dachterrasse

360°-Ausrichtung

Wohnen Essen Küche	55,35 m ²
Schlafzimmer	24,98 m ²
Gästezimmer	11,85 m ²
Büro	12,34 m ²
Bad en Suite Badewanne Dusche WC	9,82 m ²
Gäste-WC Dusche	3,98 m ²
Flur	16,51 m ²
Wirtschaftsraum	4,63 m ²
3 Dachterrassen (Die Außenfläche wird zu 25% der Wohnfläche angerechnet.)	37,45 m ²
Gesamt	148,82 m²
Option: Tiefgaragen-Parkplatz mit E-Ladesäule & Kellerabteil	1

Highlights Ausstattung: Einbauküche inkl. Kochinsel mit Bora-Kochfeld, Miele-Geschirrspüler, Siemens-Backofen und Liebherr-Kühlschrank mit Gefrierkombi, Weinkühlschrank; Bad mit Badewanne, Regendusche und Spiegel mit indirekter LED Beleuchtung; elektrische Raffstores, Fußbodenheizung, Video-Türsprechanlage, vorgerüstete LAN- & TV-Anschlüsse, Rauchmelder, Außenwasseranschluss, Gemeinschafts-Fahrradkeller.



ÜBERSICHT

WOHNUNG	KALTMIETE pro m ²	KALTMIETE pro Monat	KÜCHEN- MIETE pro Monat	TIEFGARAGE +Keller pro Monat <i>optional</i>
Wohnung 1 (EG)	13,00 EUR	1.170,00 EUR	125,00 EUR	100,00 EUR
Wohnung 2 (EG)	13,00 EUR	1.183,00 EUR	125,00 EUR	100,00 EUR
Wohnung 3 (1.OG)	13,00 EUR	1.170,00 EUR	125,00 EUR	100,00 EUR
Wohnung 4 (1.OG)	13,00 EUR	1.157,00 EUR	125,00 EUR	100,00 EUR
Penthouse 5 (2.OG)	14,00 EUR	2.086,00 EUR	145,00 EUR	100,00 EUR

Nebenkosten sind verbrauchsabhängig
verfügbar ab

ca. 2,50 EUR / m²
sofort

Bei den Tiefgaragenstellplätzen ist der Ladepunkt im Mietpreis enthalten.

ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN

Alle Größenangabe sind Planungsmaße. Die tatsächlichen Maße können unter Umständen geringfügig abweichen. Sämtliche im Exposé abgebildeten Visualisierungen zeigen eine exemplarische Ausstattung.

Der energetische Standard dieses KfW-Effizienzhauses 55, wurde durch bauliche und anlagentechnische Maßnahmen mit dem Anspruch die energetischen Nebenkosten gering zu halten, errichtet.

Stand: Februar 2025



LEBEN AN DER MÜHLE | APOLLINARISSTR. 2A | 52372 KREUZAU-OBERMAUBACH
KONTAKT@SCHWARTZIMMOBILIEN.DE

BAUHERR

SCHWARTZ
IMMOBILIEN

ARCHITEKTUR

FREY

INFORMATIONEN ZU MIETPREISEN, VERFÜGBARKEIT &
BEWERBUNGSPROZESS SIND VERFÜGBAR UNTER

WWW.SCHWARTZIMMOBILIEN.DE