

AB SOFORT  
VERFÜGBAR

Stand: März 2024



MEIN WOHNTRAUM IN OBERMAUBACH

# RESIDENZ IM GRÜNEN

8 MIETWOHNUNGEN | 58-124 M<sup>2</sup> | AB JETZT VERFÜGBAR



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



MEIN WOHNTRAUM IN OBERMAUBACH

RESIDENZ  
IM GRÜNEN



## 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.

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

## WOHNFLÄCHEN

WOHNUNG 1 | EG 58 m<sup>2</sup>

WOHNUNG 2 | EG 69 m<sup>2</sup>

WOHNUNG 3 | EG 124 m<sup>2</sup>

WOHNUNG 4 | 1. OG 58 m<sup>2</sup>

WOHNUNG 5 | 1. OG 67 m<sup>2</sup>

WOHNUNG 6 | 1. OG 105 m<sup>2</sup>

WOHNUNG 7 | 2. OG 80 m<sup>2</sup>

WOHNUNG 8 | 2. OG 88 m<sup>2</sup>





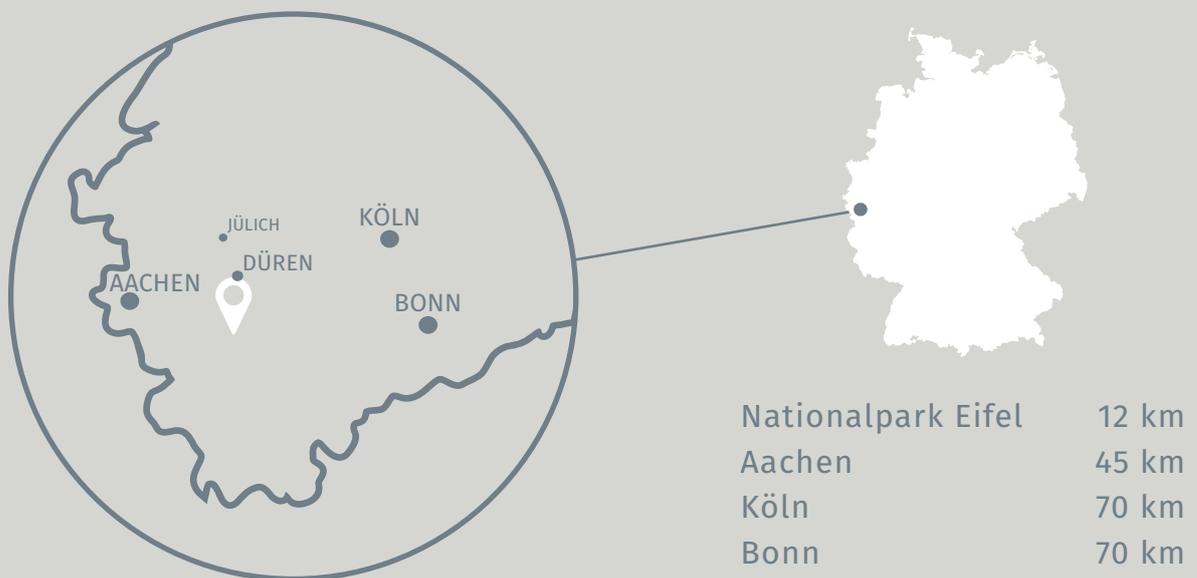
## WOHNEN ZWISCHEN ALLTAG UND IDYLLE

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 | 3 WOHNUNGEN



# 1. OBERGESCHOSS | 3 WOHNUNGEN



# 2. OBERGESCHOSS | 2 PENTHOUSE-WOHNUNGEN



# WOHNUNG I (EG)

## 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Süd-Ost-Ausrichtung



|  |                            |
|--|----------------------------|
| Wohnen   Essen   Küche   | 26,18 m <sup>2</sup>       |
| Schlafzimmer   | 15,70 m <sup>2</sup>       |
| Bad   Dusche   WC  | 7,29 m <sup>2</sup>        |
| Flur   | 5,00 m <sup>2</sup>        |
| Wirtschaftsraum  | 1,70 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (Die Außenfläche wird zu 25% der Wohnfläche angerechnet.) | 10,05 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamt</b>  | <b>58,38 m<sup>2</sup></b> |
| Option: Parkplatz außen mit E-Ladesäule                          | 1                          |

**Highlights Ausstattung:** Einbauküche mit Induktionskochfeld, Miele-Geschirrspüler, Siemens-Backofen und Miele-Kühlschrank mit Gefrierkombi; Bad mit Regendusche und Spiegel mit indirekter LED Beleuchtung; elektrische Rollläden, Fußbodenheizung, Video-Türsprechanlage, vorgerüstete LAN- & TV-Anschlüsse, Rauchmelder.



# WOHNUNG 2 (EG)

## 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

Süd-West-Ausrichtung



|  |                            |
|--|----------------------------|
| Wohnen   Essen   Küche   | 32,17 m <sup>2</sup>       |
| Schlafzimmer   | 17,90 m <sup>2</sup>       |
| Bad en Suite   Dusche   WC   | 5,05 m <sup>2</sup>        |
| Gäste-WC   | 2,03 m <sup>2</sup>        |
| Flur   | 7,78 m <sup>2</sup>        |
| Wirtschaftsraum  | 1,58 m <sup>2</sup>        |
| Terrasse (Die Außenfläche wird zu 50% der Wohnfläche angerechnet.) | 5,61 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b>  | <b>69,32 m<sup>2</sup></b> |
| Option: Tiefgaragen-Parkplatz mit E-Ladesäule & Kellerabteil       | 1                          |

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



# WOHNUNG 3 (EG)

## 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

Süd-Ausrichtung



|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Wohnen   Essen   Küche   | 47,56 m <sup>2</sup>        |
| Schlafzimmer   | 21,88 m <sup>2</sup>        |
| Kinderzimmer   | 17,22 m <sup>2</sup>        |
| Bad en Suite   Badewanne   Dusche   WC                             | 8,00 m <sup>2</sup>         |
| Gäste-WC   Dusche  | 3,28 m <sup>2</sup>         |
| Flur   | 12,98 m <sup>2</sup>        |
| Wirtschaftsraum  | 2,35 m <sup>2</sup>         |
| Terrasse (Die Außenfläche wird zu 50% der Wohnfläche angerechnet.) | 21,69 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b>  | <b>124,12 m<sup>2</sup></b> |
| Option: Parkplatz außen mit E-Ladesäule                            | 1                           |
| Option: Tiefgaragen-Parkplatz mit E-Ladesäule & Kellerabteil       | 1                           |

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



# WOHNUNG 4 (I.OG)

## 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Süd-Ost-Ausrichtung



|  |                            |
|--|----------------------------|
| Wohnen   Essen   Küche   | 26,18 m <sup>2</sup>       |
| Schlafzimmer   | 15,70 m <sup>2</sup>       |
| Bad   Dusche   WC  | 7,29 m <sup>2</sup>        |
| Flur   | 5,00 m <sup>2</sup>        |
| Wirtschaftsraum  | 1,70 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (Die Außenfläche wird zu 25% der Wohnfläche angerechnet.) | 10,05 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamt</b>  | <b>58,38 m<sup>2</sup></b> |
| Option: Tiefgaragen-Parkplatz mit E-Ladesäule & Kellerabteil     | 1                          |

**Highlights Ausstattung:** Einbauküche mit Induktionskochfeld, Miele-Geschirrspüler, Siemens-Backofen und Miele-Kühlschrank mit Gefrierkombi; Bad mit Regendusche und Spiegel mit indirekter LED Beleuchtung; elektrische Rollläden, Fußbodenheizung, Video-Türsprechanlage, vorgerüstete LAN- & TV-Anschlüsse, Rauchmelder.



# WOHNUNG 5 (I.OG)

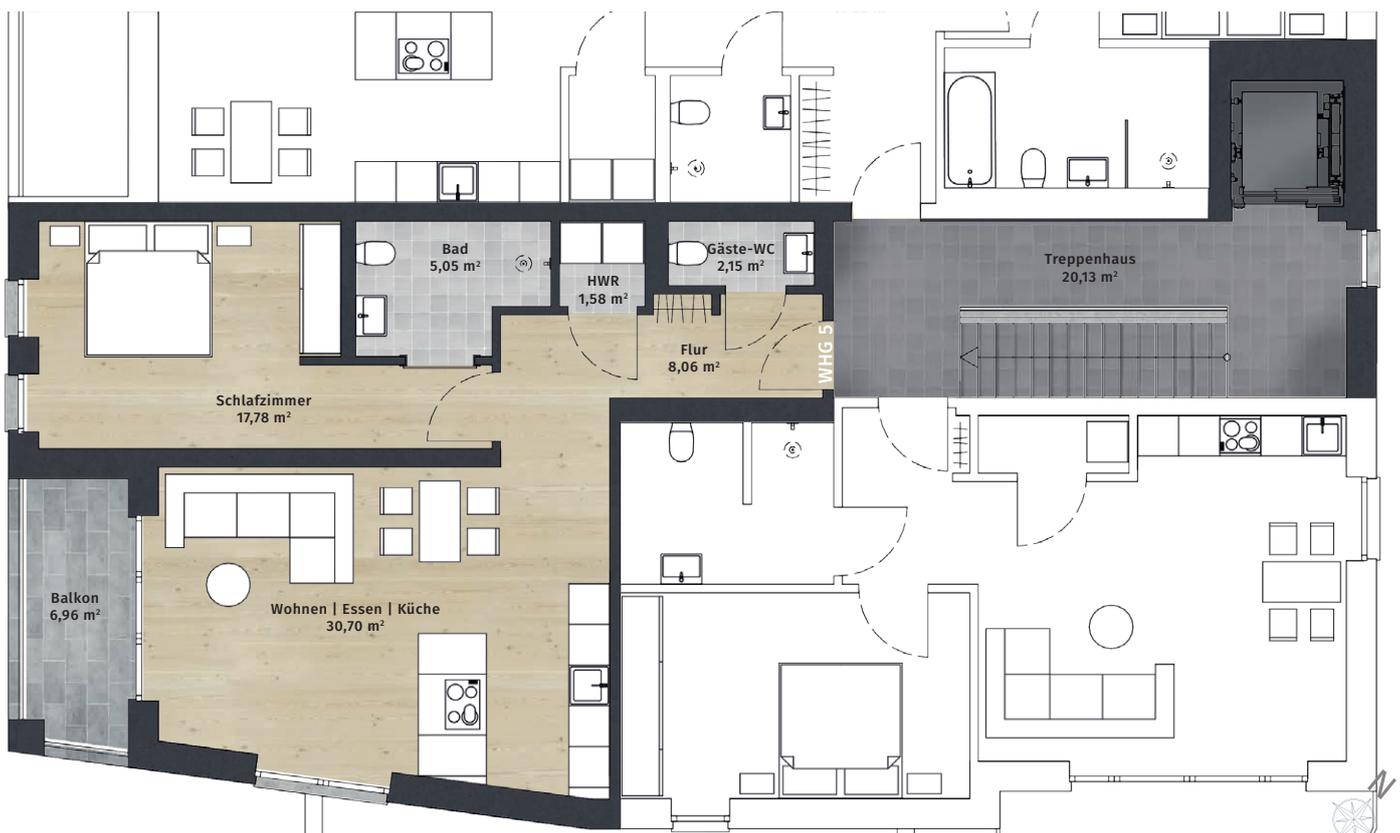
## 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Süd-West-Ausrichtung



|  |                            |
|--|----------------------------|
| Wohnen   Essen   Küche   | 30,70 m <sup>2</sup>       |
| Schlafzimmer   | 17,78 m <sup>2</sup>       |
| Bad en Suite   Dusche   WC                                       | 5,05 m <sup>2</sup>        |
| Gäste-WC   | 2,15 m <sup>2</sup>        |
| Flur   | 8,06 m <sup>2</sup>        |
| Wirtschaftsraum  | 1,58 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (Die Außenfläche wird zu 25% der Wohnfläche angerechnet.) | 6,96 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b>  | <b>67,06 m<sup>2</sup></b> |
| Option: Parkplatz außen mit E-Ladesäule                          | 1                          |
| Option: Tiefgaragen-Parkplatz mit E-Ladesäule & Kellerabteil     | 1                          |

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



# WOHNUNG 6 (I.OG)

## 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Süd-Ausrichtung



|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Wohnen   Essen   Küche   | 36,89 m <sup>2</sup>        |
| Schlafzimmer   | 21,89 m <sup>2</sup>        |
| Kinderzimmer   | 17,11 m <sup>2</sup>        |
| Bad en Suite   Badewanne   Dusche   WC                           | 8,00 m <sup>2</sup>         |
| Gäste-WC   Dusche  | 3,17 m <sup>2</sup>         |
| Flur   | 12,98 m <sup>2</sup>        |
| Wirtschaftsraum  | 2,35 m <sup>2</sup>         |
| Balkon (Die Außenfläche wird zu 25% der Wohnfläche angerechnet.) | 10,79 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b>  | <b>105,09 m<sup>2</sup></b> |
| Option: Parkplatz außen mit E-Ladesäule                          | 1                           |
| Option: Tiefgaragen-Parkplatz mit E-Ladesäule & Kellerabteil     | 1                           |

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



# WOHNUNG 7 (2.OG)

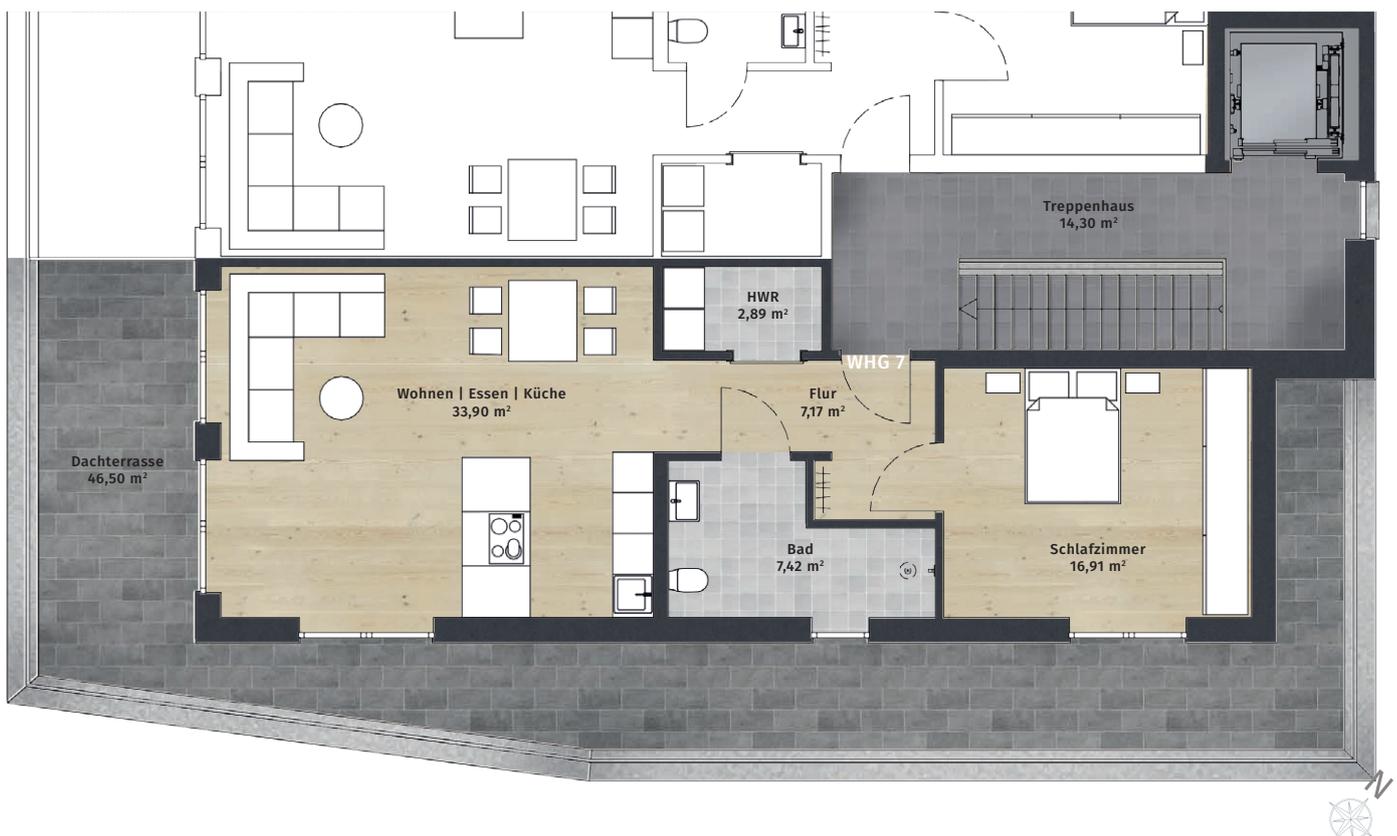
## 2-Zimmer-Penthousewohnung mit Dachterrasse

Süd-Ost-Ausrichtung



|  |                            |
|--|----------------------------|
| Wohnen   Essen   Küche   | 33,90 m <sup>2</sup>       |
| Schlafzimmer   | 16,91 m <sup>2</sup>       |
| Bad   Dusche   WC  | 7,42 m <sup>2</sup>        |
| Flur   | 7,17 m <sup>2</sup>        |
| Wirtschaftsraum  | 2,89 m <sup>2</sup>        |
| Dachterrasse (Die Außenfläche wird zu 25% der Wohnfläche angerechnet.) | 46,50 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamt</b>  | <b>79,92 m<sup>2</sup></b> |
| Option: Parkplatz außen mit E-Ladesäule                                | 1                          |
| Option: Tiefgaragen-Parkplatz mit E-Ladesäule & Kellerabteil           | 1                          |

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



# WOHNUNG 8 (2.OG)

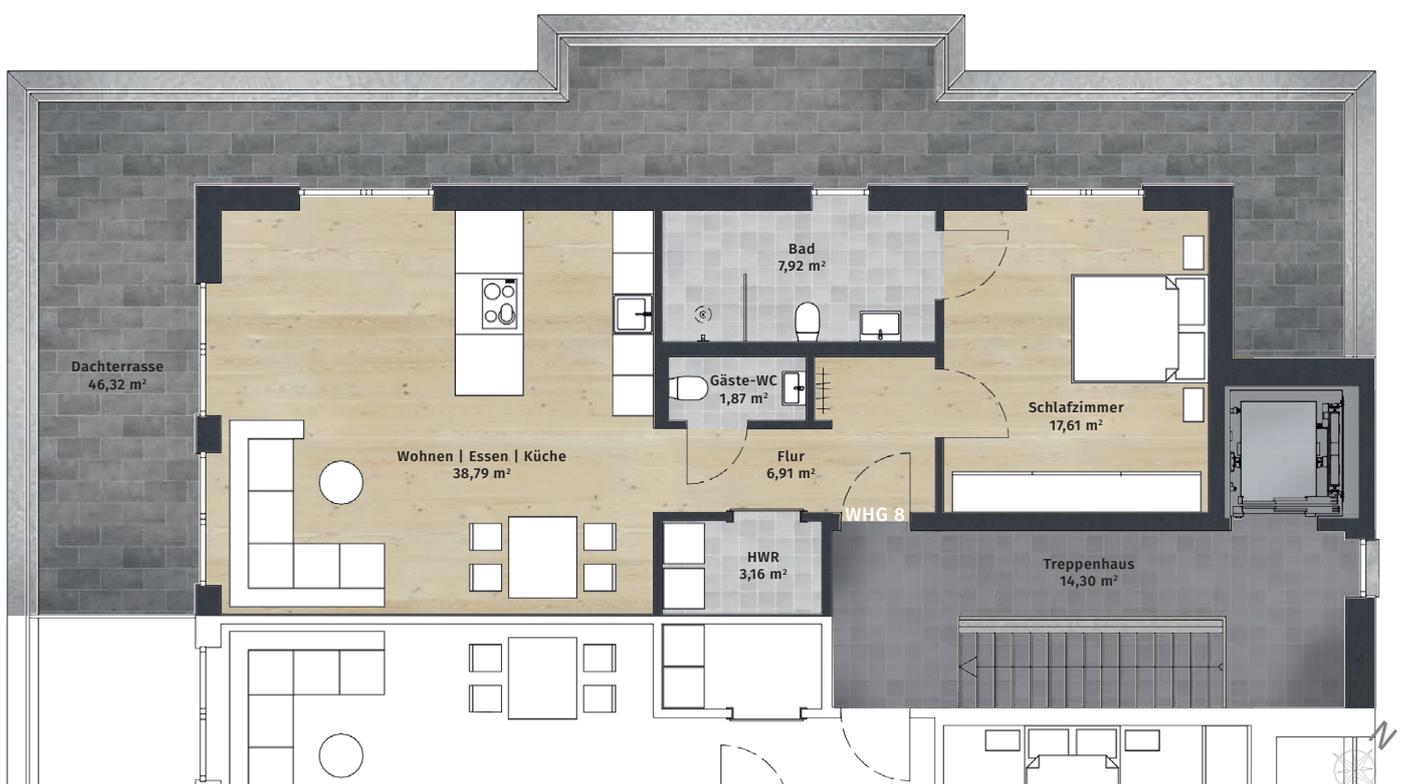
## 2-Zimmer-Penthousewohnung mit Dachterrasse

Süd-West-Ausrichtung



|  |                            |
|--|----------------------------|
| Wohnen   Essen   Küche   | 38,79 m <sup>2</sup>       |
| Schlafzimmer   | 17,61 m <sup>2</sup>       |
| Bad en Suite   Dusche   WC   | 7,92 m <sup>2</sup>        |
| Gäste-WC   | 1,87 m <sup>2</sup>        |
| Flur   | 6,91 m <sup>2</sup>        |
| Wirtschaftsraum  | 3,16 m <sup>2</sup>        |
| Dachterrasse (Die Außenfläche wird zu 25% der Wohnfläche angerechnet.) | 46,32 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamt</b>  | <b>87,84 m<sup>2</sup></b> |
| Option: Parkplatz außen mit E-Ladesäule                                | 1                          |
| Option: Tiefgaragen-Parkplatz mit E-Ladesäule & Kellerabteil           | 1                          |

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



# ÜBERSICHT

| WOHNUNG              | KALTMIETE<br>pro m2 | KALTMIETE<br>pro Monat | KÜCHEN-<br>MIETE<br>pro Monat | PARKPLATZ<br>pro Monat<br><u>optional</u> | TIEFGARAGE<br><u>+Keller</u><br>pro Monat<br><u>optional</u> |
|----------------------|---------------------|------------------------|-------------------------------|---|--|
| Wohnung 1 (EG)       | 13,00 EUR           | 754,00 EUR             | 95,00 EUR                     | 45,00 EUR                                 | –  |
| Wohnung 2 (EG)       | 12,00 EUR           | 828,00 EUR             | 125,00 EUR                    | –   | 85,00 EUR  |
| Gartenwohnung 3 (EG) | 12,00 EUR           | 1.488,00 EUR           | 125,00 EUR                    | 45,00 EUR                                 | 85,00 EUR  |
| Wohnung 4 (1.OG)     | 13,00 EUR           | 754,00 EUR             | 95,00 EUR                     | –   | 85,00 EUR  |
| Wohnung 5 (1.OG)     | 12,00 EUR           | 804,00 EUR             | 125,00 EUR                    | 45,00 EUR                                 | 85,00 EUR  |
| Wohnung 6 (1.OG)     | 12,00 EUR           | 1.260,00 EUR           | 125,00 EUR                    | 45,00 EUR                                 | 85,00 EUR  |
| Penthouse 7 (2.OG)   | 14,00 EUR           | 1.120,00 EUR           | 125,00 EUR                    | 45,00 EUR                                 | 85,00 EUR  |
| Penthouse 8 (2.OG)   | 14,00 EUR           | 1.232,00 EUR           | 130,00 EUR                    | 45,00 EUR                                 | 85,00 EUR  |

Nebenkosten sind verbrauchsabhängig  
verfügbar ab

ca. 2,50 EUR / m<sup>2</sup>  
sofort

Bei den Parkplätzen 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: März 2024



“ZUHAUSE“ IST EIN GEFÜHL  
RESIDENZ  
IM GRÜNEN



RESIDENZ IM GRÜNEN | HEIDBÜCHEL 3 | 52372 KREUZAU-OBERMAUBACH  
KONTAKT@SCHWARTZIMMOBILIEN.DE

BAUHERR

**SCHWARTZ**  
IMMOBILIEN

ARCHITEKTUR

**FREY**

INFORMATIONEN ZU MIETPREISEN, VERFÜGBARKEIT &  
BEWERBUNGSPROZESS SIND VERFÜGBAR UNTER  
**WWW.SCHWARTZIMMOBILIEN.DE**

