



Megens projektbau GmbH

Industriestraße 6
47638 Straelen

Telefon 02834 9392 - 0
Telefax 02834 9392 - 92
www.megens-projektbau.de

Philipp von der Linde
Freier Architekt BDA

Am Nierspark 24
47608 Geldern

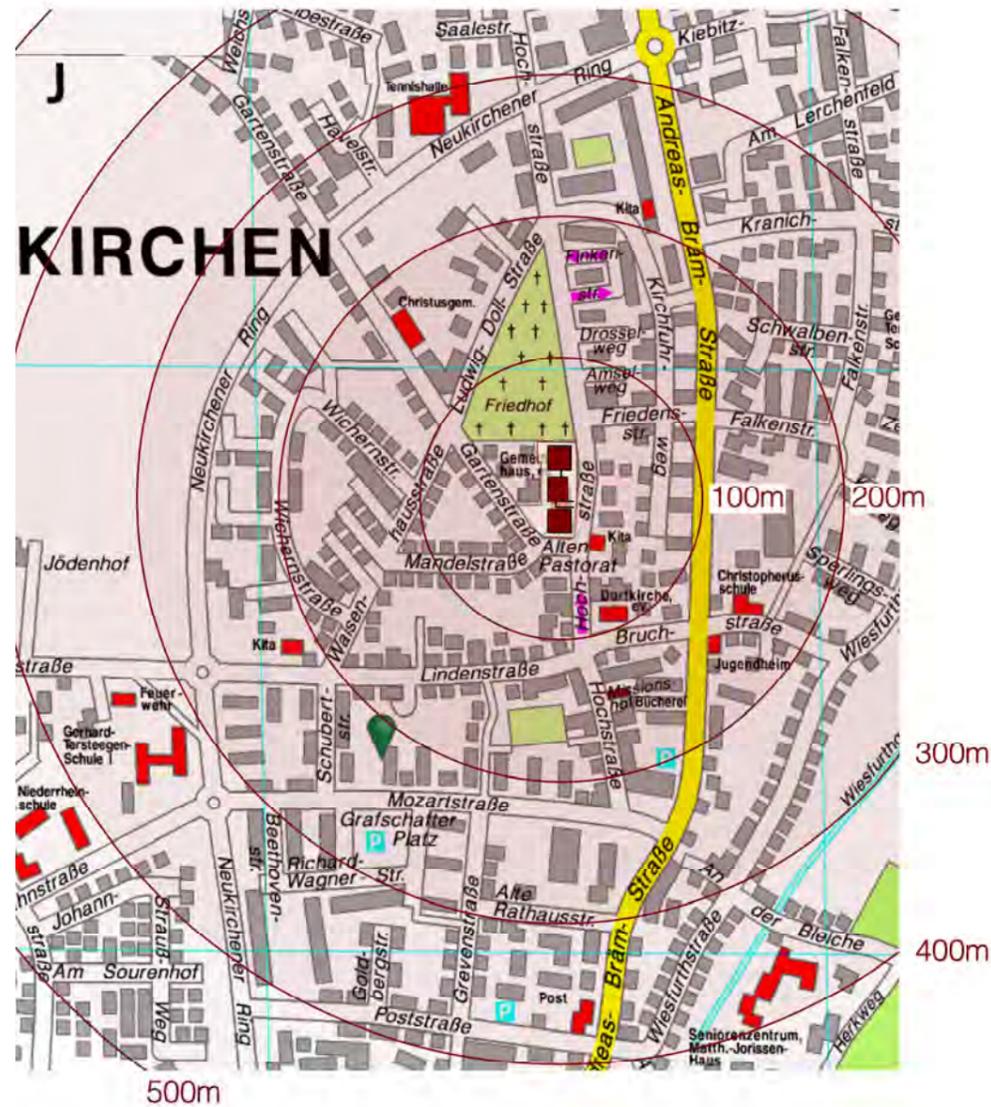
Telefon 02831 133099 - 5
Telefax 02831 133099 - 6
www.vonderlinde-architekten.de

Haus 2

Wohnquartier Hochstraße
Neukirchen-Vluyn

Inhalt

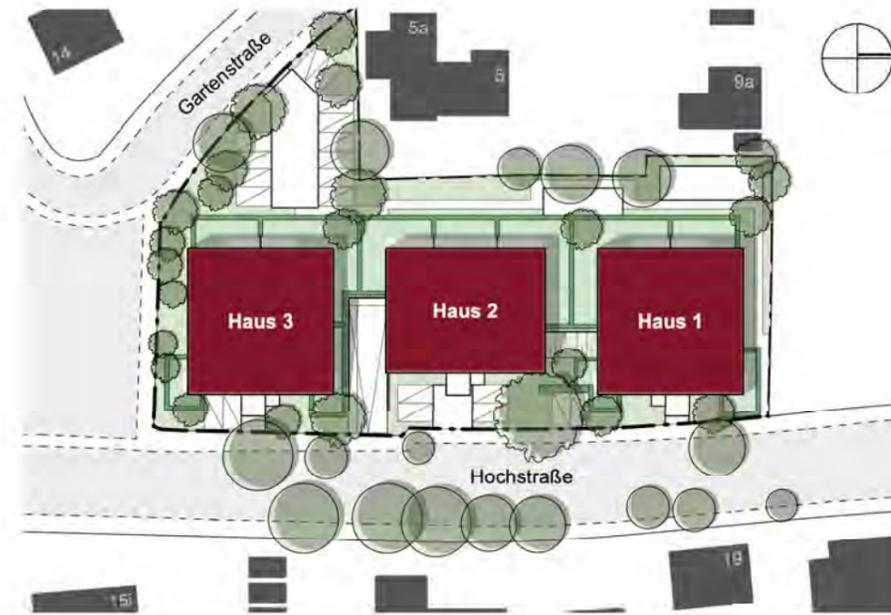
- 1** Nutzungs- und Gestaltungskonzept
- 2** Planunterlagen 1:500
- Lageplan
- 3** Planunterlagen 1:100
- Ansichten
- Grundrisse
- 4** Wohn-/Nutzflächen



Lage

Das Wohnquartier Hochstraße wird zentrumsnah in einem an der Hochstraße liegenden Wohngebiet errichtet. Schulen, Kindergarten, Sportstätten, Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs und gastronomische Einrichtungen sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Das Grundstück wird von der Hochstraße, der Gartenstraße und dem darüberliegenden Friedhof begrenzt. Die Hochstraße dient als direkte, fußläufige Verbindung zum Ortskern.

Die Lage zeichnet sich durch eine optimale Anbindung an die Autobahn A40, A57 und A42 aus. Die Nähe zu Landschaft und Natur mit weitläufigen Rad- und Wanderwegen unterstreichen den grünen Wohnstandort.



Städtebau

Das Wohnquartier Hochstraße besteht aus insgesamt drei dreigeschossigen Häusern mit 32 barrierefrei erschlossenen Wohnungen bzw. Büros oder Praxen und einer zentralen Tiefgarage im Untergeschoss. Die drei Häuser reihen sich entlang der Hochstraße als bauliche Sichtachse vom Ortskernausgang. Die Tiefgarage/ das Untergeschoss wird von der Hochstraße angefahren. In diesem Geschoss befinden sich neben 34 PKW-Stellplätzen auch die benötigten Räume für die Haustechnik,

die Wasch- und Abstellräume, sowie die Fahrrad und Müllräume. Die Tiefgarage ist über Abböschungen in Teilbereichen natürlich belichtet. Die Belüftung der Tiefgarage erfolgt als natürliche Belüftung. Weitere, ebenerdige Stellplätze befinden sich an der Hochstraße (8 Stellpl.) und zwischen Hoch- und Gartenstraße (12 Stellpl.). Die ebenerdige Erschließung der Bebauung erfolgt vom öffentlichen Straßenraum, der Hochstraße. Innerhalb der Bebauung erfolgt die vertikale Erschließung der Einheiten

über die Treppenhäuser und die Aufzüge. Auf dem Dach der Tiefgarage werden im Einklang mit der Bebauung Gartenflächen ausgebildet. Im Erdgeschoss werden die privaten Bereiche durch die geplante Bepflanzung vom öffentlichen Bereich abgeschirmt. Die in einem einheitlichen Kanon gestaltete dreigeschossige Bebauung wird durch einen Materialwechsel und dem Rücksprung der Fassade um ca. 15 cm in Höhe der Brüstung des zweiten Obergeschosses gegliedert. Der Hauptbaukörper erhält eine robuste und langlebige Verklammerung, für die Fassade des zweiten Obergeschosses ist ein Materialwechsel zur optischen Reduktion vorgesehen. Den Abschluss der Gebäude bildet ein auskragendes, vom Dachmittelpunkt aus mit einem Gefälle nach außen versehenes Flachdach mit schlanken Dachrändern. Als Konsequenz aus diesem gestalterischen Ansatz wird die umlaufende Kastenrinne vom Dachrand zurückversetzt montiert, die außenliegenden Fallrohre geradlinig und ohne Bögen an die Rinne angeschlossen. Die klare Gestaltung der Baukörper wird durch die Reduktion von Bauteilen, Farben und Proportionen unterstrichen.



Allgemeine Infos

Bauabschnitte

Die Errichtung des Wohnquartiers erfolgt in Bauabschnitten je Gebäude.

Pluspunkte

Die attraktive Architektur und die großzügigen Freianlagen machen das Wohnquartier Hochstraße in Neukirchen-Vluyn schon auf den ersten Blick zu einer äußerst hochwertigen und wertstabilen Immobilie. Die zentrale Lage und die gute Anbindung an den Ortskern sichern die gute Adresse der Neubauten.

Im Freien bieten die wohnungsbezogenen Außenräume und begrünten Außenanlagen Raum für Entspannung.

Und weil das Wohnquartier Hochstraße nicht nur auf den ersten Blick, sondern bis ins Detail punktet, lohnt auch die nähere Betrachtung. Hier einige Pluspunkte in Kurzform:

- + qualitativ hochwertige Massivbauweise in bekannter "Megens-Qualität"
- + robuste und langlebige Klinkerfassaden

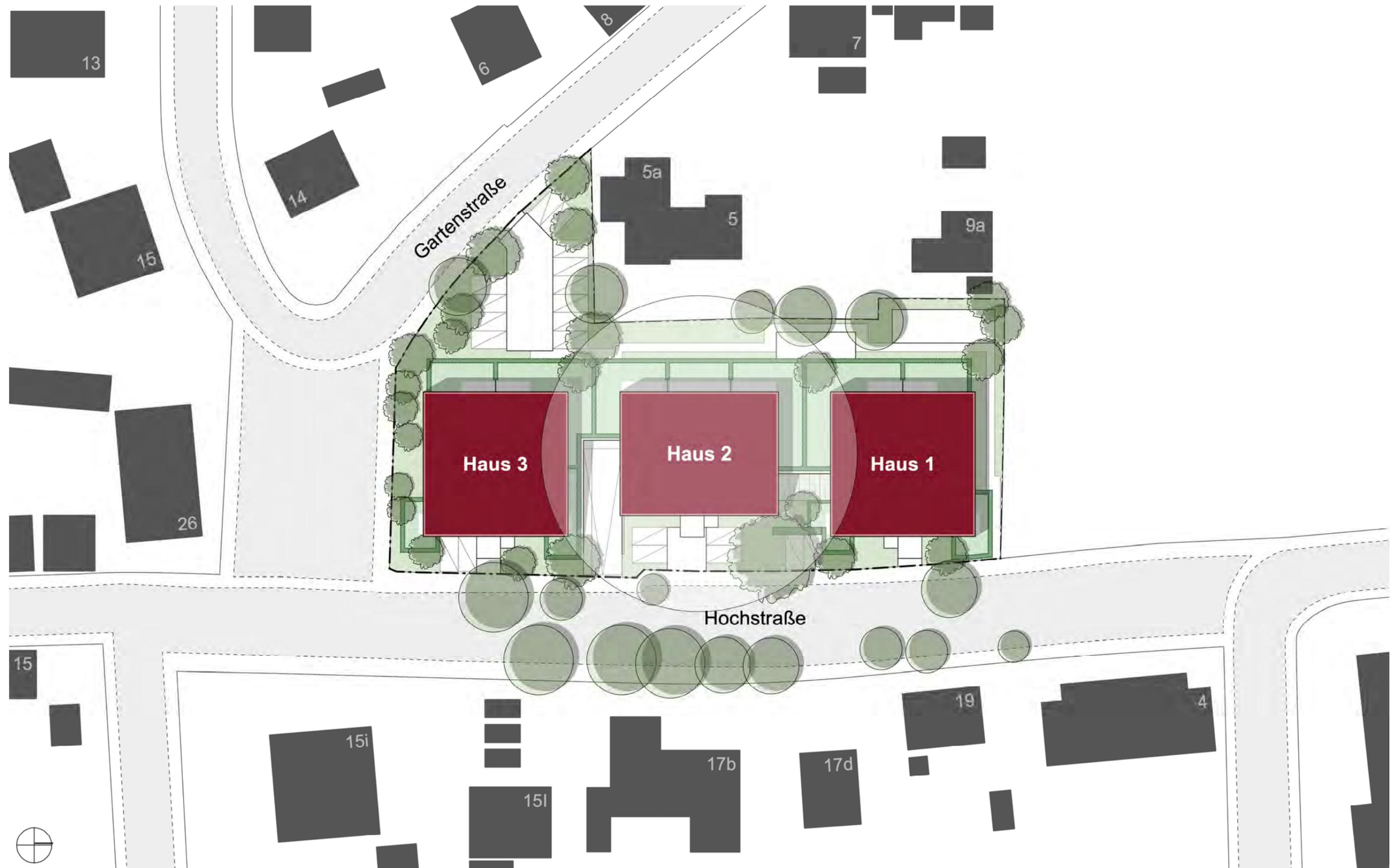
- + barrierefrei gem. BauONRW 2018
- + alle Räume mit hochwertigem Bodenbelag
- + Treppenhausbelag aus Feinstein
- + Sanitärausstattung in Markenqualität
- + großzügige ebenerdige Duschen
- + Grundrissgestaltung für Jung und Alt, Singles und Familien
- + große Loggia (witterungsgeschützter Außenbereich)
- + bodentiefe Fenster und lichtdurchflutete Wohnräume
- + Sonnen- und Sichtschutz mit Elektroantrieb

- + große Allgemeinräume für Fahrräder, Waschen und Trocknen
- + Garage mit natürlicher Be- und Entlüftung
- + extra breite Tiefgaragenstellplätze für besonders bequemes Ein- und Aussteigen
- + Tiefgarage vorgerüstet für Elektromobilität
- + Energieeffizienzhaus KfW 55
- + Fenster mit Dreifach-Verglasung
- + Ausgereiftes Energiekonzept mit Wärmepumpentechnik
- + und natürlich die persönliche Betreuung und Beratung von Anfang an!

Gerne unterstützen wir Sie bei der individuellen Ausstattung Ihrer Wohnung und sind auch nach der Schlüsselübergabe noch für Sie da.

Baubeschreibung

Ergänzend zu den allgemeinen Informationen haben wir für Sie weitergehende Beschreibungen der drei Häuser vorbereitet.







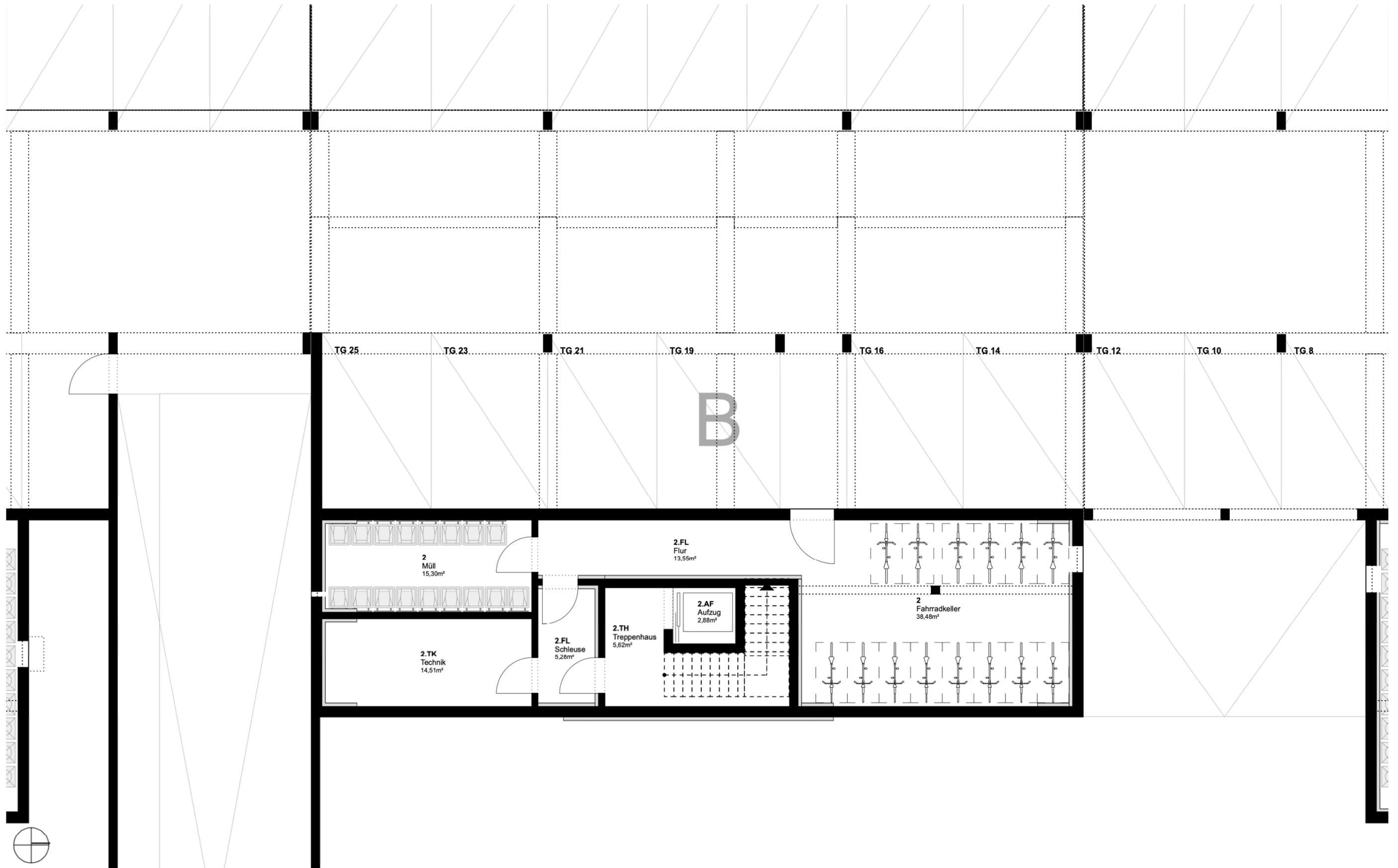


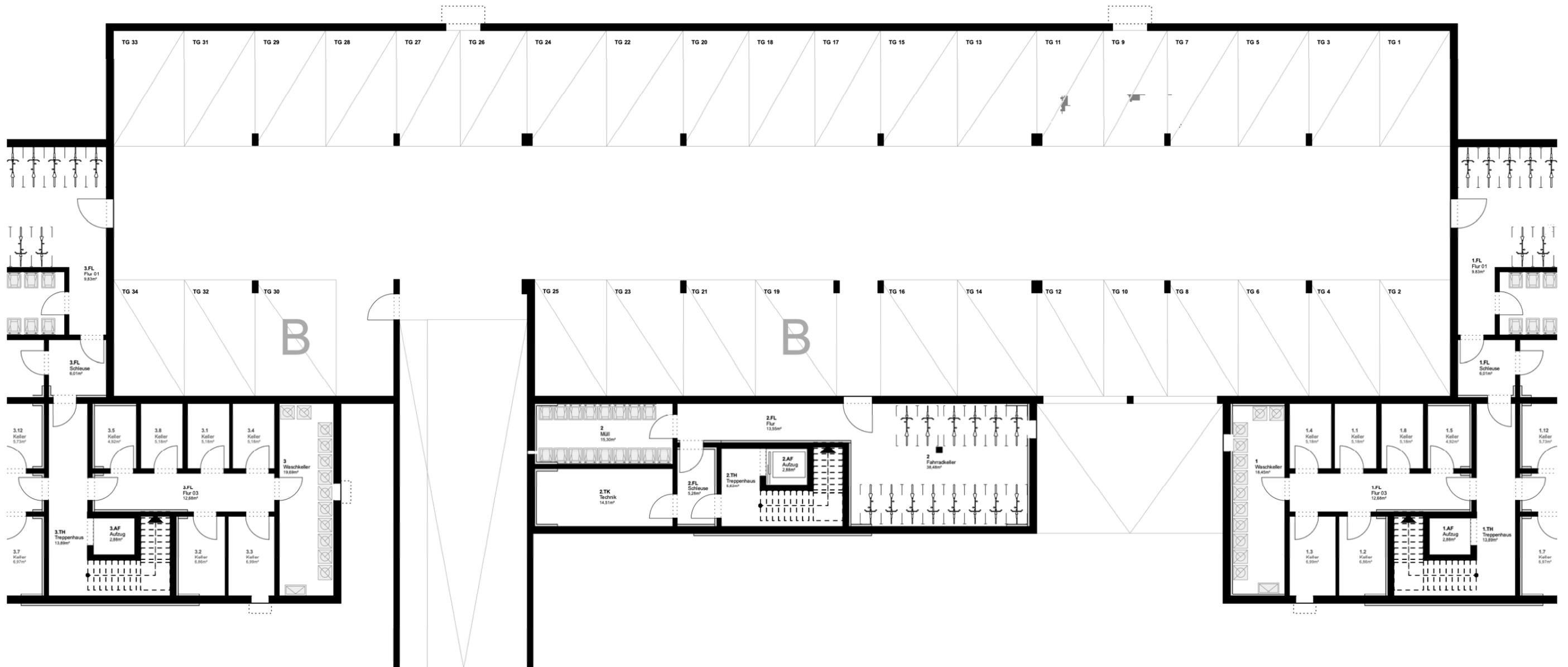












Wohnung 2.1 | EG

Wohnung		Fläche (qm)	Brutto (qm)
2.1	Küche/Essen/Wohnen	34,14	
2.1	Eingang/Flur	13,51	
2.1	Schlafen	15,65	
2.1	Arbeiten	5,03	
2.1	Gast	9,54	
2.1	WC	1,72	
2.1	Abst./HWR	4,63	
2.1	Bad	7,17	
Wohnung Gesamt		91,39	
2.1	Loggia (0,5*Bruttofläche)	8,05	16,101
2.1	Terrasse (0,25*Bruttofläche)	2,73	10,911
Wohnfläche Gesamt		Wohnung + Loggia + Terrasse	102,17

Wohnung 2.2 | EG

Wohnung		Fläche (qm)	Brutto (qm)
2.2	Küche/Essen/Wohnen	31,02	
2.2	Eingang/Flur	8,30	
2.2	Bad	6,42	
2.2	Abst./HWR	6,66	
2.2	Schlafen	15,99	
Wohnung Gesamt		68,39	
2.2	Loggia (0,5*Bruttofläche)	3,63	7,252
2.2	Terrasse (0,25*Bruttofläche)	3,72	14,893
Wohnfläche Gesamt		Wohnung + Loggia + Terrasse	75,74

Wohnung 2.3 | EG

Wohnung		Fläche (qm)	Brutto (qm)
2.3	Eingang/Flur	13,51	
2.3	Küche/Essen/Wohnen	34,14	
2.3	Schlafen	15,84	
2.3	Gast	9,54	
2.3	Arbeiten	5,03	
2.3	Abst./HWR	4,63	
2.3	WC	1,72	
2.3	Bad	7,17	
Wohnung Gesamt		91,58	
2.3	Loggia (0,5*Bruttofläche)	8,05	8,050
2.3	Terrasse (0,25*Bruttofläche)	2,73	2,728
Wohnfläche Gesamt		Wohnung + Loggia + Terrasse	102,36

Wohnung 2.4 | 1.OG

Wohnung		Fläche (qm)
2.4	Gast	9,54
2.4	Eingang/Flur	13,51
2.4	Arbeiten	5,03
2.4	Schlafen	15,65
2.4	WC	1,72
2.4	Abst./HWR	4,63
2.4	Bad	7,17
2.4	Küche/Essen/Wohnen	34,14
Wohnung Gesamt		91,39
2.4	Loggia (0,5*Bruttofläche)	7,03
Wohnfläche Gesamt		Wohnung + Loggia
		98,42

Wohnung 2.5 | 1.OG

Wohnung		Fläche (qm)
2.5	Küche/Essen/Wohnen	31,02
2.5	Eingang/Flur	8,3
2.5	Bad	6,42
2.5	Abst./HWR	6,66
2.5	Schlafen	15,99
Wohnung Gesamt		68,39
2.5	Loggia (0,5*Bruttofläche)	2,52
Wohnfläche Gesamt		Wohnung + Loggia
		70,91

Wohnung 2.6 | 1.OG

Wohnung		Fläche (qm)
2.6	Eingang/Flur	13,51
2.6	Schlafen	15,84
2.6	Gast	9,54
2.6	Arbeiten	5,03
2.6	Abst./HWR	4,63
2.6	WC	1,72
2.6	Küche/Essen/Wohnen	34,14
2.6	Bad	7,17
Wohnung Gesamt		91,58
2.6	Loggia (0,5*Bruttofläche)	7,03
Wohnfläche Gesamt		Wohnung + Loggia
		98,61

Wohnung 2.7 | 2.OG

Wohnung		Fläche (qm)
2.7	Küche/Essen/Wohnen	44,19
2.7	Eingang/Flur	15,54
2.7	Bad	9,35
2.7	Kind 1	11,36
2.7	Kind 2	12,69
2.7	WC	4,54
2.7	Abst./HWR	6,29
2.7	Schlafen	15,39
2.7	Abst./Gardr.	4,39
2.7	Flur	3,34
Wohnung Gesamt		127,08
2.7	Loggia (0,5*Bruttofläche)	7,03
Wohnfläche Gesamt		134,11

Wohnung 2.8 | 2.OG

Wohnung		Fläche (qm)
2.8	Küche/Essen/Wohnen	44,19
2.8	Eingang/Flur	15,54
2.8	Bad	9,35
2.8	Abst./HWR	6,29
2.8	Kind 1	11,54
2.8	Kind 2	12,69
2.8	WC	4,54
2.8	Schlafen	15,39
2.8	Abst./Gardr.	4,39
2.8	Flur	3,34
Wohnung Gesamt		127,26
2.8	Loggia (0,5*Bruttofläche)	7,03
Wohnfläche Gesamt		134,29