



MEIN WOHNTRAUM IN OBERMAUBACH

LEBEN IM GRÜNEN

2 MIETWOHNUNGEN | 106-146 M² | VERFÜGBAR AB DEZ 2025



GEHOBENE AUSSTATTUNG
MARKENEINBAUTEN IN KÜCHE & BAD
GARTEN MIT TERRASSE ODER DACHTERRASSE
ENERGIEEFFIZIENTE BAUWEISE
GARAGEN-PARKPLATZ MIT LADEPUNKT



MEIN WOHNTRAUM IN OBERMAUBACH

LEBEN
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.

Die Garagen-Parkplätze sind mit Ladepunkt versehen - Außenstellplätze mit Ladepunkt können optional (nach Verfügbarkeit) dazugemietet werden.

WOHNFLÄCHEN

WOHNUNG 1 | EG

106 m²

WOHNUNG 2 | 1.OG + 2.OG 146 m²





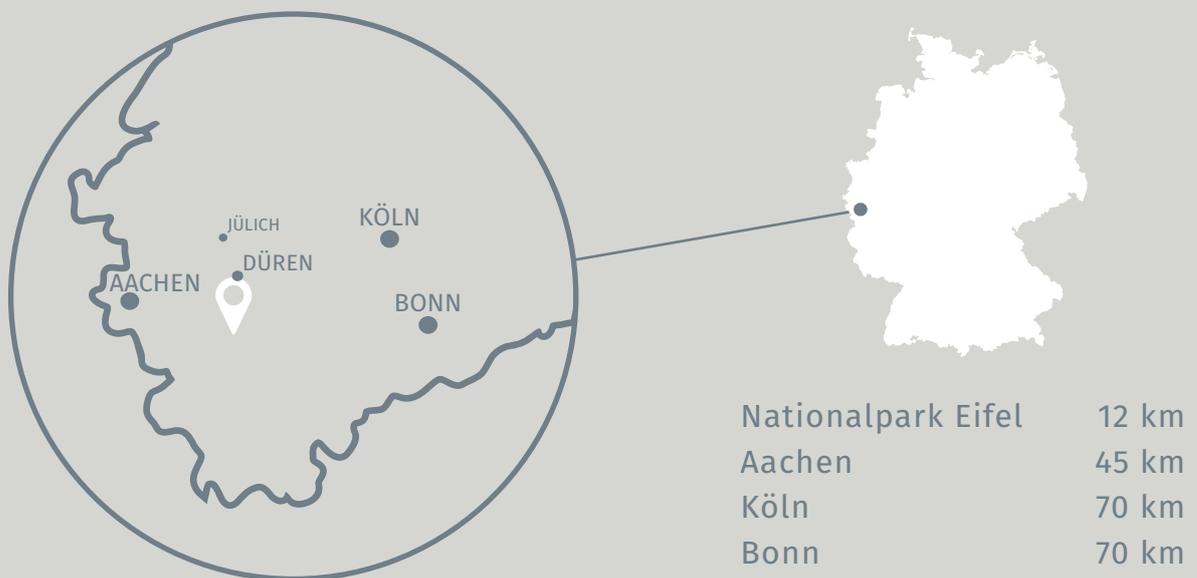
WOHNEN ZWISCHEN ALLTAG UND IDYLLE

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

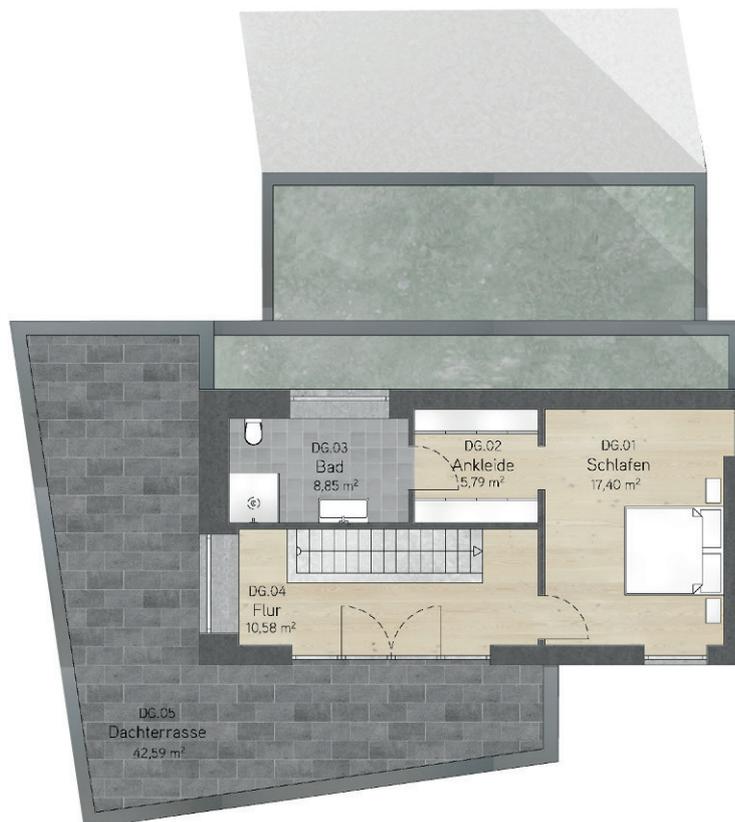
Der moderne Neubau punktet mit seiner besonderen Architektur, klaren Strukturen und einem durchdachten Grundriss des Gebäudes. Der Fokus liegt hier auf Qualität, viel Licht und Platz für Individualität. Die Wohnungen besitzen einen eigenen Garten mit Terrasse oder eine Dachterrasse – das Objekt verbindet 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.

ERDGESCHOSS | WOHNUNG 1 MIT GARTEN & TERRASSE



1. + 2. OBERGESCHOSS | WOHNUNG 2 MIT DACHTERRASSE



WOHNUNG I (EG)

3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

Süd-Ost-Ausrichtung



Wohnen Essen Küche	47,70 m ²
Schlafzimmer	15,29 m ²
Kinderzimmer	13,67 m ²
Bad Dusche WC	5,36 m ²
Gäste-WC	1,86 m ²
Flur	5,23 m ²
Wirtschaftsraum	5,07 m ²
Terrasse (Die Außenfläche wird zu 25% der Wohnfläche angerechnet.)	47,27 m ²
Gesamt	106,00 m²
Garagen-Parkplatz mit Ladepunkt Option: Außenparkplatz mit Ladepunkt	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 2 (I.OG)

4-Zimmer-Etagenwohnung mit Dachterrasse

Süd-Ost-Ausrichtung



Wohnen Essen Küche	42,30 m ²
Schlafzimmer	18,90 m ²
Kinderzimmer	13,43 m ²
Gästezimmer	14,87 m ²
Bad en Suite Dusche WC	9,12 m ²
Gäste-WC Dusche	5,44 m ²
Ankleide	6,00 m ²
Flur	22,54 m ²
Wirtschaftsraum	2,61 m ²
Dachterrasse (Die Außenfläche wird zu 25% der Wohnfläche angerechnet.)	42,15 m ²
Gesamt	145,75 m²

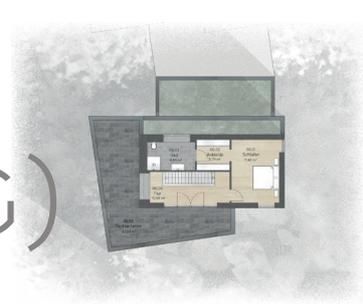
Garagen-Parkplatz mit Ladepunkt 1
Option: Außenparkplatz mit Ladepunkt



WOHNUNG 2 (2.OG)

4-Zimmer-Etagenwohnung mit Dachterrasse

Süd-Ost-Ausrichtung



Fortsetzung Wohnung 2 | Staffelgeschoss mit Dachterrasse

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.



ÜBERSICHT

WOHNUNG	KALTMIETE pro Monat	KÜCHE pro Monat (bereits inkludiert)	GARAGE pro Monat
Wohnung 1 (EG)	1.430,00 EUR	130,00 EUR	100,00 EUR
Wohnung 2 (1.OG + 2.OG)	2.170,00 EUR	130,00 EUR	100,00 EUR

Nebenkosten sind verbrauchsabhängig
verfügbar ab

ca. 2,50 EUR / m²
Dezember 2025

Im Mietpreis ist die Küche laut jeweiliger Wohnungsbeschreibung enthalten; bei den Garagenplätzen ist der Ladepunkt enthalten, ein weiterer Außenparkplatz mit Ladepunkt kann optional dazugemietet werden.

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.



LEBEN IM GRÜNEN | HEIDBÜCHEL 1 | 52372 KREUZAU-OBERMAUBACH
EIN PROJEKT DER SCHWARTZ IMMOBILIEN | KONTAKT@SCHWARTZIMMOBILIEN.DE

BAUHERR

SCHWARTZ
IMMOBILIEN

ARCHITEKTUR

FREY

INFORMATIONEN ZU MIETPREISEN, VERFÜGBARKEIT &
BEWERBUNGSPROZESS SIND VERFÜGBAR UNTER

WWW.SCHWARTZIMMOBILIEN.DE