



MARIEN GÄRTEN



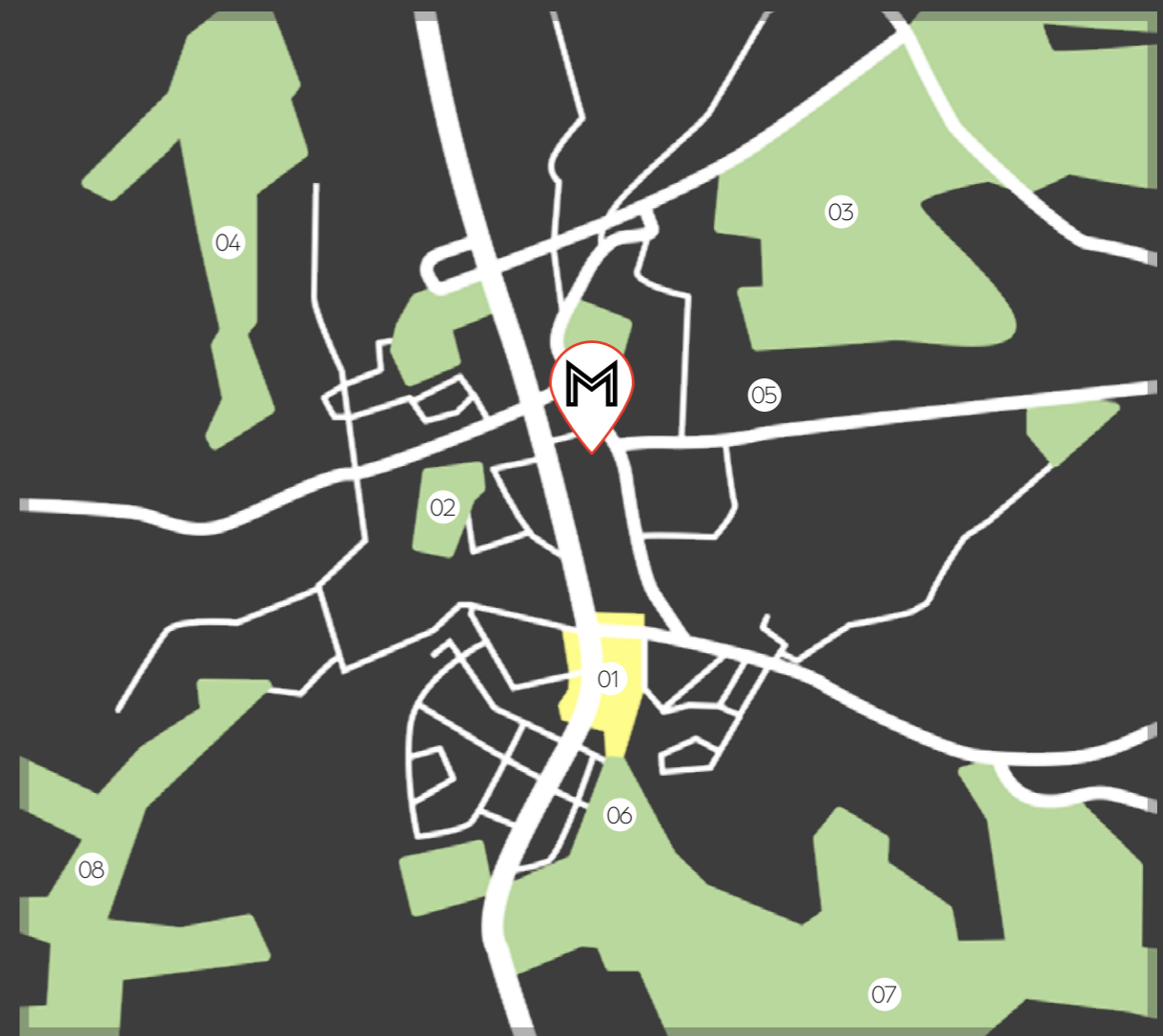
# DIE STADT

GRÜNES CASTROP-RAUXEL

Die derzeit etwa 75.000 Einwohner zählende Stadt Castrop-Rauxel hat eine ganz besondere Eigenheit: Rund 60 Prozent des Stadtgebiets sind Wälder, Parks, kommunale Grünflächen oder Naturschutzgebiete. Kurz gesagt: Castrop-Rauxel ist einzigartig naturnah. So verwundert auch ihr Namenszusatz nicht im Geringsten: die Europastadt im Grünen.

Dieser hohe Erholungswert, gekoppelt mit der zentralen Lage in der Metropolregion macht die Stadt so attraktiv für junge Familien, die kurze Wege zur Arbeit ebenso schätzen wie eine kinderfreundliche Wohnumgebung mit vielen Freiräumen. Natürlich stimmt hier auch die entsprechende Infrastruktur: Kindergärten und Schulen aller Schulformen sind gut erreichbar, das gleiche gilt für die vielfältigen Erholungs- und Spielflächen oder das Angebot an Sportvereinen. So präsentiert sich Castrop-Rauxel von seiner besten Seite, als neues Zuhause. Mit dem Namen „MARIEN GÄRTEN“ betonen wir dieses Gefühl von Natur und Entspannung aber auch Geborgenheit und Heimat. Sie werden es lieben!

01. \_\_\_\_\_Geschäfte, Märkte, Banken, Restaurants etc.
02. \_\_\_\_\_Sportplatz (SuS Merklinde 1946 eV)
03. \_\_\_\_\_Golfplatz (Golfclub Castrop-Rauxel eV)
04. \_\_\_\_\_Naturschutzgebiet "Wagenbruchquellen"
05. \_\_\_\_\_Reitanlage (Reitverein Castrop-Rauxel eV)
06. \_\_\_\_\_Volksgarten Bövinghausen
07. \_\_\_\_\_Dellwiger Bachtal
08. \_\_\_\_\_Landschaftsschutzgebiet "Ölbachtal"







# DIE ARCHITEKTUR

GEMACHT FÜR MORGEN

Die MARIEN GÄRTEN entstehen in acht Bauabschnitten, insgesamt errichten wir 34 hochwertige und voll ausgestattete Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Alle Gebäude erfüllen den anspruchsvollen KfW55-Energiestandard. Dies erreichen wir mit einer Kombination aus verschiedenen baulichen und technischen Maßnahmen, vor allem in den Bereichen Heizung, Lüftung und Dämmung.

Dank durchdachter Grundrisse entstehen großzügige Wohnbereiche. Von außen überzeugen die Häuser durch klare Linien und die moderne Gestaltung der Fassaden. Im Zusammenspiel mit den farbigen Fenstern und der Hauseingangstür vermittelt die Architektur von Anfang bis Ende eine moderne Sprache. Besonders ansprechend sind auch die großzügigen Terrassen.

Die Annehmlichkeiten des zentrumsnahen Wohnens kombinieren wir mit Raum für den privaten Rückzug ins Grüne – die eigenen Gärten sind ein weiteres Plus.



BAUABSCHNITT EINS & ZWEI



IHR NEUES ZUHAUSE





## DIE FAKTEN



26 Doppelhaushälften,  
8 Reihenhäuser



Private Straßen.  
Zwei Kinderspielplätze.



Echtholzparkett, Fußbodenheizung,  
Badewanne, el. Rollläden, uvm.



Wohnflächen von ca. 137 m<sup>2</sup> – 142 m<sup>2</sup>.  
Grundstücke von ca. 177 m<sup>2</sup> – 304 m<sup>2</sup>.



Großzügige Gärten  
und extensiv begrünte Garagen



BAUABSCHNITT VIER



PERFEKT  
FÜR JEDE LEBENSPHASE





# DIE GRUNDRISSSE

ZUM WOHLFÜHLEN GEPLANT

All unsere Häuser zeichnen sich nicht nur durch hohe Qualität aus, sondern auch durch Grundrisse, die bis ins kleinste Detail durchdacht sind. Bei der Planung haben wir von Anfang an eine Vielfalt verschiedener Wohnansprüche mitbedacht und die Häuser entsprechend konzipiert. Dank dieser Flexibilität fühlen sich hier nicht nur Familien wohl, auch junge Paare oder die wachsende Zielgruppe der Best-Ager finden hier ihren ganz persönlichen Rückzugsort.

## BAUABSCHNITT EINS

Reihenhäuser mit ca. 142 m<sup>2</sup>  
Drei Geschosse + Keller

## BAUABSCHNITT ZWEI

Reihenhäuser mit ca. 143 m<sup>2</sup>  
Drei Geschosse + Keller

## BAUABSCHNITT DREI

Doppelhaushälften mit ca. 137 m<sup>2</sup>  
Drei Geschosse + Keller

## BAUABSCHNITT VIER

Doppelhaushälften mit ca. 137 m<sup>2</sup>  
Drei Geschosse

# DIE AUSSTATTUNG

AUSSCHNITT AUS DER BAUBESCHREIBUNG

## Fenster und Haustüranlage

Fenster- und Türelemente werden aus Kunststoff mit 3-fach-Isolierverglasung, zweifarbig hergestellt.

Sämtliche Fenster- und Türelemente im Erdgeschoß erhalten einbruchhemmende Beschläge sowie abschließbare Oliven.

Die Griffe der Fenster- und Türelemente werden in Edelstahl ausgeführt.

Die Hauseingangstür wird als Kunststoff-Haustüranlage mit weitgehend geschlossenem Blatt und Glasausschnitt, einschließlich Edelstahl-Stangengriff vorgesehen.

## Rollladen

Sämtliche Fensterelemente erhalten elektrische Kunststoffrollladen (mit Ausnahme der Dachflächenfenster, der Kellerfenster und der Haustür).

## Sanitäre Installation

Sanitärkeramik von Villeroy & Boch, Serie Subway 2.0.

Badewanne von Kaldewei.

Armaturen von Hansgrohe.

Designsiphon.

## Maler- und Tapezierarbeiten

Sämtliche Wand- und Deckenflächen, mit Ausnahme der gefliesten Wandbereiche, erhalten ein strukturloses Malervlies mit Dispersionsanstrich in Weiß.

Kellerdecken und Kellerwände erhalten einen weißen Anstrich. Estrichflächen in den Kellerräumen erhalten einen staubbindenden Anstrich.

## Fliesenarbeiten

Wand- und Bodenfliesen (Feinsteinzeug) im Format 30 x 60.

Wände:

WC: 1,20 m hoch.

Bad: 1,20 m hoch / im Duschbereich raumhoch.

Duschbad: im Duschbereich 2,10 m hoch.

Böden:

Das Erdgeschoss wird komplett gefliest.

Im 1. Obergeschoss wird das Bad gefliest.

Im Dachgeschoss wird das Duschbad gefliest.

Innenfensterbänke werden, soweit nicht gefliest, aus Naturstein oder aus kunstharzgebundenem Stein ausgeführt.

## Parkettarbeiten

Alle Räume, mit Ausnahme der gefliesten Räume sowie des Kellers, erhalten ein Fertigparkett Eiche - hell, in versiegelter Oberfläche und passenden Fußleisten. Der Parkettholzboden ist für den Betrieb mit Fußbodenheizung geeignet.

## Garage (Sonderausstattung)

Fertigarage ("Juwel" oder ähnlich) in massiver Bauweise, mit einem elektrisch betriebenem Sektionaltor.

## Heizungsanlage

Luft- Wasser- Wärmepumpe mit Fußbodenheizung.



Die Häuser werden bezugsfertig gebaut und hochwertig ausgestattet. Das bedeutet: Wir verstehen Echtholzparkett, Fußbodenheizung, bodentiefe Fenster und Feinsteinzeugfliesen bereits als Standardausstattung – aber auch im Hauptbad eine Badewanne und bodengleiche Duschen zählen dazu. Außerdem verwenden wir ausschließlich Keramik und Armaturen von namhaften Markenherstellern, sodass auch die hier Qualität gewährleistet ist.



# DAS UNTERNEHMEN

IN NRW VERWURZELT

Wir bauen seit Generationen, für Generationen. Schon im Jahr 1878 legte Gerhard Tecklenburg den Grundstein für unser seitdem stetig wachsendes Unternehmen. Heute zählen wir mit mehr als 130 hochmotivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu den führenden mittelständischen Immobilienunternehmen in Nordrhein-Westfalen. Unser Hauptsitz liegt in Straelen am Niederrhein – aber wir sind längst überregional aktiv. Heute entwickeln wir zukunftsorientierte Gebäude und Quartiere, die Antworten auf die Veränderungen im Immobilienmarkt und die neuen Ansprüche der Menschen an ihren Wohnraum geben. Dabei helfen uns die gewachsene Kompetenz eines erfahrenen, mittelständischen Betriebes in der Bauwirtschaft ebenso wie die Flexibilität und Innovationsstärke eines dynamischen, modernen Bauunternehmens. Unser stetiger Antrieb sind ein kompromissloser Qualitätsgedanke und persönliches Engagement – von der Entwicklung bis hin zur Verwaltung unserer Projekte. Verantwortungsbewusst, persönlich engagiert und immer transparent.

IN UNSERER ÜBER 140-JÄHRIGEN GESCHICHTE HABEN WIR UNS VOM BAUNTERNEHMEN ZU EINEM VOLLUMFÄNGLICHEN IMMOBILIENUNTERNEHMEN ENTWICKELT.



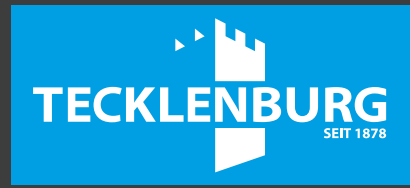


## HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle abgebildeten Visualisierungen, Grundrisse, Größen sowie weiteren Angaben geben einen vorläufigen Planungs- und Entwurfsstand, ohne Fachplanerleistungen, wieder. Änderungen jeglicher Art bleiben vorbehalten. Sämtliche Angaben sind vorläufig, unverbindlich und dienen ausschließlich der Information und stellen kein vertragliches Angebot dar. Maßgeblich sind allein die kaufvertraglichen Regelungen. Soweit Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in Visualisierungen, Plänen oder Bauzeichnungen eingezeichnet sind, handelt es sich nur um Möblierungsvorschläge. Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände werden entsprechend der Baubeschreibung bzw. nur nach den kaufvertraglichen Regelungen geschuldet.

Die Außenanlagen sind nur zur Veranschaulichung dargestellt und entsprechen nicht den tatsächlich geschuldeten soll. Dieser ergibt sich aus der Baubeschreibung.





BAUUNTERNEHMEN

Tecklenburg GmbH  
Lingsforter Str. 21  
47638 Straelen

PROJEKTENTWICKLUNG

Tecklenburg Projektentwicklungs GmbH  
Graf-Adolf-Str. 14  
40212 Düsseldorf