

---

**Das neue  
Emlichheimer Lebensgefühl.**

Nachhaltig.  
Innovativ.  
Einzigartig.

# Standort mit Historie und vielen Geschichten

*Emlichheim, Emmelkamp, Emminchem, Emmenheim*

*52° 36" N, 6° 51" O, 14 m ü. NHN*

*Selbsthilfe – Selbstverwaltung – Selbstverantwortung*

*Rotraud Saager*

*„Eingeborene“ und „Zugezogene“*



## | Emlichheim

Im umgangssprachlichen Dialekt ist bis heute der Name Emmelkamp üblich. Der hochdeutsche Name Emlichheim leitet sich von den ursprünglichen niederdeutschen Formen Emminchem oder Emmenheim ab.

## | 52° 36" N, 6° 51" O, 14 m ü. NHN

Emlichheim liegt an der deutsch-niederländischen Grenze, im Süden durch die Vechte und im Norden durch den Coevorden-Piccardie-Kanal umrahmt. Neben Ruhe und Entspannung finden Sie alle wichtigen und angenehmen Dinge des täglichen Bedarfs. Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Sportverein und vieles mehr sind mit kurzen Wegen zu erreichen.

In 10 Minuten ist man in den Niederlanden oder in einer halben Stunde in Nordhorn. Ebenfalls eine halbe Stunde entfernt ist die A31, der Flughafen Münster/Osnabrück ist ebenfalls gut zu erreichen. Emlichheim verfügt über eine gute Anbindung an den ÖPNV, der in den nächsten Jahren noch weiter ausgebaut wird.

## | „Eingeborene“ und „Zugezogene“

Hier im Vechtetal der Niedergrafschaft leben mit rund 14.600 Einwohnerinnen und Einwohnern nicht nur „Eingeborene“, sondern auch viele „Zugezogene“. Waren es nach dem zweiten Weltkrieg vor allem Heimatvertriebene, die den Zuzug prägten, sind in den vergangenen Jahren Personen aus den benachbarten Niederlanden über die Grenze in unsere Samtgemeinde gezogen und haben bei uns ein neues Zuhause gefunden.

## | Selbsthilfe – Selbstverwaltung – Selbstverantwortung

Seit über 100 Jahren gibt es die heutige Grafschafter Volksbank in Emlichheim. Eine lange und bewegte Zeit, in der wir uns zur Region und zu diesem Standort bekannt haben und dies auch in Zukunft weiterleben wollen.

Aus dieser Verantwortung heraus haben wir für den Standort Emlichheim dieses einzigartige Wohn- und Lebensprojekt geschaffen.

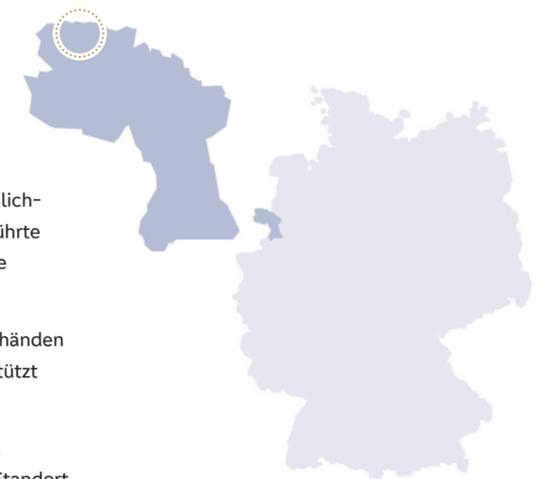
## | Rotraud Saager

Der Rotraud-Saager-Weg führt direkt durch das neue Areal im Herzen von Emlichheim – die von der Namensgeberin geführte Müller'sche Apotheke befindet sich eine gefühlte Ewigkeit gleich nebenan.

Die Rotraud-Saager-Stiftung ist in Treuhänden der Grafschafter Stiftungen und unterstützt zahlreiche regionale Projekte.

## | Das neue Emlichheimer Lebensgefühl

Nun haben wir an diesem historischen Standort etwas Neues für Emlichheim erschaffen. Einen nachhaltigen, innovativen und einzigartigen Wohnkomplex mit 30 individuell unterschiedlichen Wohneinheiten und einer neuen Beratungswelt.



*Alles über die Historie  
der Grafschafter Volksbank  
finden Sie in unserem Blog.*



*Nachhaltig.  
Innovativ.  
Einzigartig.*

---

**Miteinander leben  
in Emlichheim.**



# Nachhaltige und zeitlose Architektur. Das neue Emlichheimer Lebensgefühl.

*Ein Standort mit Historie  
im Herzen von Emlichheim  
nachhaltig. innovativ. einzigartig.*

*Energie-Autark  
Schwammstadt  
Hochwertige Ausstattung*

*Zukunftsweisende Architektur*

Eine 3-geschossige Blockrandbebauung umschließt das Hauptgrundstück auf zwei Seiten und fügt sich durch ihre giebelständigen Fassaden in die kleinteilige örtliche Mitte von Emlichheim ein.

Die „Häuser auf der Bank“ sind durch einen Quartiersbalkon verbunden, der wie ein Bürgersteig auf 2. Ebene funktioniert und für eine eigene Adresse im Quartier sorgt. Hier trifft man seine Nachbarn, hier findet

Gemeinschaft statt. Der Geschosswohnungs-bau im Eckteil des Gebäudes wird per Fahrstuhl erschlossen und verfügt über sechs rollstuhlgerechte Wohnungen mit großzügigen Loggien.



Ein zurückgesetzter Baukörper bildet einen städtischen Platz an der Hauptstraße aus, der zur Durchwegung des Quartiers einlädt und in einen grünen Innenhof mündet. Dieser wird von sechs Stadthäusern am Rotraud-Saager-Weg, einer verkehrsberuhigten Wohnstraße, die eine außergewöhnliche Wohnqualität mitten im Ort bietet, eingefasst.

Das gegenüberliegende Wohngebäude erschließt einige Wohnungen barrierefrei im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss und bietet eine Gewerbeeinheit am Burhook an. Das Hauptgrundstück ist fast vollständig durch eine Tiefgarage für die Bewohner des Quartiers unterkellert, die durch zwei PKW-Aufzüge erreicht wird.

Durch den Mix an verschiedenen Wohnungsgrößen und Gewerbeeinheiten ist ein lebendiges Quartier entstanden, in dem sich Jung und Alt trifft und die Ortsmitte mit Leben füllt.

Gebäude 1



Ansicht West



Hofansicht Nord



Gebäude 2



Ansicht Süd



Gebäude 3



Ansicht West



Ansicht Süd



Gebäude 4



Ansicht Süd



# Ein Projekt. Vier Gebäude. Ein grüner Lebensmittelpunkt.

Über das Projekt:

Architekten,  
Planer und Innenarchitekten  
im Video



## | Materialität

Das Bankgebäude als massiver Sockel des Quartiers verfügt über eine geschlammte Klinkerfassade. Die Ziegel wurden aus natürlichen, regional verfügbaren Rohstoffen hergestellt.

Der Holzrahmenbau setzt auf Holz als regionalen und nachwachsenden Rohstoff, der aktiv zum Klimaschutz beiträgt, indem er große Mengen CO<sub>2</sub> speichert und eine positive Ökobilanz unterstützt. Holz als Baustoff

reguliert die Feuchtigkeit, bietet hervorragenden Wärmeschutz und schafft eine angenehme Atmosphäre in Wohnräumen. Es ist ein Material, das den Menschen guttut und für ein gesundes Wohnklima sorgt.

Das Holz soll auch außen sichtbar sein und wurde in Form einer langlebigen, vorbewitterten und wartungsarmen Holzfassade umgesetzt.

## | Grüner Innenhof

Herz des Projektes ist der grüne Innenhof. Er soll als grüne Lunge für die Bewohner und die Bürger Emlichheims dienen und verbindet das Grundstück mit dem Burhook. Durch Geländemodellierungen ist eine Landschaft entstanden, die durch klimaresiliente Bepflanzung Privatsphäre und eine besondere Atmosphäre schafft.

## | Regenwasser? Prinzip Schwammstadt

In Folge des Klimawandels heizen sich öffentliche Räume durch überwiegend versiegelte Flächen immer weiter auf, was die Lebensqualität der Bewohner drastisch mindert. Das Konzept der Schwammstadt wirkt dem entgegen, indem es den natürlichen Wasserkreislauf in die Stadtgestaltung integriert: das Regenwasser wird durch begrünte Außenflächen und Dächer lokal aufgenommen und gespeichert, anstatt es über die Kanalisation abzuleiten. Bei ansteigender Hitze verdunstet es und kühlt das Mikroklima ab.



---

## Beispielwohnungen.



---

**Das neue Emlichheimer Lebensgefühl.  
30 individuelle Wohneinheiten.**



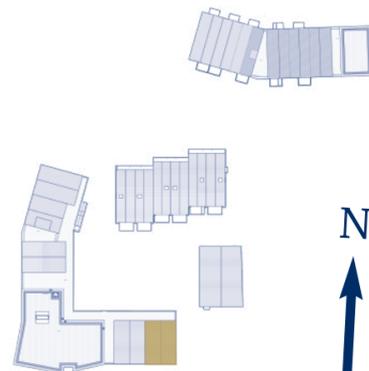
*Infos, Grundrisse und  
detaillierte Beschreibungen  
aller 30 Wohneinheiten.*

# Gebäude 1, Wohnung 1.01

2 Etagen

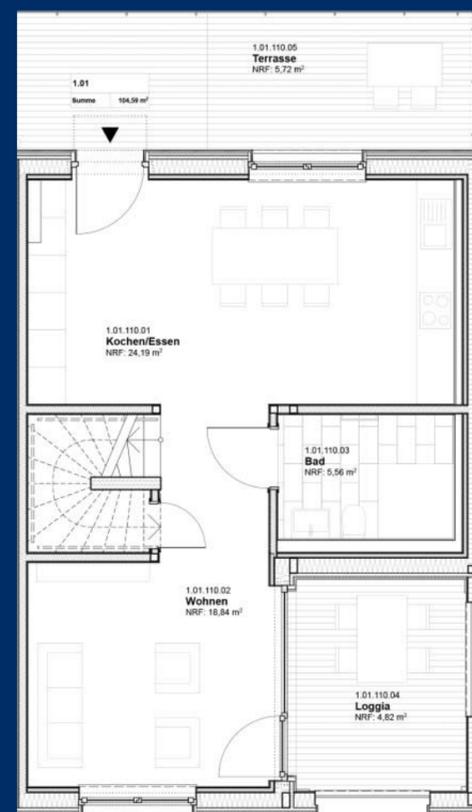
1. OG und 2. OG

104,59 m<sup>2</sup>

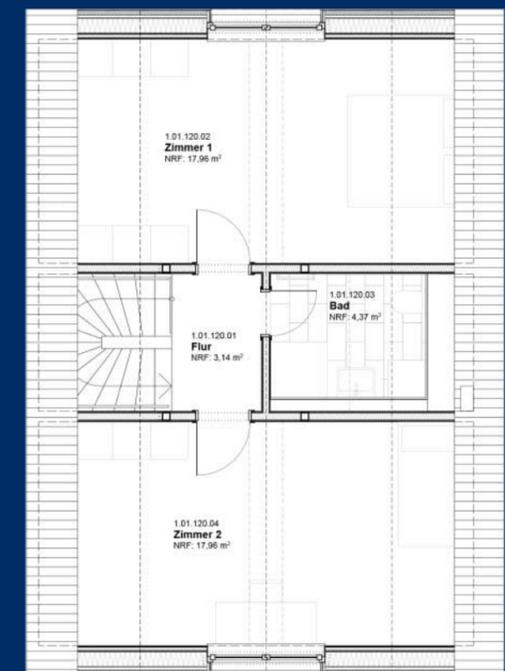


- | Moderne Einbauküche mit Geschirrspüler, Herd, Backofen, Umlufthaube, Kühlschrank mit Gefrierfach, Spüle
- | Stromerzeugung: PV-Anlage
- | Wärmeerzeugung: Blockheizkraftwerk (Fernwärme)
- | Smarte, mobile Klingelanlage mit Videoübertragung
- | Abstellraum im Keller inklusive
- | e-Ladesäulen für PKW in der Tiefgarage
- | Fahrradraum mit e-Ladestationen
- | Tiefgaragenstellplatz optional
- | Sonnen-Markisen
- | Fußbodenheizung
- | Provisionsfrei

<b>Kochen/Essen</b>	24,19 m <sup>2</sup>
<b>Wohnen</b>	18,84 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	5,56 m <sup>2</sup>
<b>Loggia</b>	4,82 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	5,72 m <sup>2</sup>
<b>Abstell</b>	2,03 m <sup>2</sup>
<b>Flur</b>	3,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 1</b>	17,96 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	4,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 2</b>	17,96 m <sup>2</sup>



1. OG



2. OG

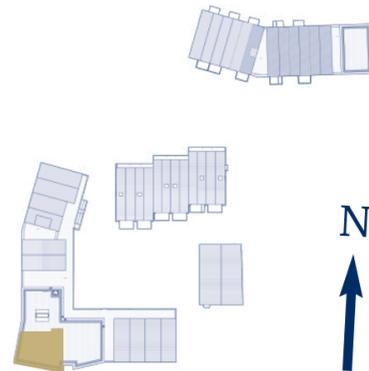


# Gebäude 1, Wohnung 1.10

1 Etage

2. OG

72,85 m<sup>2</sup>



| Moderne Einbauküche mit Geschirrspüler,  
Herd, Backofen, Umlufthaube, Kühlschrank  
mit Gefrierfach, Spüle

| Stromerzeugung: PV-Anlage

| Wärmeerzeugung: Blockheizkraftwerk (Fernwärme)

| Smarte, mobile Klingelanlage mit Videoübertragung

| Abstellraum im Keller inklusive

| e-Ladesäulen für PKW in der Tiefgarage

| Fahrradraum mit e-Ladestationen

| Tiefgaragenstellplatz optional

| Sonnen-Markisen

| Fußbodenheizung

| Rollstuhlgerechte Wohnung

| Provisionsfrei

<b>Flur</b>	5,44 m <sup>2</sup>
<b>Abstell</b>	1,01 m <sup>2</sup>
<b>WC</b>	1,99 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	6,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 1</b>	12,62 m <sup>2</sup>
<b>Kochen/Wohnen</b>	29,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 2</b>	11,11 m <sup>2</sup>
<b>Loggia</b>	4,85 m <sup>2</sup>



2. OG



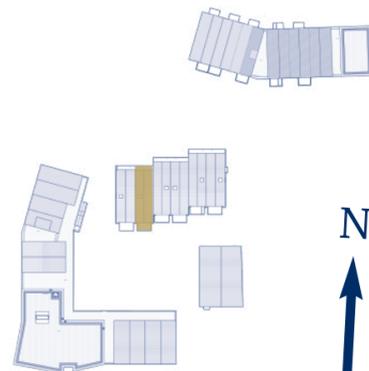
Mittagssonne

# Gebäude 2, Wohnung 2.02

3 Etagen

EG, 1. OG und 2. OG

113,63 m<sup>2</sup>



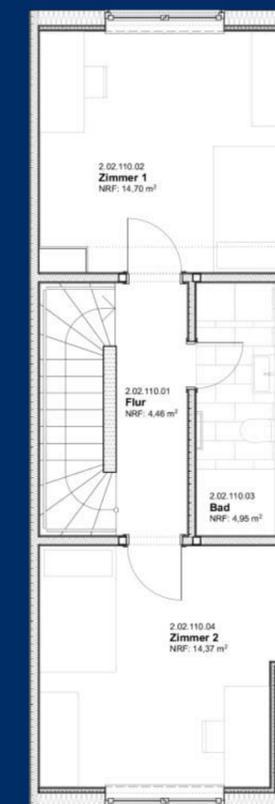
- | Moderne Einbauküche mit Geschirrspüler, Herd, Backofen, Umlufthaube, Kühlschrank mit Gefrierfach, Spüle
- | Stromerzeugung: PV-Anlage
- | Wärmeerzeugung: Blockheizkraftwerk (Fernwärme)
- | e-Ladesäulen für PKW in der Tiefgarage
- | Fahrradraum mit e-Ladestationen
- | PKW-Stellplatz vor dem Gebäude
- | Sonnen-Markisen
- | Fußbodenheizung
- | Provisionsfrei

<b>Wohnküche</b>	36,80 m <sup>2</sup>
<b>Garderobe</b>	2,08 m <sup>2</sup>
<b>WC</b>	1,56 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	3,44 m <sup>2</sup>
<b>Abstell</b>	1,81 m <sup>2</sup>
<b>Flur</b>	4,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 1</b>	14,70 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	4,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 2</b>	14,37 m <sup>2</sup>
<b>Studio</b>	9,09 m <sup>2</sup>
<b>Ankleide</b>	5,13 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	4,46 m <sup>2</sup>
<b>Schlafen</b>	10,78 m <sup>2</sup>

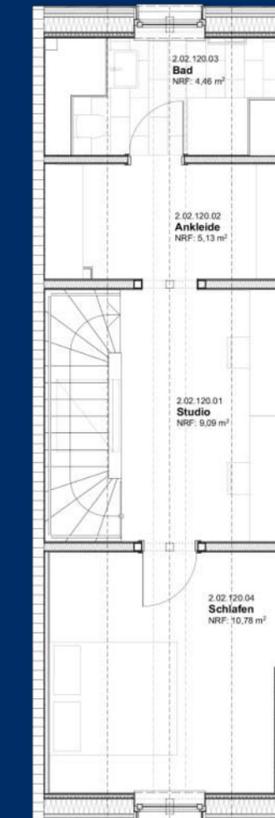
Alle Angaben und Flächenberechnungen unter Vorbehalt.



EG



1. OG



2. OG



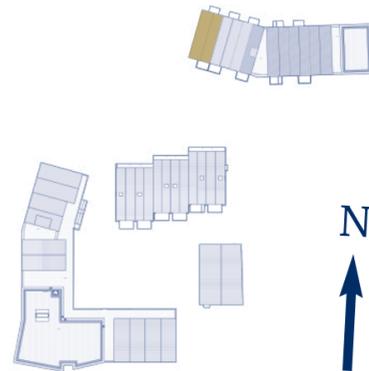
Mittagssonne

# Gebäude 4, Wohnung 4.06

2 Etagen

1. OG und 2. OG

74,27 m<sup>2</sup>



- | Moderne Einbauküche mit Geschirrspüler, Herd, Backofen, Umlufthaube, Kühlschrank mit Gefrierfach, Spüle
- | Stromerzeugung: PV-Anlage
- | Wärmeerzeugung: Blockheizkraftwerk (Fernwärme)
- | Smarte, mobile Klingelanlage mit Videoübertragung
- | Abstellraum im Keller inklusive
- | e-Ladesäulen für PKW in der Tiefgarage
- | Fahrradraum mit e-Ladestationen
- | Tiefgaragenstellplatz optional
- | Sonnen-Markisen
- | Fußbodenheizung
- | Provisionsfrei

<b>Wohnen/Essen</b>	25,58 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	4,10 m <sup>2</sup>
<b>Loggia</b>	3,96 m <sup>2</sup>
<b>Abstell</b>	1,65 m <sup>2</sup>
<b>Flur</b>	4,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 1</b>	16,96 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	5,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 2</b>	12,09 m <sup>2</sup>



1. OG

2. OG



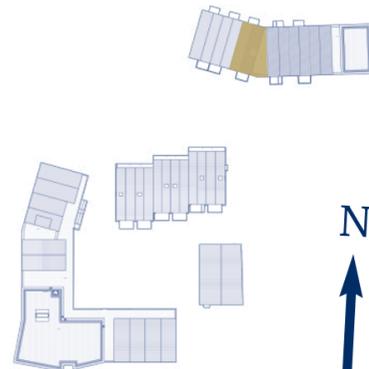
Mittagssonne

# Gebäude 4, Wohnung 4.08

2 Etagen

1. OG und 2. OG

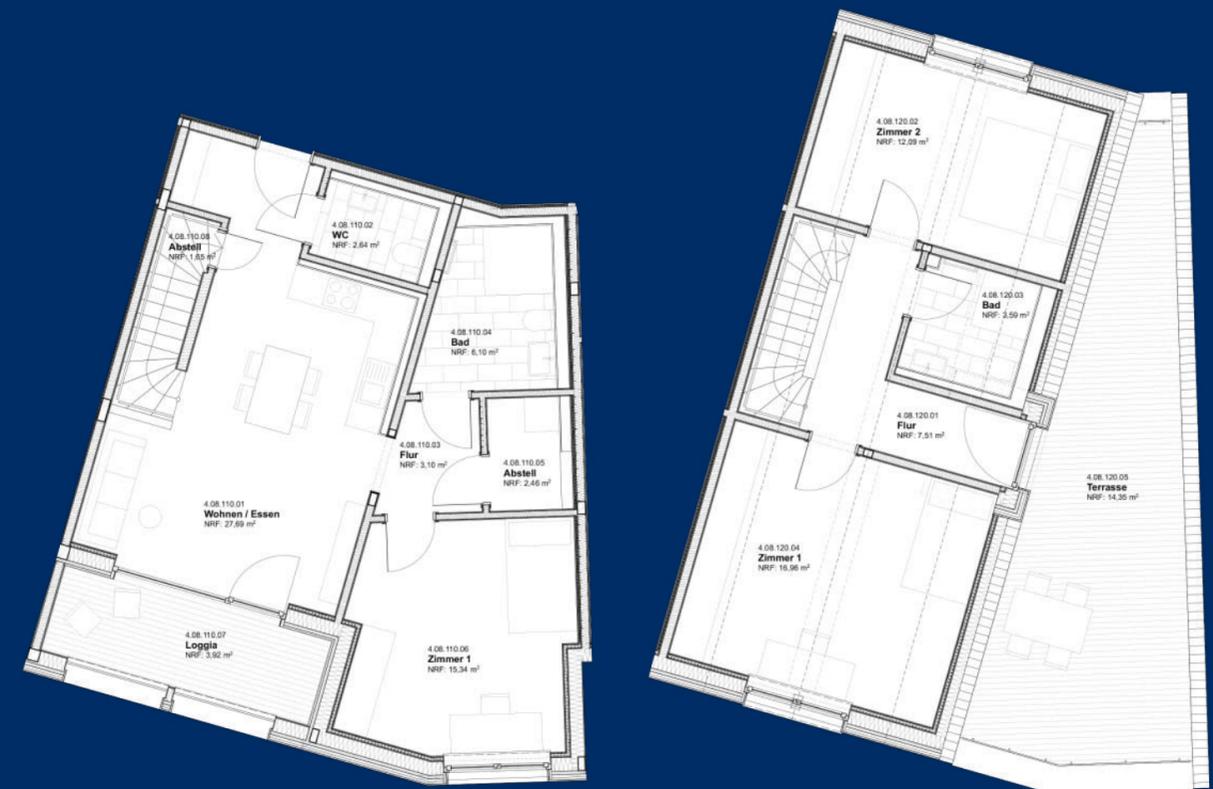
117,40 m<sup>2</sup>



- | Moderne Einbauküche mit Geschirrspüler, Herd, Backofen, Umlufthaube, Kühlschrank mit Gefrierfach, Spüle
- | Stromerzeugung: PV-Anlage
- | Wärmeerzeugung: Blockheizkraftwerk (Fernwärme)
- | Smarte, mobile Klingelanlage mit Videoübertragung
- | Abstellraum im Keller inklusive
- | e-Ladesäulen für PKW in der Tiefgarage
- | Fahrradraum mit e-Ladestationen
- | Tiefgaragenstellplatz optional
- | Sonnen-Markisen
- | Fußbodenheizung
- | Provisionsfrei

<b>Wohnen/Essen</b>	27,69 m <sup>2</sup>
<b>WC</b>	2,64 m <sup>2</sup>
<b>Flur</b>	3,10 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	6,10 m <sup>2</sup>
<b>Abstell</b>	2,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 1</b>	15,34 m <sup>2</sup>
<b>Loggia</b>	3,92 m <sup>2</sup>
<b>Abstell</b>	1,65 m <sup>2</sup>
<b>Flur</b>	7,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 2</b>	12,09 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	3,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 1</b>	16,96 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	14,35 m <sup>2</sup>

Alle Angaben und Flächenberechnungen unter Vorbehalt.



1. OG

2. OG



Mittagssonne

---

# Ihre Ansprechpartner

Das Team Immobilien  
steht Ihnen zur Verfügung.

Grafschafter Volksbank eG  
Immobilien  
Telefon 05921 172-222  
immobilien@gravo.de  
www.gravo.de



Grafschafter  
Volksbank eG