

[kju:b]

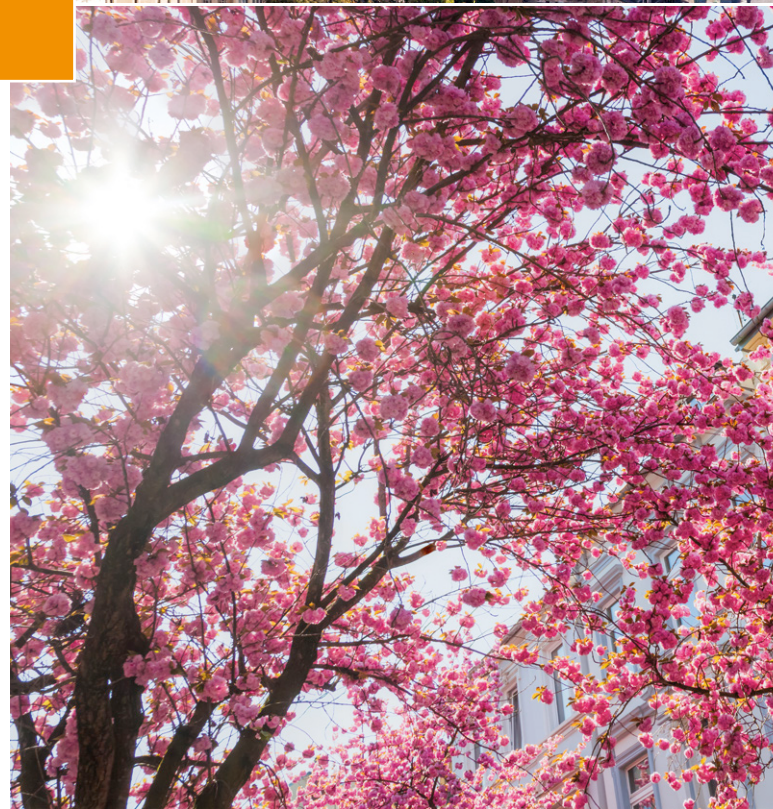
WOHNEN MIT FLAIR IN BONN-LENGSDORF  
10 EIGENTUMSWOHNUNGEN | MIT TIEFGARAGE



## WOHNEN UND LEBEN in Bonn am Rhein

Entdecken Sie die einzigartige Mischung aus Kunst und Kultur, Rheinromantik und Naturkulisse, Geschichte und Bildung, Großstadt-Flair und internationaler Attraktivität. Mit all diesen Punkten wartet Bonn sowohl für Touristen als auch für die Einwohner auf.

Die unvergleichliche Kombination aus weltoffener Großstadt, und sympathischer Überschaubarkeit macht Bonn zu einem besonders lebenswerten Umfeld.



## Atemberaubend schöne und romantische Naturlandschaft **RUND UM BONN**

Bonn bildet das Tor zum malerischen Mittelrheintal und wird im Südosten auf der rechten Rheinseite vom Siebengebirge flankiert und gegen die kühle Witterung aus östlicher Richtung geschützt. So entsteht das milde Klima in diesem Landstrich entlang des Rheins, von dem Mensch und Natur profitieren. Die Landwirtschaft, insbesondere der seit Jahrhunderten betriebene Weinbau, lässt eine einladende und dem Menschen zugewandte Kulturlandschaft entstehen und macht Bonn zu einem attraktiven Wohnort mit hohem Erholungswert.



DIE  
LAGE

## FREIZEIT IN BONN mit Angeboten für jeden Geschmack

Das vielfältige Freizeitangebot in Bonn bietet etliche Möglichkeiten, die Zeit mit Freunden oder Familie angenehm und ganz nach Ihrem Geschmack zu gestalten. Kultureller Anspruch, facettenreiche Gastronomie oder kurzweiliges Filmerlebnis in einem der zahlreichen Kinos, für jeden ist ein breites Angebot vorhanden.

Wenn Sie es aktiver mögen, können Sie Ihre freie Zeit mit Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren verbringen. Der Rhein selbst bietet bei einer Schiffstour und auch beim Spaziergang entlang der wunderschönen Promenaden Erholung und Entspannung pur. Bei der Ausübung Ihrer Hobbys finden Sie in einem der zahlreichen Bonner Vereine schnell Gleichgesinnte.





## STADT MIT HISTORIE und gewachsener Weltoffenheit

Bonn blickt zurück auf eine bewegte Geschichte, die im gesamten Stadtgebiet ihre Spuren hinterlassen hat und bis heute in das moderne Stadtleben hineinwirkt.

Nach der Zeit als Hauptstadt und Regierungssitz erarbeitete sich Bonn ein neues, internationales Profil als UN-Stadt, zweites politisches Zentrum in Deutschland und führender Standort der deutschen Entwicklungszusammenarbeit und Nachhaltigkeit.

Bonn zählt zu den ältesten Städten Deutschlands und geht zurück auf germanische und römische Siedlungen. Etliche gut erhaltene historische Gebäude wie Kirchen, Burgen und Schlösser zeugen von der mehr als 2000-jährigen Geschichte.

## SHOPPING MIT FLAIR: Bonn und sein vielseitiges, attraktives Angebot

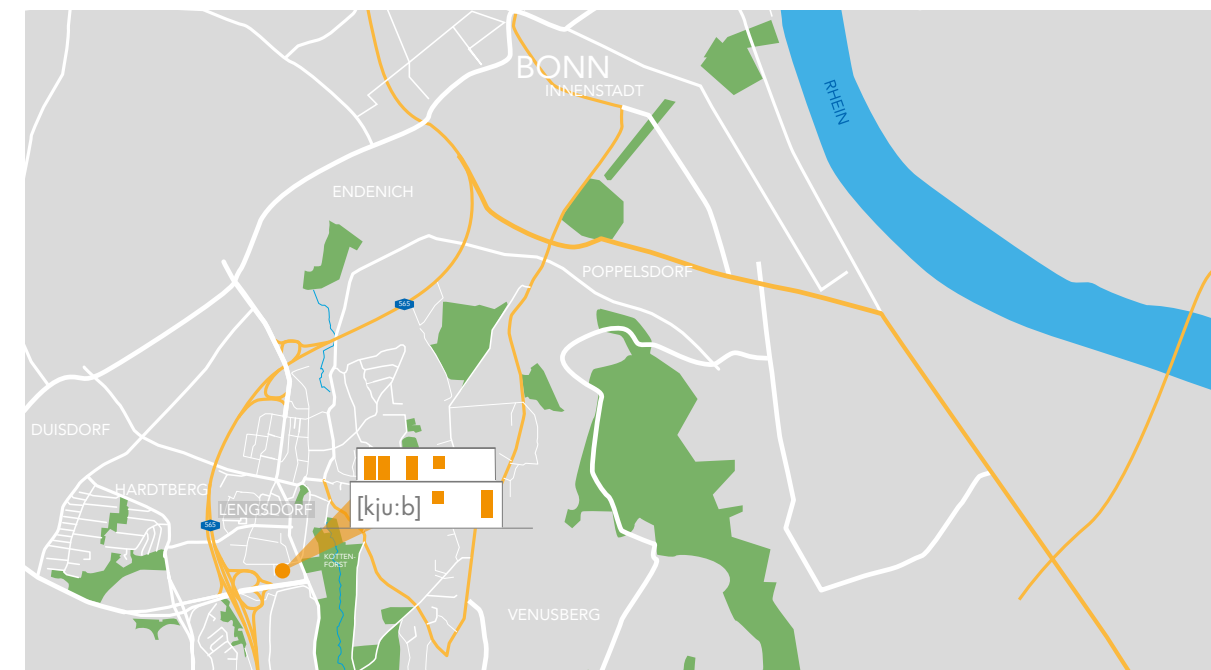
Die Bonner Innenstadt bietet Shopping-Begeisterten in autofreier Umgebung alles, was das Herz begehrt und macht einen Stadtbummel zu einem echten Vergnügen. Hier finden Sie hochwertige Designerlabels, Stores der großen Handelsketten sowie das eine oder andere besondere Stück in kleineren Ladenlokalen. Für eine Pause können Sie in einem der zahlreichen Restaurants und Cafés mit unterschiedlichsten Speisenangeboten einkehren und verweilen.



### WEITERE SEHENSWÜRDIGKEITEN:

- Geburtshaus Ludwig van Beethovens
- Bonner Münster
- Altes Rathaus
- Kunst- und Ausstellungshalle der Bundesrepublik Deutschland
- Zoologisches Forschungsmuseum Alexander Koenig

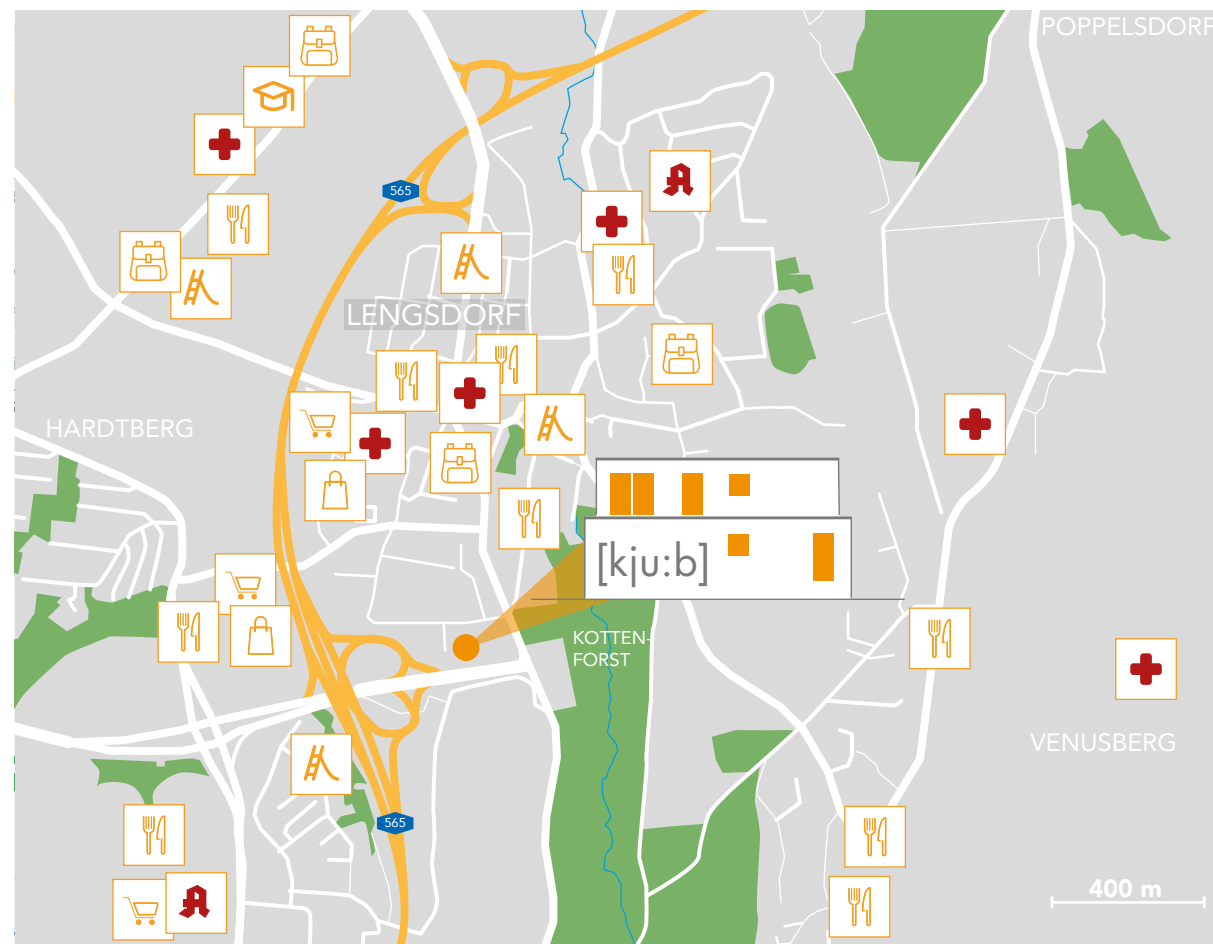
## ZENTRAL UND RUHIG – so komfortabel lebt es sich in Lengsdorf



Der nur rund 4.600 Einwohner zählende, beschauliche Stadtteil Lengsdorf ist mit nur 5 km Entfernung zur Bonner Innenstadt zentral und doch ausgesprochen ruhig gelegen. Hier verbindet sich dörfliches Miteinander mit den Annehmlichkeiten, die eine Stadtlage zu bieten hat. Lengsdorf blickt zurück auf eine lange Entstehungsgeschichte, beginnend als Weinort. Die aktive Ortsgemeinschaft organisiert zahlreiche Veranstaltungen wie eine Kirmes, einen Karnevalsumzug und auch ein Weinfest, das jährlich stattfindet. Die ortsansässigen Vereine, darunter Sport- und Heimatvereine, bieten Ihnen die

Möglichkeit, Ihre Freizeit zu gestalten und Ihrem Hobby nachzugehen, weiterhin sorgen sie dafür, dass soziales Miteinander hier in Lengsdorf großgeschrieben wird. Durch die vielen Vorzüge dieser über Jahre gewachsenen Strukturen und die durchweg guten Wohnlagen erfreut sich Lengsdorf in den letzten Jahrzehnten stetig zunehmender Beliebtheit.

Abschalten leicht gemacht: Unmittelbar vor Ihrer Haustür beginnt das Naturschutzgebiet Kottenforst-Ville. Genießen Sie die ausgedehnten Waldgebiete und verbringen Sie Ihre freie Zeit in der Natur!



|                                                                                     |            |                                                                                     |                          |                                                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | Geschäft   |  | Weiterführende Schule    |  | Arzt/Krankenhaus |
|  | Supermarkt |  | Kindergarten/Grundschule |  | Apotheke         |
|  | Restaurant |  | Spielplatz               |                                                                                       |                  |

## DIE LAGE Ihres neuen Zuhauses

In fußläufiger Entfernung erreichen Sie alle Einrichtungen zur Deckung Ihres täglichen Bedarfs, auch finden Sie in Lenggendorf Kindergärten und eine Grundschule. Eine sehr gute Anbindung in die Innenstadt und nach Köln über die Buslinien mit Haltestellen in der Nähe Ihres neuen Zuhauses ist hier selbstverständlich.

Der Autobahnanschlüsse zur A565 ist in wenigen Minuten zu erreichen und verbindet Sie in kürzester Fahrzeit mit weiteren Autobahnen sowie den Städten Köln und Siegburg. Der dortige ICE-Bahnhof mit sehr guter Verbindung zum Airport Köln/Bonn und nach Frankfurt ist ebenfalls hervorragend erreichbar.





## WILLKOMMEN IM [kju:b]!

Hier wohnen Sie modern und besonders komfortabel

Im [kju:b] sind alle willkommen: Hier finden sowohl Paare als auch Alleinlebende, kleine Familien und – aufgrund der barrierearmen Bauweise mit Aufzugsanlage – auch Senioren ein komfortables und ansprechendes Zuhause. Entscheiden Sie sich, passend zur Ihrer individuellen Lebenssituation, für eine 2- oder 3-Zimmerwohnung! Auch für den Kapitalanleger eignet sich im Hinblick auf den demographischen Wandel eine Wohnung im [kju:b] als sachwertgesicherte und renditestarke Anlageform.

Durchdachte und funktionale Grundrisse mit zwei oder drei Zimmern stehen für beste Wohnqualität und größtmöglichen Komfort. Allen Wohnungen gemeinsam ist eine offene Küche mit einem großzügigen Wohn-Essbereich. So entsteht eine moderne Wohlfühlatmosphäre in Ihrem neuen Zuhause!



DAS  
OBJEKT

## Wohlfühlen in Bonn-Lengsdorf – In Ihrem gemütlichen und stilsicheren Zuhause

Das freistehende Mehrfamilienhaus [kju:b] wird auf geschichtsträchtigem Gelände errichtet: Hier befand sich ein Teil der städtischen Ringofenziegelei Lengsdorf. Römische Funde weisen darauf hin, dass hier bereits in der Römerzeit mit einer sogenannten Villa Rustica gesiedelt wurde.

Das [kju:b] wird in zweigeschossiger Massivbauweise errichtet, ergänzt durch ein zurückspringendes Staffelgeschoss.

Das Mehrfamilienhaus [kju:b] ist barrierearm ausgeführt, so erreichen Sie alle Ebenen komfortabel über eine Aufzugsanlage, die von der Tiefgarage bis ins Staffelgeschoss führt.

## HIER WOHNEN ALLE GERNE – Singles, die kleine Familie und auch Senioren



Alle Wohnungen werden, je nach Lage im Gebäude, durch Terrassen mit Gartenanteil, Loggien oder – im Falle der im Staffelgeschoss gelegenen Penthousewohnungen – mit großzügigen Dachterrassen ergänzt.

So haben Sie in jeder Wohnung die Möglichkeit, Ihren bis ins Freie reichenden, privaten Wohnraum zu genießen.

Aufgrund der geringen Anzahl von Wohnungen pro Etage ist Ihnen im gesamten Mehrfamilienhaus [kju:b] ohnehin ein Gefühl der privaten Wohnatmosphäre garantiert, besonders im Staffelgeschoss mit nur zwei Penthousewohnungen. Im gesamten [kju:b] wohnen Sie so besonders ruhig, gesichert durch den erhöhten Schallschutz im gesamten Gebäude.

## BESTER KOMFORT für Ihr Wohlbefinden

Ergänzend zu Ihrer Wohnung können Sie einen Tiefgaragenstellplatz erwerben, den Sie bequem über ein ferngesteuertes Tiefgargentor erreichen. Durch Ihren eigenen Stellplatz entfällt die Parkplatzsuche und Sie gelangen immer trockenen Fußes in Ihre Wohnung. Im Untergeschoss befindet sich ebenfalls ein Raum zum Abstellen von Kinderwagen, Rollstühlen, Fahrrädern sowie ein Raum für Waschmaschinen und Trockner. Auch die privaten Kellerräume sind hier angeordnet.

In den Wohnungen wird wichtiger Stauraum über einen separaten Abstellraum realisiert. Besonderes Plus: In beiden Penthousewohnungen profitieren Sie außerdem von einem separaten Ankleidezimmer angrenzend an Ihr Schlafzimmer.

Zusätzlicher Garant für Ihren Komfort ist die Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Wohnräumen. Auch die Bäder tragen zu Ihrem rundum ausgewogenen Wohnambiente bei: In fast allen Wohnungen wird das Hauptbad durch ein separates Gäste-WC ergänzt. Die angenehme Wärme der Fußbodenheizung wird im Badezimmer durch einen elektrischen Handtuchheizkörper ergänzt. Ihre eigene kleine Wellnessoase, gestaltet mit Sanitärobjekten auf dem neuesten Stand und mit ansprechender Wand- und Bodenfliesengestaltung, wartet auf Sie.

Ihr Küchenboden ist ebenfalls mit eleganten und sehr haltbaren Feinsteinzeugfliesen versehen, während in den Wohnräumen Langstabparkett für Behaglichkeit und stil sichere Optik sorgt.





## AUSSTATTUNGSDETAILS zum Wohlfühlen

- Durchdachte, großzügige Grundrisse, barrierearm und besonders komfortabel
- Abstellraum für jede Wohnung, Penthousewohnungen mit Ankleide
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Langstabparkett verklebt in allen Wohnräumen, Holzfußleisten weiß
- Innenfensterbänke aus Naturstein
- Belag für Terrassen, Loggien, Dachterrassen: Frostsicherer Outdoor-Feinsteinzeugplatten im Format 60 x 30 cm
- Austritt Terrassen, Loggien, Dachterrassen nach DIN 18040-2 weitestgehend barrierearm
- Alle Sanitärobjekte Geberit Renova Plan
- Markenarmaturen von Hansgrohe



## DIE AUSSTATTUNG macht Ihre Wohnung zum Zuhause

Das [kju:b], mit seinem einladenden und modernen Erscheinungsbild, empfängt Sie mit einer ruhigen, angenehmen Atmosphäre. Sie betreten das gut überschaubare Mehrfamilienhauses durch den Eingangsbereich, mit harmonisch in das Gesamtbild passender Hauseingangstür, oder durch den Zugang von der Tiefgarage aus.

Ihre Wohnetage erreichen Sie über das großzügige Treppenhaus oder bequem über die hochwertige, rollstuhlbedienbare Aufzugsanlage.

Die mit Edelstahl verkleidete und mit einem großformatigen Spiegel ausgestattete Kabine bringt Sie barrierefrei und komfortabel in alle Etagen.

Ihre Wohnung empfängt Sie mit der gleichen Ruhe, ergänzt durch die moderne und komfortable Ausstattung auf dem neuesten Stand. Hier fühlen Sie sich wirklich zuhause!



Fabian Pleuser  
Manuel Kotte  
info@vrimmo-online.com  
Tel. 0228 52099530



- Barrierefreie, bodengleich durchgeflieste Dusche mit Edelstahl-Abflurinne
- Warmwasser auch in Küche und Gäste-WC
- Elektrischer Handtuchheizkörper im Badezimmer
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen in Bad, WC und Küche, im zeitgemäßen Format 60 x 30 cm – für Bad und WC auch als Wandfliesen
- Gärten der EG-Wohnungen mit Bepflanzung gemäß Planung des Garten- und Landschaftsbauers, mit Hecken bzw. Stabgitterzaun als Einfriedung



## Im [kju:b] wird Sicherheit **GROSSGESCHRIEBEN**

- Hauseingangstür aus Kunststoff mit VSG-Isolierglas und Edelstahlgriff
- Videogegensprechanlage
- Zentrale Sicherheitsschließanlage
- Wohnungseingangstüren als geprüftes Holztürelement mit lackierter Stahlzarge, weiß, nach DIN 4109 mit erhöhtem Schallschutz, angelehnt an Widerstandsklasse RC-2N, mit Türspion, Beschlag Aluminium eloxiert, Fabrikat Hoppe Amsterdam
- Dreifachverglaste Kunststofffenster, im Erdgeschoss angelehnt an Widerstandsklasse RC-2N mit abschließbaren Griffen, innen weiß, außen anthrazit
- Fenster und Fenstertüren aller Wohnräume mit elektrischen Rollläden
- Bodentiefe Fenster ohne Zugang zu Loggien/Terrassen erhalten eine Absturzsicherung aus Glas

## NACHHALTIGE BAUQUALITÄT spricht für das [kju:b]

- Solide Massivbauweise
- Errichtung gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2016)
- Erhöhter Schallschutz nach DIN 4109
- Aufzug in alle Ebenen (rollstuhlgeeignet und behindertengerecht)
- Balkonbrüstungen aus anthrazitfarbenem Stahl mit Glasfüllung
- Decken und Wände mit Malervlies belegt und weiß gestrichen
- Innentüren Röhrenspan mit HPL-Beschichtung weiß
- Türbeschläge aus Aluminium, Typ Hoppe Amsterdam
- Treppenausgeländer mit Edelstahlhandlauf
- Bodenbelag Treppenhaus: Naturstein Jura Beige
- Spielplatzanlage



Fabian Pleuser  
Manuel Kotte  
info@vrimmo-online.com  
Tel. 0228 52099530

## SO GRÜN WIE LENGSDORF - Das [kju:b] schont Ressourcen

- KfW-Effizienzhaus 55 EE
- Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser durch modernes, effizientes Luft-Wasser-Wärmepumpenheizungssystem
- Zentrale Warmwasserversorgung über hochmoderne Hybrid-Wohnungsübergabestationen
- Flachdach als Gründach ausgebildet - für Artenvielfalt und angenehmes Mikroklima
- Tiefgaragenstellplatz mit abschließbarer Steckdose vorgerüstet





Ich wurde klimaneutral gedruckt.

www.fluid-sk.de

Enthaltung: Die eingezeichneten Gegenstände in den Grundrissen sowie die fotografischen Abbildungen im Exposé dienen der Illustration und sind lediglich Einrichtungsvorschläge, die Zusatzausstattung und Sonderwünsche enthalten können. Maßgeblich sind nur die Angaben im notariellen Kaufvertrag. Änderungen an Farbkonzept und Fassadengestaltung bleiben vorbehalten. Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Verkäufers. Der Makler übernimmt hierfür keine Haftung. Stand 04/2022

## IHR ANSPRECHPARTNER



Am Burgweiher 51  
53123 Bonn

Fabian Pleuser  
Manuel Kotte  
info@vrmmo-online.com  
Tel. 0228 52099530

### Wir sind für Sie da

Die V+R Immobilien GmbH ist eine der ersten Adressen, wenn es um die sichere, zügige und erfolgreiche Abwicklung Ihrer Immobilienangelegenheiten geht.

Erleben Sie die Vorzüge eines individuell auf Ihre Bedürfnisse abgestimmten Fahrplanes und genießen Sie von Anfang an die Gewissheit, dass Ihr Kauf oder Verkauf so schnell und reibungslos wie möglich durchgeführt wird.

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache. Diskretion und Seriosität, wie Sie es von den Banken kennen, sind für uns selbstverständlich.

**Rundum gut betreut – mit Sicherheit!**

## DER BAUTRÄGER



KBS WOHNBAU GMBH  
Im Kloostergarten 58  
53347 Alfter

Die Geschäftsführer der KBS Wohnbau GmbH stehen mit langjähriger Erfahrung im Baugewerbe und mit Ihrer Fachkompetenz für die Entwicklung und Realisierung von hochwertigen Wohnbauprojekten.

Die Umsetzung von Neubauprojekten erfolgt durch den Einsatz von regionalen Handwerksbetrieben, zu denen dauerhaft gepflegte Geschäftsbeziehungen bestehen – hierdurch wird eine hohe Qualität der Handwerksleistungen erzielt.

Die KBS Wohnbau GmbH plant und baut schlüsselfertige Wohnanlagen sowie Einfamilienhäuser und Gewerbeobjekte.

Die Leistungen umfassen die Standortanalyse und Grundstücksbeschaffung sowie die Planung und Umsetzung bis hin zur Übergabe an den Kunden.