

Ihr Zuhause zum Wohlfühlen.

Moderne und nachhaltige
Eigentumswohnungen
und Häuser.



KARREE IM **ROTTLAND**



Steckbrief des Projekts.

Im beliebten Hürther Stadtteil Berrenrath entsteht das **KARREE IM ROTTLAND**:

- 2 energiesparende Mehrfamilienhäuser mit 5 bzw. 10 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage
- 2 Doppelhaushälften in langlebiger Massivbauweise mit eigenem kleinem Grundstück und Garage

Die Wohnungen sind ideal geeignet für Paare, Singles mit Homeoffice-Bedarf oder kleine Familien, die auf der Suche nach einem modernen Zuhause sind. Aufgrund der barrierefreien Bauweise sind die Wohnungen auch für ältere Menschen besonders attraktiv.

Dank der energiesparenden Features Ihres neuen Zuhauses wohnen Sie zukunftsorientiert: Mit der Luft-Wärmepumpe, die für die Heizung sorgt, senken Sie Ihre Nebenkosten auf ein Minimum. Damit wohnen Sie entscheidend günstiger als in anderen Immobilien mit Gasheizung und sind von steigenden Energiepreisen nicht all zu sehr betroffen.

Die beiden Mehrfamilienhäuser verfügen über zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss. Der Wohnungsmix besteht aus 3- bis 4-Zimmer Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 82 m² bis 183 m². Zu jeder Wohnung gehört (mindestens) ein Balkon oder eine Terrasse.

In Ihrem persönlichen Kellerabteil finden Sie ausreichend Stauraum. Die Tiefgarage umfasst 15 Stellplätze – für jede Wohnung einen. Die beiden Doppelhäuser haben jeweils eine Garage direkt am Haus. Jede Wohnung erhält zusätzlich einen Fahrradstellplatz in der Tiefgarage und Zugang zu einem eigenen Bereich in der Waschküche im Keller – so müssen Waschmaschine und Trockner nicht in der Wohnung untergebracht werden.



ANSICHT SÜD-OSTEN/WENDELINUSSTRASSE M.1/100



ANSICHT NORD-OST/
SCHNITT TIEFGARAGE M.1/100



Nachhaltige und lichtdurchflutete Architektur.

Hochwertige und zeitlose Komplett-Ausstattung.

Die -zumeist bodentiefen- Fenster werden mit einer 3-fach-Isolierverglasung versehen. Alle Räume verfügen über elektrische Rollläden bzw. Raffstores. Die Böden werden mit modernen großflächigen grauen Fliesen in den Badezimmern und Echtholz-Parkett in den Wohnräumen ausgestattet. Die Wohnungen verfügen über Fußbodenheizung in allen Räumen. Alle Wände in den Wohnungen werden glatt verputzt übergeben. Sämtliche Sanitäreinrichtungen sind hochwertig und bereits Teil der Ausstattung – darunter Doppel-Waschtische, passende WCs, bodengleiche Duschen nebst allen Armaturen. Einige Wohnungen verfügen zudem über eine Badewanne. In allen Wohnungen werden moderne und sehr hochwertige Schalter- und Steckdosen von Gira und Einbauspots in den Decken verbaut.

Mit der Fertigstellung ist Anfang 2025 zu rechnen.

Hinweis: 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.

Die Ausstattungs-Highlights:

- ✓ Luft-Wärmepumpe
- ✓ Fenster 3-fach wärmeschutzverglast und überwiegend bodentief
- ✓ Schüco Hebe-Schiebeanlagen in allen Wohnungen
- ✓ Fußbodenheizung in allen Räumen, beheizte Handtuchhalter in den Badezimmern
- ✓ Sanitärausstattung komplett, modern und hochwertig
- ✓ Bodengleiche Duschen mit hochwertigen Armaturen
- ✓ Hochwertige großformatige Fliesen in Bädern und Echtholz-Parkett in den Wohnräumen
- ✓ Hochwertige Elektro-Ausstattung mit Einbauspots in den Decken und Gira Schaltern
- ✓ Balkon oder Terrasse
- ✓ Video-Gegensprechanlage
- ✓ Aufzug
- ✓ Tiefgaragenstellplatz für Auto & Fahrrad
- ✓ Waschraum für die eigene Waschmaschine & Trockner, zusätzlicher eigener Abstellraum im Keller
- ✓ Provisionsfreier Verkauf



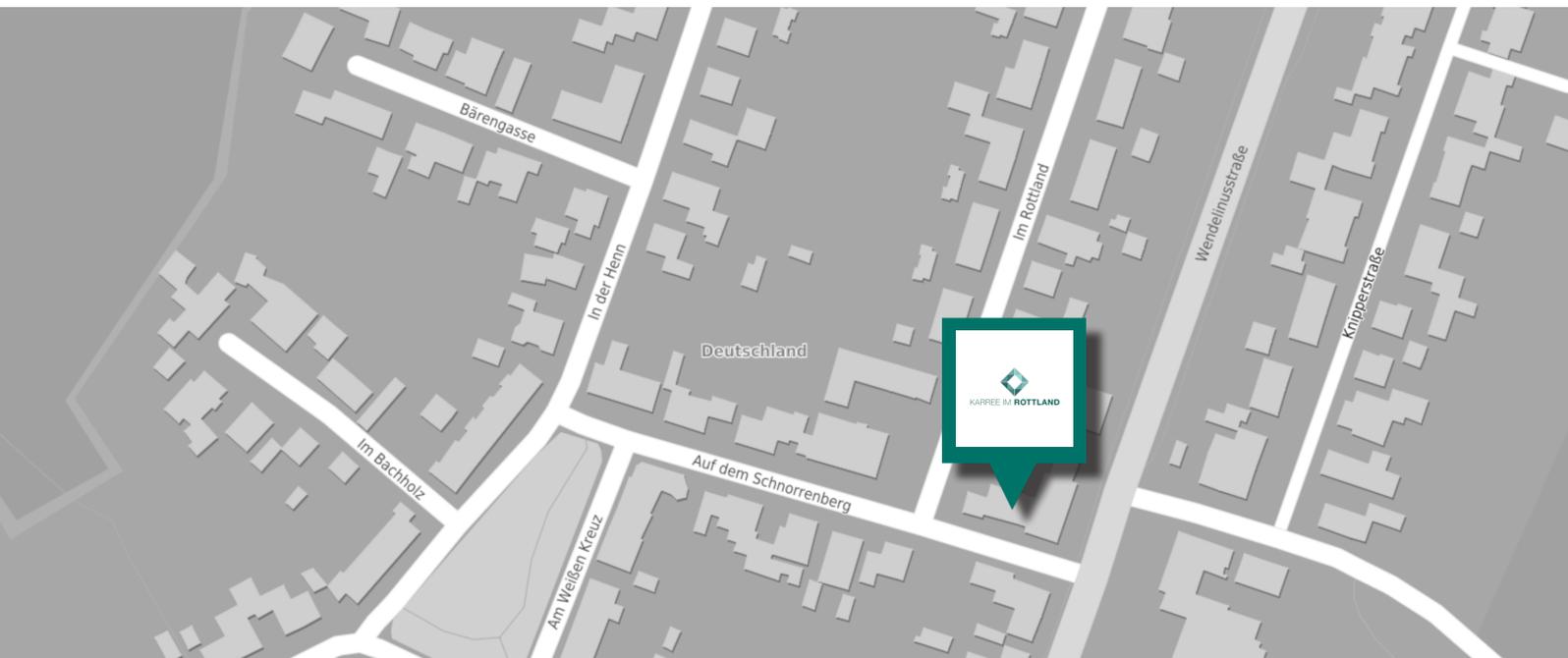
Lage und Anbindung. Wohnen in Hürth Berrenrath.



Die ruhige Lage vor den Toren von Köln:

Direkte Nähe zur Autobahnauffahrt nach Köln zeichnet Berrenrath aus. Es liegt ca. 10 km vor den Toren Kölns, ist auch sehr gut über drei Buslinien u.a. an den Kölner HBF, Köln Sülz und Hürth Efferen angebunden. Im Sommer lockt der nahegelegene Otto-Maigler-See zum Baden, Grün- und Waldflächen befinden sich fußläufig in unmittelbarer Nähe zum Objekt. Die tolle Infrastruktur mit Kindergärten und Grundschulen macht das KARREE IM ROTTLAND auch für die junge Familie attraktiv. Hürth-Berrenrath erfreut sich aufgrund seiner vielen Vorzüge als Wohnort großer Beliebtheit.

- **1 Gehminute bis zur nächsten Bushaltestelle**
- **3 Autominuten bis zur Autobahnauffahrt**
- **5 Gehminuten bis zum nächsten Supermarkt**
- **15 Autominuten bis nach Köln**
- **20 Autominuten bis zum Flughafen Köln/Bonn**



Gerne senden wir Ihnen die detaillierten Baubeschreibungen, weitere Informationen und Preise zu den einzelnen Wohnungen und Häusern zu!

Provisionsfreier Verkauf und Beratung durch:

Novus Immobilien GmbH & Co KG
Ihr Ansprechpartner:
Ralf Moldenhauer
Tel 02234 9886878
info@im-rottland.de
www.im-rottland.de