

Opus x 28



**ENERGIEOPTIMIERTES
BAUPROJEKT**

Unabhängig von fossilen Brennstoffen

EINZIGARTIG WOHNEN. BONN-PÜTZCHEN.

28

KLAVIERSONATE OP. 28 D-DUR | GENANNT „DIE PASTORALE“

*Von Herzen -
Möge es wieder zu Herzen gehen!*

LUDWIG VAN BEETHOVEN (1770 - 1827)



Bei unserem Neubauprojekt in der Friedenstraße 28 im Bonner Stadtteil Pützchen ist der Name „opus 28“ ganz bewusst gewählt: Wir setzen dem Komponisten Beethoven und seiner Sonate für Klavier D-Dur Op.28 von 1801 ein Denkmal. Nicht nur, dass Bonn Geburtsstadt Beethovens und Standort des Neubauprojektes ist, auch die Sonate an sich passt mit ihrer ländlichen, idyllischen und naturverbundenen Charakteristik gut zum grünen Bonner Vorort Pützchen.

Das Zusammenspiel aus moderner Architektur, exklusiver Ausstattung und zukünftigen Bewohnern formt ein lebendiges Opus – ein Kunstwerk. Die 28 bildet zugleich die Hausnummer unseres Grundstückes ab. Harmonischer könnte ein Name für ein besonderes Wohnprojekt, wie „opus 28“ eines ist, nicht sein. Treten Sie ein in unsere Welt und lassen Sie sich von unseren Wohlklängen überzeugen.

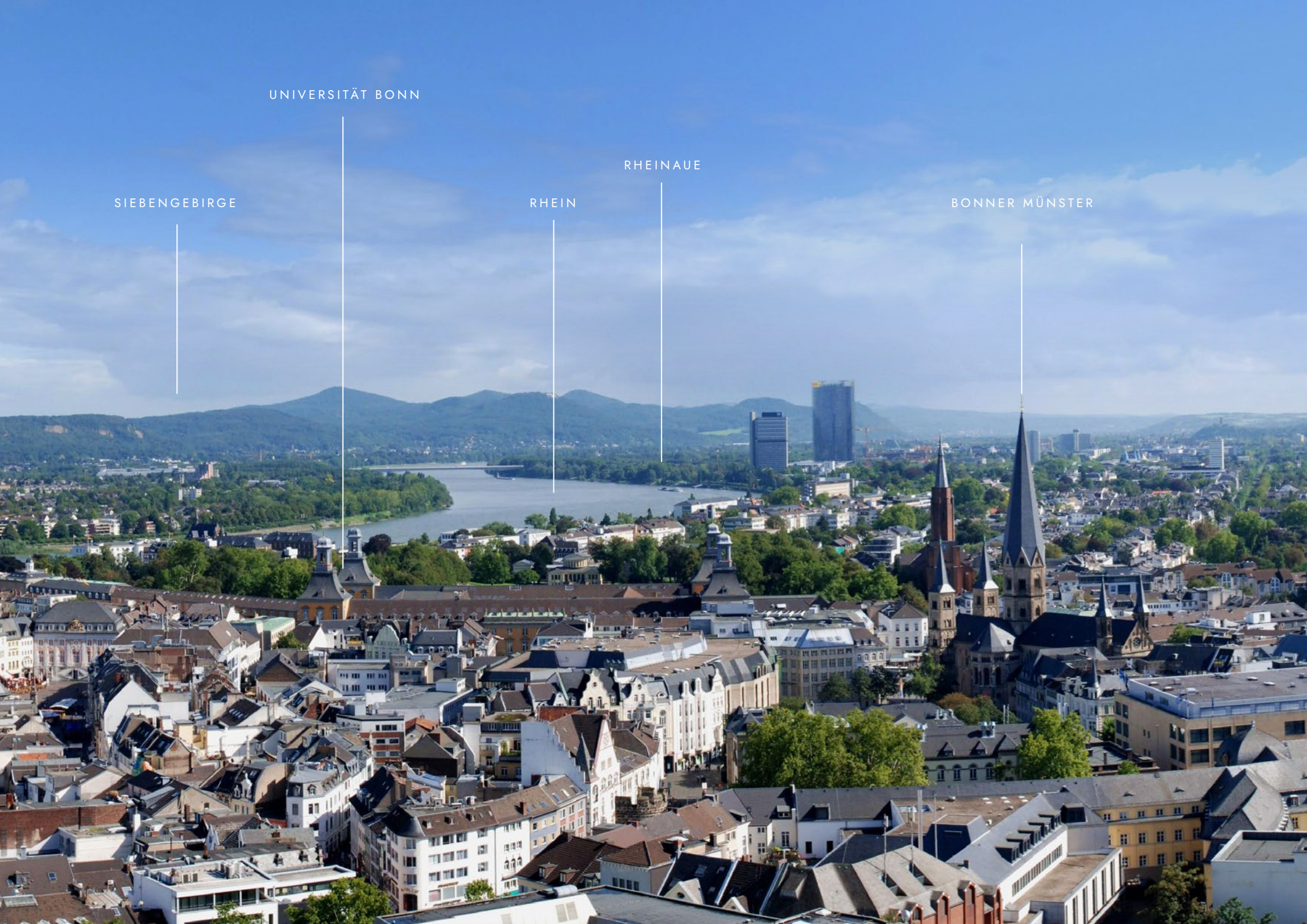


Lage

Pützchen-Bechlinghoven ist ein Ortsteil der Bundesstadt Bonn im Stadtbezirk Beuel, der am Fuße des Ennerts liegt. So bildet Pützchen das „Verbindungsstück“ zwischen der Bonner Innenstadt und dem Rhein-Sieg-Kreis.

Die Autobahnen und Landstraßen wie auch die Natur sind vom Standort aus schnell erreicht. Die 3,8 Kilometer bis zum Rhein lassen sich am besten mit dem Fahrrad zurücklegen, in ca. 11 Minuten erreichen Sie das Rheinufer. Die Rheinaue und das Wasser selbst laden zum Verweilen und Sport treiben ein. Mit dem jährlichen Großereignis „Pützchens Markt“ ist der Standort weit über die Grenzen Bonns bekannt.





UNIVERSITÄT BONN

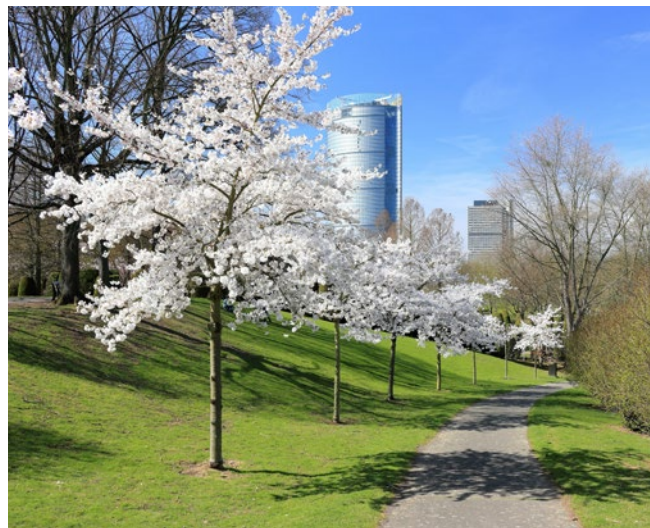
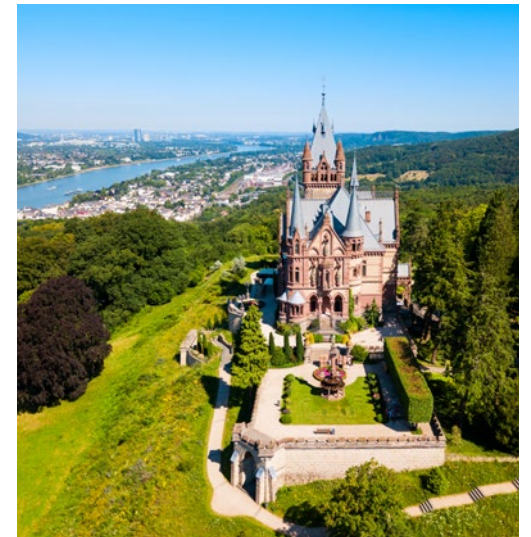
SIEBENGEIRGE

RHEINAUE

RHEIN

BONNER MÜNSTER

Lage DIE CHARMANTE STADT MIT VIELEN GESICHTERN





Pützchen(/Bechlinghoven) blickt auf eine legendäre Geschichte zurück: Der Erzählung nach stieß die heilige Adelheid um 1000 n. Chr. nach einer langen Trockenperiode ihren Äbtissinnen-Stab in die Erde, woraufhin an dieser Stelle Wasser aus dem Boden sprudelte. Der neue Brunnen, im Ripuarischen Dialekt „Pütz“ genannt, gab dem Dorf Pützchen seinen Namen. Im Anschluss wurde aus dem Dorf ein Wallfahrtsort. Um die Menschen zu verpflegen, die zum Grab der heiligen Adelheid und zum „Adelheidis-Brunnen“ pilgerten, entstand in der Mitte des 14. Jahrhunderts ein Markt mit Verpflegungsständen, Händlern und Gauklern – der heutige „Pützchens Markt“,

Nicht zuletzt erweist sich der Ort auch als Standort der Gegenwart. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bankfilialen, Restaurants, Arztpraxen und Supermärkte sind sehr bequem zu erreichen. Freizeitangebote wie Sportvereine, Fitness-Studios und kulturelle Anlaufstellen runden das attraktive Angebot vor den Toren der Beethoven-Stadt ab. Ein Freibad befindet sich in fußläufiger Entfernung. Zudem finden sich ausreichend Bildungsstätten: die Marktschule (Grundschule), die Integrierte Gesamtschule Bonn-Beuel (beherbergt zusätzlich noch eine Bibliothek) und das Erzbischöfliche Sankt-Adelheid-Gymnasium. Nahegelegene Kitas, Kindergärten und Spielplätze ergänzen das Angebot für die Kleinsten.

exposition

ZUSAMMENSPIEL AM STANDORT

Lage

Durchführung

ODE AN DIE BAUKUNST

Konzept

11 EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN | EIGENE TIEFGARAGE



Das attraktive Wohnhaus „opus 28“ entsteht als Neubauprojekt mit insgesamt 11 großzügigen und exklusiven Eigentumswohnungen. Diese verteilen sich in dem Gebäude gleichmäßig auf das Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Staffelgeschoss. Die Einrahmung des Wohnhauses durch viel Grünfläche bietet Ihnen als künftige Anwohner Erholbarkeit und eine gesunde Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der gemeinsam nutzbare Gartenbereich, welcher mit Sandkasten, Rutsche und Bänken zum Verweilen einlädt. Nützliche Anlagen wie zur Wertstofftrennung oder Zufahrt zur hauseigenen Tiefgarage bekommen dem Ambiente angemessen eine architektonisch anmutende Ausführung.



Die Haussilhouette von „opus 28“ wird durch das Flachdach und das Staffelgeschoss mit seinen großzügigen Dachterrassen gekennzeichnet. Gradlinigkeit gepaart mit Vorsprüngen und hochwertigen, modernen Materialien sorgen für einen exklusiven Eindruck. Ungewöhnlich hohe Stockwerke geben der Architektur etwas Opulentes. Großzügige Terrassen und Balkone beleben das Gebäude als Wohnstätte auch für den Blick von außen.



Neubauprojekt mit 2 Vollgeschossen
und einem Staffelgeschoss

11 Eigentumswohnungen

2 bis 4 Zimmer, 37 bis 109 m²

2,80 m Deckenhöhe

KfW 40 Standard

Exklusive Badausstattung
von Duravit und Dornbracht

Wohnzimmer und Küchen mit Raffstores

Smarthome mit Loxone-Steuerung

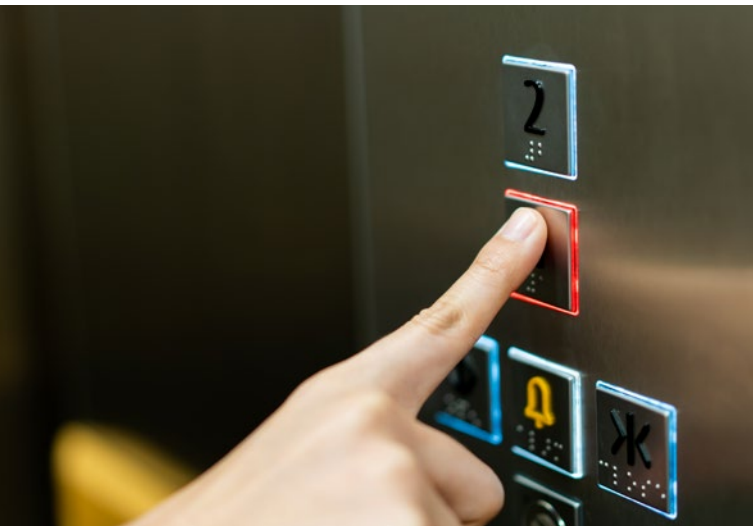
Fußbodenheizung

Tiefgarage



Konzept

GROSSZÜGIG, HOCHWERTIG UND DURCHDACHT



Ein Hauptaugenmerk wurde bei der Planung auf die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner gelegt. Besondere Annehmlichkeiten sind somit Teil ihrer täglichen Lebenswelt. Zu jeder Wohnung gehören im Kellergeschoss ein Waschmaschinen-/Trockneranschluss im gemeinsamen Wäscheraum, ein abschließbarer beleuchteter Kellerraum und ein gut zugänglicher PKW-Stellplatz. Zudem finden Sie hier ausreichend Platz für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwagen in den dafür vorgesehenen Gemeinschaftsflächen. Die hauseigene Tiefgarage kann bequem von der Straßenseite mit dem Auto erreicht werden. Eine Aufzugsanlage befördert Sie barrierefrei in alle Stockwerke.



Durchführung

ODE AN DIE BAUKUNST

Konzept

Grundrisse

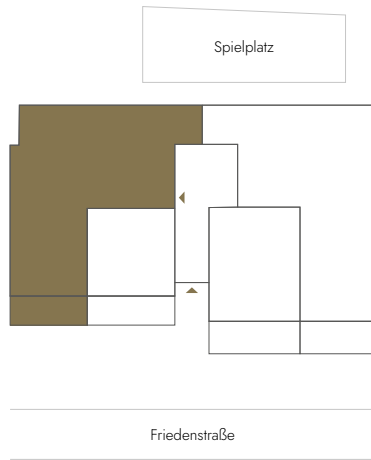


Die Grundrisse der 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen sind offen gestaltet und bieten für unterschiedliche Bedürfnisse und Lebenssituationen den passenden Raum. Um den Klängen der Umwelt lauschen zu können oder einfach für das sonntägliche Frühstück im Freien, gehört zu jeder Wohnung mindestens eine Terrasse, ein Balkon oder eine Dachterrasse. Besonders hervorheben wollen wir die großzügigen Außenbereiche der 3-Zimmer-Wohnungen des Staffelgeschosses.

Die überdurchschnittlich große Raumhöhe von 2,80 m vermittelt Ihnen täglich ein luxuriöses Lebensgefühl. Ergänzt wird dieses in allen Räumlichkeiten durch die einzeln regulierbare Fußbodenheizung. Zur angenehmen und einfachen Beschattung der Wohnungen erhalten alle Wohn- sowie Esszimmer elektrisch bedienbare Raffstores, die übrigen Räumlichkeiten verfügen über elektrisch bedienbare Rollläden. Die integrierte Videosprechanlage rundet den Lebenskomfort ab. Die hochwertige Markenausstattung der Bäder und die exklusiven Parkettböden und Fliesenbeläge erhöhen Ihr Luxusgefühl.







Durchführung

EXZELLENT KOMPPOSITION

Grundrisse



WOHNEINHEIT 01 | EG

Diele	15,49 m ²
WC-Dusche	3,67 m ²
Flur	2,07 m ²
Kind 1	10,57 m ²
Kind 2	10,48 m ²
Bad	8,99 m ²
Schlafen	16,38 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	40,06 m ²
Terrasse (zu 50 % angerechnet)	4,93 m ²
Gesamt (abzüglich 3 % Putz)	109,26 m²

opus x 28



WOHNEINHEIT 02 | EG

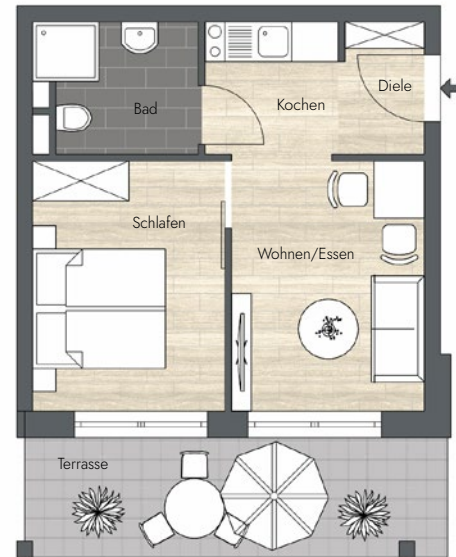
Diele	14,81 m ²
WC-Dusche	4,79 m ²
Kind 1	13,39 m ²
Kind 2	10,36 m ²
Bad	9,44 m ²
Schlafen	15,44 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	38,23 m ²
Terrasse (zu 50 % angerechnet)	4,82 m ²
Gesamt (abzüglich 3 % Putz)	107,94 m²



Durchführung

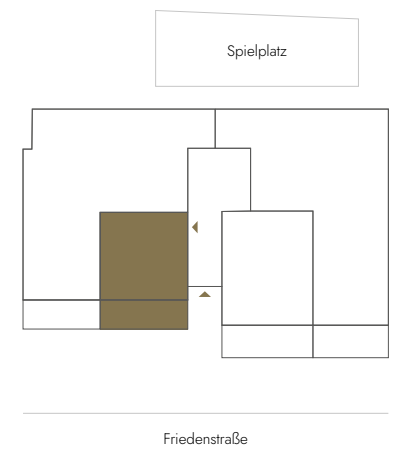
EXZELLENT KOMPPOSITION

Grundrisse



WOHNEINHEIT 03 | EG

Wohnen/Essen	11,50 m ²
Kochen	4,06 m ²
Diele	2,40 m ²
Schlafen	10,41 m ²
Bad	4,94 m ²
Terrasse (zu 50 % angerechnet)	5,31 m ²
Gesamt (abzüglich 3 % Putz)	37,46 m²

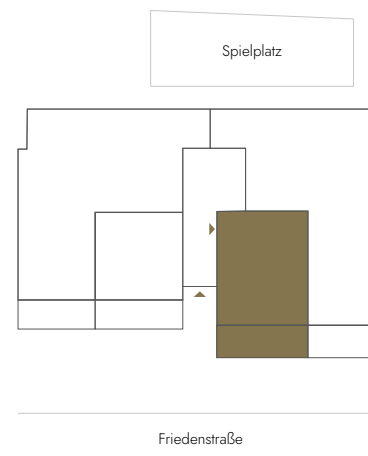


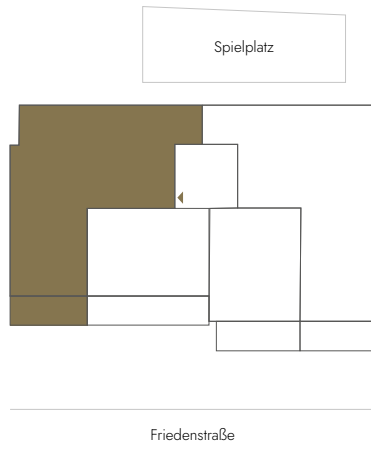
opus x 28



WOHNEINHEIT 04 | EG

Diele	8,00 m ²
Wohnen/Kochen/essen	17,97 m ²
Schlafen	15,26 m ²
Bad	4,30 m ²
Terrasse (zu 50 % angerechnet)	5,81 m ²
Gesamt (abzüglich 3 % Putz)	49,80 m²





Durchführung

EXZELLENT KOMPPOSITION

Grundrisse



WOHNEINHEIT 05 | OG

Diele	15,44 m ²
WC-Dusche	3,67 m ²
Flur	2,07 m ²
Schlafen	10,57 m ²
Ankleide	10,48 m ²
Kind	16,38 m ²
Bad	8,99 m ²
Wohnen/Kochen/essen	40,06 m ²
Balkon (zu 50 % angerechnet)	4,60 m ²
Gesamt (abzüglich 3 % Putz)	108,89 m²

opus x 28



WOHNEINHEIT 06 | OG

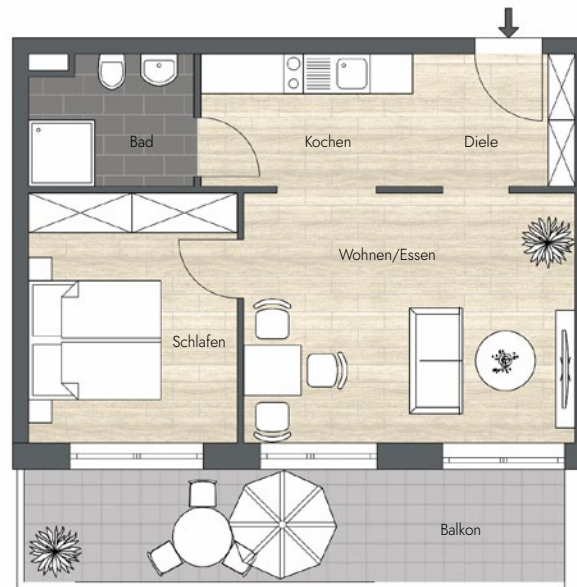
Diele	12,28 m ²
WC-Dusche	4,79 m ²
Bad	9,44 m ²
Kind	13,19 m ²
Ankleide	10,36 m ²
Schlafen	17,85 m ²
Wohnen/Kochen/essen	38,23 m ²
Balkon (zu 50 % angerechnet)	4,50 m ²
Gesamt (abzüglich 3 % Putz)	107,32 m²



Durchführung

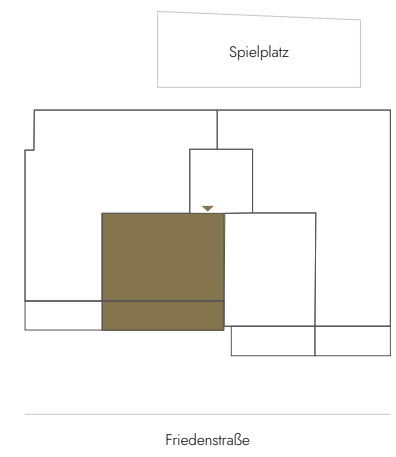
EXZELLENT KOMPPOSITION

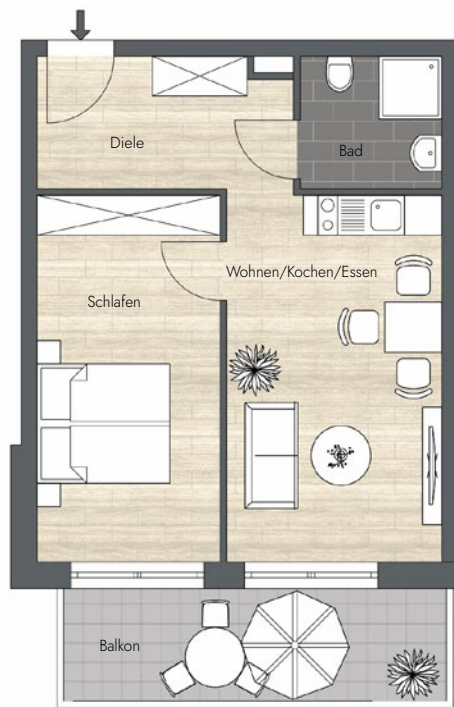
Grundrisse



WOHNEINHEIT 07 | OG

Diele	4,74 m ²
Wohnen/Essen	19,79 m ²
Kochen	6,42 m ²
Schlafen	16,07 m ²
Bad	4,94 m ²
Balkon (zu 50 % angerechnet)	7,39 m ²
Gesamt (abzüglich 3 % Putz)	57,57 m²

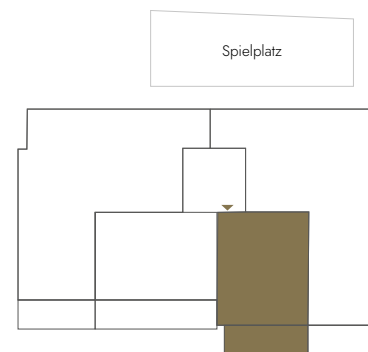




opus x 28

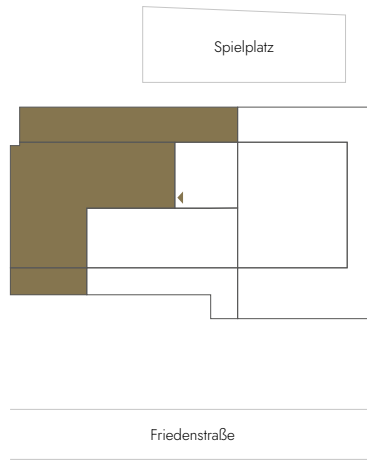
WOHNEINHEIT 08 | OG

Diele	7,72 m ²
Wohnen/Kochen/essen	17,97 m ²
Schlafen	15,26 m ²
Bad	4,30 m ²
Balkon (zu 50 % angerechnet)	5,34 m ²
Gesamt (abzüglich 3 % Putz)	49,07 m²



Friedenstraße

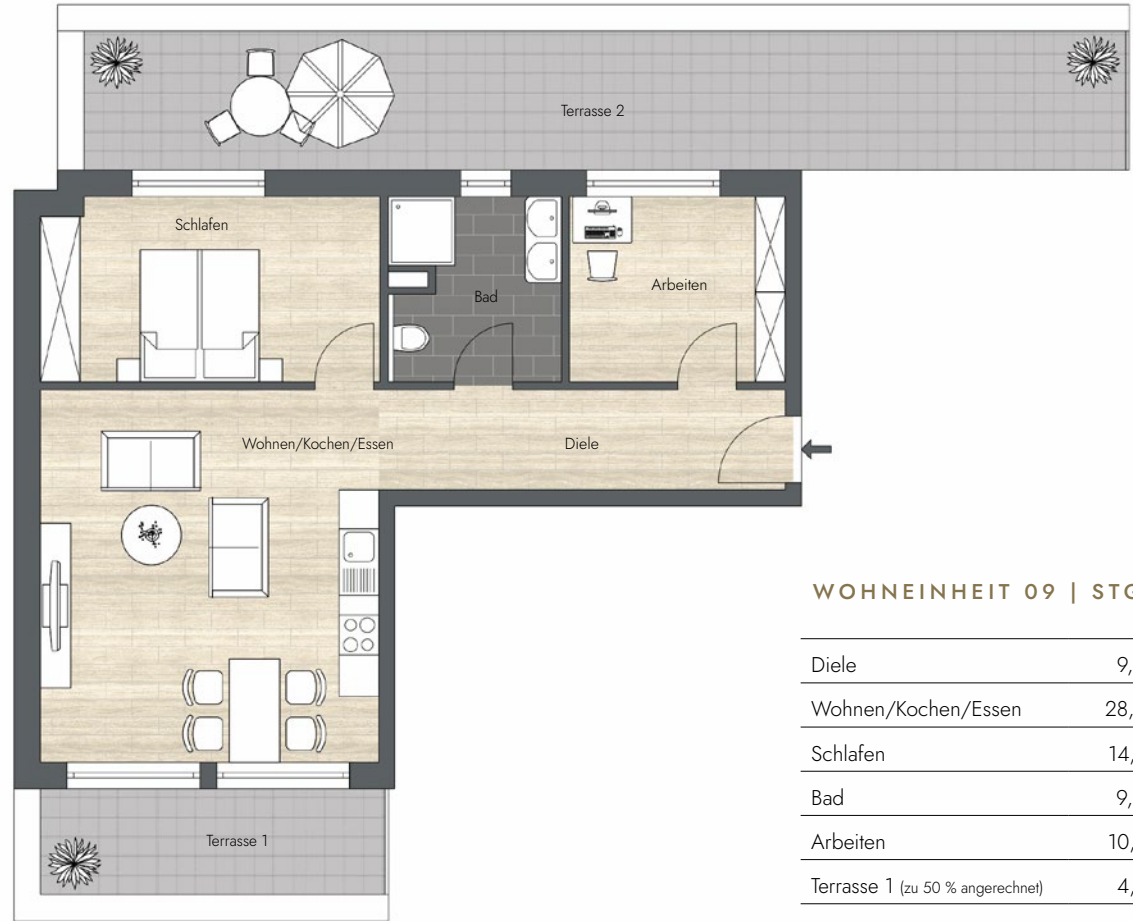




Durchführung

EXZELLENT KOMPPOSITION

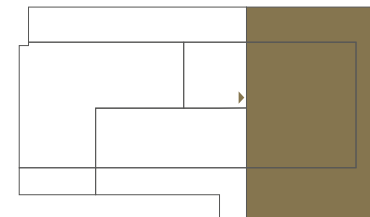
Grundrisse



WOHNEINHEIT 09 | STG

Diele	9,29 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	28,72 m ²
Schlafen	14,19 m ²
Bad	9,30 m ²
Arbeiten	10,51 m ²
Terrasse 1 (zu 50 % angerechnet)	4,14 m ²
Terrasse 2 (zu 50 % angerechnet)	11,19 m ²
Gesamt (abzüglich 3 % Putz)	84,72 m²



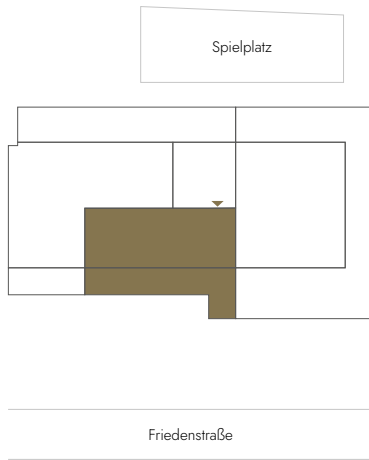


Friedenstraße

WOHNEINHEIT 10 | STG

Diele	5,61 m ²
Bad	8,82 m ²
Schlafen	13,81 m ²
Arbeiten	9,26 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	22,64 m ²
Terrasse 1 (zu 50 % angerechnet)	14,46 m ²
Terrasse 2 (zu 50 % angerechnet)	7,47 m ²
Terrasse 3 (zu 50 % angerechnet)	15,84 m ²
Gesamt (abzüglich 3 % Putz)	94,98 m²

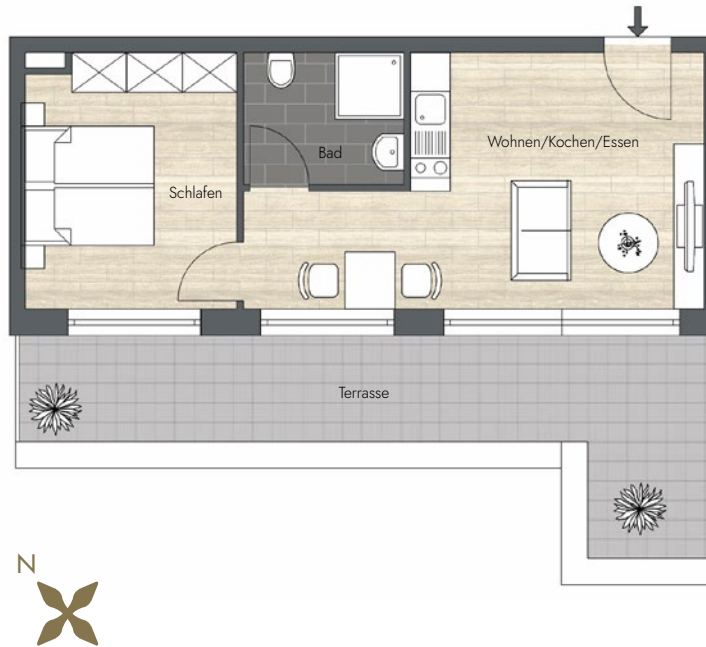




Durchführung

EXZELLENT KOMPPOSITION

Grundrisse



WOHNEINHEIT 11 | STG

Wohnen/Kochen/Essen	21,6 m ²
Bad	4,84 m ²
Schlafen	12,42 m ²
Terrasse (zu 50 % angerechnet)	9,92 m ²
Gesamt (abzüglich 3 % Putz)	47,32 m²

Grundrisse
FREIRÄUME VERWIRKLICHEN



OPUS 28 | IHR INTELLIGENTES ZUHAUSE ERWARTET SIE BEREITS

28



Mit Ihrer neuen Wohnung betreten Sie die moderne **SMARTHOME-WELT**. Ganz nach Ihren persönlichen Empfindungen können Sie Raum für Raum, tageszeitgenau, bequem von unterwegs oder vom Sofa aus, Licht, Temperatur (über automatisierte Heizung und Beschattung) und Sounds (Türklingel-signal, Musik) steuern. Mit dem Smarthome-System von Loxone werden die meisten steuerbaren Elemente in Einklang gebracht. Die verschiedenen Komponenten, die bereits in Ihrer Wohnung vorinstalliert sind, erleichtern Ihnen den Alltag, sparen Ihnen Handgriffe und optimieren Ihren Energiebedarf. Für ein gesundes Raumklima trägt das perfekte Zusammenspiel von Heizung und automatisierter Beschattung maßgeblich zum Komfort in Ihren vier Wänden bei. Diesen Luxus müssen Sie sich nicht gönnen – er ist in den Wohnungen von „opus 28“ selbstverständlich.

reprise

DAS BESTE VOM BESTEN

Ausstattung





ENERGIEOPTIMIERTES BAUPROJEKT

Unabhängig von fossilen Brennstoffen





LOXONE

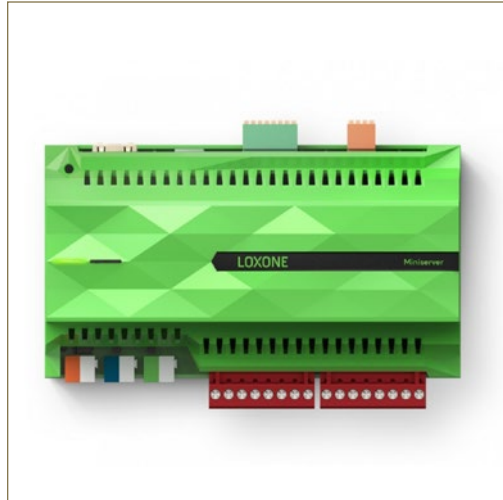


Ihr Smarthome wird mit verschiedenen Elementen der Firma Loxone ausgestattet: Geballte Power erhalten Sie durch den Miniserver und den Audioserver, die Bedienung des Systems erfolgt direkt durch Touch-pure-Bedienelemente in den einzelnen Räumen und mobil mit einer App für Endgeräte.

reprise

DAS BESTE VOM BESTEN

Ausstattung



Der in der Wohnung vorinstallierte **MINISERVER VON LOXONE**, ist die zentrale Steuereinheit Ihres Smarthome-Systems. Er erledigt für Sie die anstehenden Aufgaben zu den Themen Sicherheit, Komfort und Energieeffizienz – nach Ihren Vorgaben und Wünschen.

Der Miniserver ist die perfekt abgestimmte Komplettlösung aus eigens entwickelter Hard- und Software – viel Power auf kleinem Raum. Verschiedene Eingänge und Schnittstellen verteilen die Aufgaben innerhalb der intelligenten Wohnung. Sie und die stete Ergänzung durch Updates garantieren die Erweiterbarkeit für die Anforderungen der Zukunft. Dieser Server ist das ultimative Werkzeug für Ihren täglichen Komfort.



Der smarte **AUDIOSERVER VON LOXONE** ergänzt das Steuerelement perfekt und kommt mit großem Klang daher. Er ist nicht der Lautsprecher an sich, sondern die Power hinter Ihrem Lautsprecher. Er ermöglicht Ihnen einen großartigen, brillanten und energischen Sound. Und dabei lässt sich der Audioserver beinahe unsichtbar und absolut nahtlos in die intelligente Wohnung integrieren. Mit ihm ist keine zusätzliche Türklingel notwendig: Der Sound kommt mit Ihrem Lieblingssignal über den integrierten Lautsprecher. Und wenn Sie mal nicht gestört werden wollen, stellen Sie den Sound einfach auf stumm.

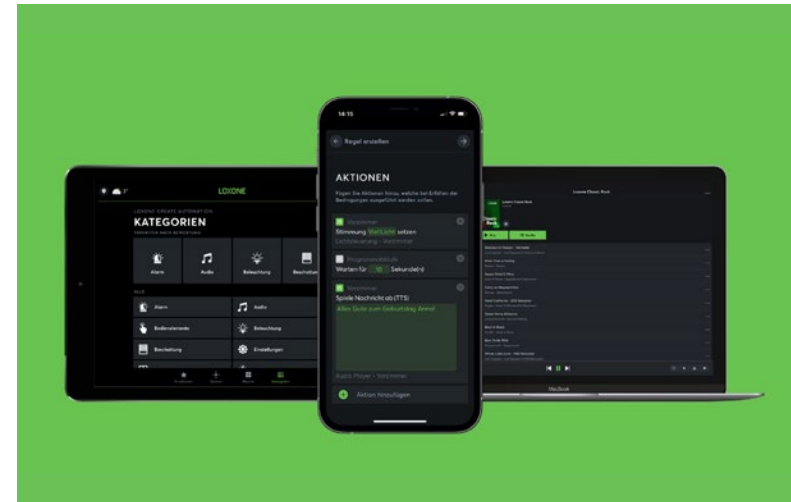
Mit Erweiterungen erreichen Sie durch die Skalierbarkeit des Systems eine absolut synchrone Klangwelt in allen Wohnräumen. Die Audiofunktion kombiniert mit der gesteuerten Beschattungsfunktion kann Sie mit Ihrem Lieblingssong auf die sanfteste vorstellbare Art aus dem Land der Träume führen. Musik-Streaming-Dienste, Audioformate und Schnittstellen wie USB und Line-In garantieren, dass Sie Ihr ganzes Musikuniversum nutzen können.



Ausstattung SMART HOME



Design und Funktionalität harmonieren perfekt: Die **TOUCH-PURE-BEDIENELEMENTE VON LOXONE**, welche in jedem Raum vorinstalliert sind, bestechen durch ihr edles, rahmenloses Design mit sensibler, hochwertiger Echtglas-Oberfläche. Die Bedienung der Zentralfunktionen wie Beleuchtung oder Heizung ist einfach und intuitiv. Orientierungslicht sowie Temperatur- und Feuchtefühler unterstützen die Funktionalität auf höchstem technischem Niveau.



Mit der zum Smarthome-System gehörigen **LOXONE APP** haben Sie alle Funktionen Ihres intelligenten Zuhauses kompakt und übersichtlich beisammen. Und das auch mobil von unterwegs, auf dem Endgerät Ihrer Wahl. Dabei lassen sich selbst die App und Ihr Interface nach Ihren Vorgaben und persönlichen Favoriten anpassen. Mit dieser haben Sie individuellen Zugriff auf die Beleuchtung, Beschattung, Musik, Sicherheit oder Temperatur – selbstverständlich kostenfrei. Ganze Szenarien, Kombinationen aus Aufgaben, können Sie mit der App erstellen. Frei definierbare Push-Nachrichten halten Sie auf dem Laufenden und warnen Sie im Alarmfall. Dank laufender Updates wird die App stetig mit neuen Möglichkeiten und Funktionen ausgestattet, somit auch Ihr Zuhause der Zukunft. Freuen Sie sich auf weniger Handgriffe und Sorgen und mehr Zeit für die wesentlichen Dinge im Leben.



Ausstattung



IHR INTELLIGENTES ZUHAUSE | KINDERLEICHT



Ausstattung BADSERIE DORNBRACHT META

DORN
BRACHT



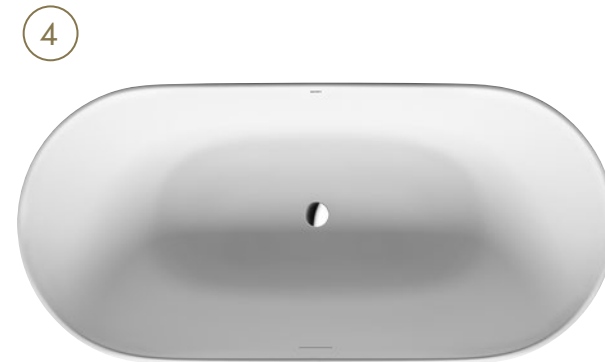
- 1 Regenbrause mit Wandanbindung
- 2 Wannenauslauf mit Ab- und Überlaufgarnitur
- 3 Unterputz-Einhandbatterie mit Umstellung
- 4 Wannen-Einhandbatterie mit Standrohr für freistehende Montage mit Schlauchbrausegarnitur
- 5 Schlauchbrausegarnitur mit integriertem Brausehalter
- 6 Waschtisch-Wand-Einhandbatterie





Ausstattung BADSERIE DURAVIT

- ① Waschtisch Gäste Serie Vero/Vero Air
- ② Waschtisch Serie Vero/Vero Air
- ③ Waschtisch Doppel Serie Vero/Vero Air
- ④ Freistehende Badewanne Modell Luv (nur WE 10)
- ⑤ Badewanne Serie Starck
- ⑥ Stand-Bidet Serie Starck
- ⑦ Wand-WC Serie Starck

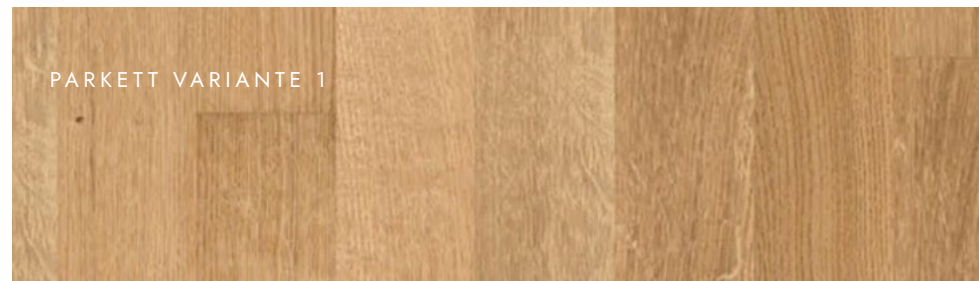


Ausstattung BODENBELÄGE

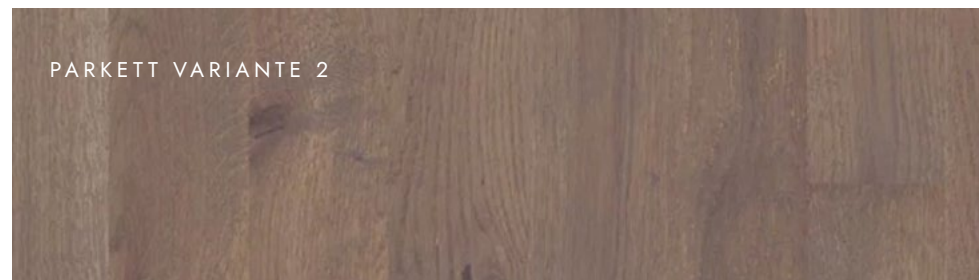
Komponieren Sie Ihre eigene Harmonie vom Wohnen –
wir beraten Sie gerne bei den Details zu Ihrer Ausstattung.



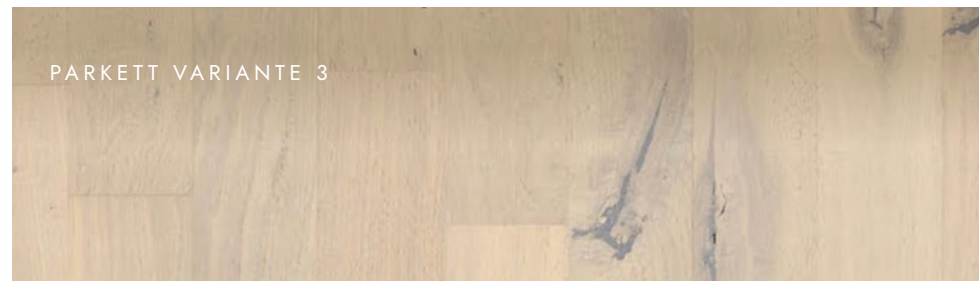
PARKETT VARIANTE 1



PARKETT VARIANTE 2



PARKETT VARIANTE 3



PARKETT VARIANTE 4





FLIESE VARIANTE 1



FLIESE VARIANTE 2



FLIESE VARIANTE 3



FLIESE VARIANTE 4





ENERGIEOPTIMIERTES BAUPROJEKT

Unabhängig von fossilen Brennstoffen

Immobilienentwickler tragen eine große Verantwortung für die Umwelt.

Es ist uns daher besonders wichtig unsere Bauprojekte unter Einbezug der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz zu planen, zu optimieren und umzusetzen. Damit auch Sie in Ihrer Immobilie den Zugang zur klimafreundlichen Versorgung haben, setzen wir ganz auf erneuerbare Energien und den KfW 40 Standard.



da capo

FÜR EINE WOHLKINGENDE ZUKUNFT

Energie





PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Solarstrom gilt nicht nur als „saubere Energie“ sondern ist auch günstiger. Der Strom vom Dach senkt Ihre Rechnung, denn es muss – im besten Fall – keine Energie zugekauft werden. Es schützt Sie somit vor steigenden Strompreisen und macht Sie unabhängig. Wir beziehen unsere Anlagen von renommierten Herstellern und achten besonders auf die Langlebigkeit.

WÄRMEPUMPE

Natürlich soll auch das Klima Ihrer Immobilie ideal sein. Wir setzen bei der Heizungsart auf Wärmepumpen. Die Vorteile sprechen für sich: Die Energie ist umweltfreundlich und nahezu unerschöpflich. Die Betriebskosten sind gering, da die Pumpe über die Photovoltaikanlage mit Strom versorgt wird.





Kontakt

VAGO Immobilien GmbH

Vassilios Gotovos
– Geschäftsführung / CEO –
02233 – 6198 843
An der Hasenkaule 1 – 7
50354 Hürth
www.vago-immobilien.de



ENERGIEOPTIMIERTES BAUPROJEKT

Unabhängig von fossilen Brennstoffen

Dieser Hinweis und unsere Exposés dienen nur der Information und stellen keine Vertragsgrundlage dar. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Verbindlich sind allein der notarielle Kaufvertrag sowie ggf. die Teilungserklärung.

Die abgebildeten Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht, eventuell eingezeichnete Beispiel-Möblierungen in den Küchen, Bädern und Wohnräumen sind nicht Bestandteil des Angebotes.

Redaktionsstand: Oktober 2023