



**ENERGIEOPTIMIERTES  
BAUPROJEKT**

Unabhängig von fossilen Brennstoffen

ville  67

MODERNES WOHNEN. BORNHEIM-MERTEN.



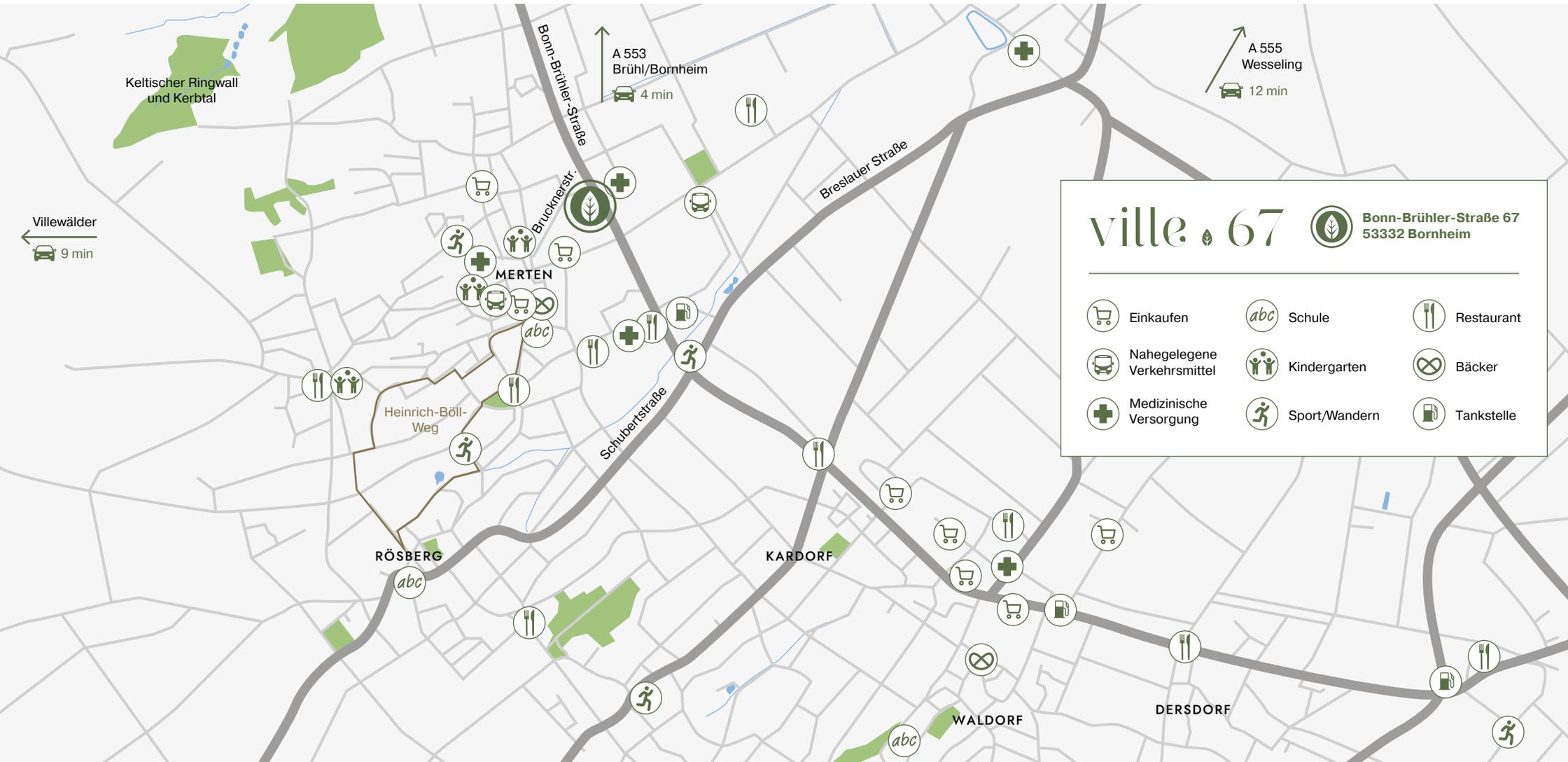


Die Moderne Architektur, eine ausgezeichnete Ausstattung und die zukünftigen Bewohner bringen das „Vile“ zum Leben. Unter der Hausnummer 67 entstehen in der Bonn-Brühler-Straße zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 10 Wohneinheiten. So unterschiedlich die Bewohner auch sein mögen – bei 54 bis 105 m<sup>2</sup> findet sich eine gute Mischung an Grundrissen für verschiedene Bedürfnisse.

---



Lage DIE CHARMANTE STADT MIT GESCHICHTE



ville 67  Bonn-Brühler-Straße 67  
53332 Bornheim

- |   |   |  |
|---|---|--|
|  Einkaufen                   |  Schule        |  Restaurant |
|  Nahegelegene Verkehrsmittel |  Kindergarten  |  Bäcker     |
|  Medizinische Versorgung     |  Sport/Wandern |  Tankstelle |



Die Ortschaft blickt auf eine bunte Vergangenheit zurück. Erstmals urkundlich erwähnt wurde Merten 1173 als „Sankt Merten“ – benannt nach dem Schutzpatron Heiliger Martinus von Tours. Grabhügel, der Römerkanal und zahlreiche archäologische Funde weisen auf einer sehr viel frühere Besiedlung hin. Von der Burg Merten ist das heutige rundbogige Friedhofportal erhalten geblieben. Unter diesem fanden bis zum 18. Jahrhundert die Mertener Gerichts- und Gemeindeversammlungen statt. Im Jahr 1867 wurde die Kirche Sankt Martin Merten erbaut. 1885 wird das Kloster „Zur heiligen Familie“ gegründet. Dieses wurde zunächst von der Bonner Uniklinik genutzt und ist nun eine Spezialklinik für Altersmedizin. Der berühmteste Mertener ist wohl Literaturnobelpreisträger Heinrich Böll, der 1982 aus seiner Geburtsstadt Köln nach Merten zog.

Der Vorgebirgsort verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Es gibt mehrere Kitas, eine Grundschule, eine Sekundarschule, ein Seniorenzentrum mit Senioren-WG sowie mehrere Arztpraxen, Bankfilialen und ein modernes Einkaufszentrum. Mehrere Restaurants und Gaststätten runden das Angebot ab. Für die Naherholung ist auch gesorgt: Auf dem Heinrich-Böll-Weg kann man auf den Spuren des Nobelpreisträgers wandeln. Der Rundweg verläuft entlang der Orte Merten und Rösberg.

Mit über 5.600 Einwohnern ist Merten die drittgrößte der 14 Bornheimer Ortschaften. Der Stadtteil verfügt über einen Stadtbahnanschluss, der Sie ohne Umstieg in die Kölner oder auch Bonner Innenstadt bringt. Über die A555 lassen sich die beiden Städte auch bestens per Auto erreichen. Knapp 6 Kilometer westlich liegt das Landschaftsschutzgebiet Villedälder. Auf dem Weg findet sich auch der Keltische Ringwall und das Kerbtal.

Lage

# Konzept

Die Haussilhouette von „ville 67“ 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.

Die dezente Farbgestaltung der Fassade verleiht dem Gebäude eine moderne und zugleich klassische Außenwirkung. Großzügige Terrassen, Balkone und Loggien beleben das Gebäude als Wohnstätte auch für den Blick von außen.



Künstlerische Darstellung, Änderungen vorbehalten



## ENERGIEOPTIMIERTES BAUPROJEKT

Unabhängig von fossilen Brennstoffen



Neubauprojekt mit 2 Mehrfamilienhäusern

10 Eigentumswohnungen  
jeweils mit Terrasse, Balkon, Loggia oder Dachterrasse

2 bis 3 Zimmer, 54 bis 105 m<sup>2</sup>

KfW 40 Standard

Exklusive Badausstattung  
von Duravit und Dornbracht

Wohnzimmer und Küchen mit Raffstores

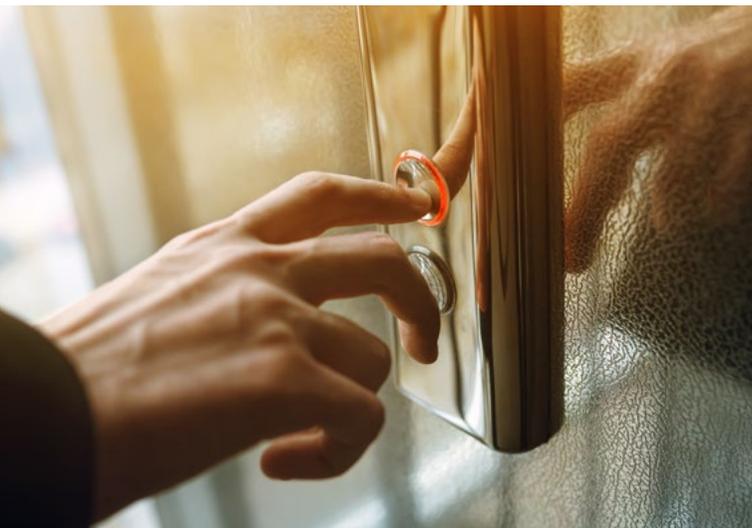
Smarthome mit Loxone-Steuerung

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 Wäscheraumbereich, ein abschließbarer beleuchteter Kellerraum und ein gut zugänglicher PKW-Stellplatz. Zudem finden Sie hier ausreichend Platz für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwagen sowie Motorräder. Die hauseigene Tiefgarage kann bequem von der Straßenseite mit dem Auto erreicht werden. Eine Aufzugsanlage befördert Sie barrierefrei in alle Stockwerke.



*Konzept*

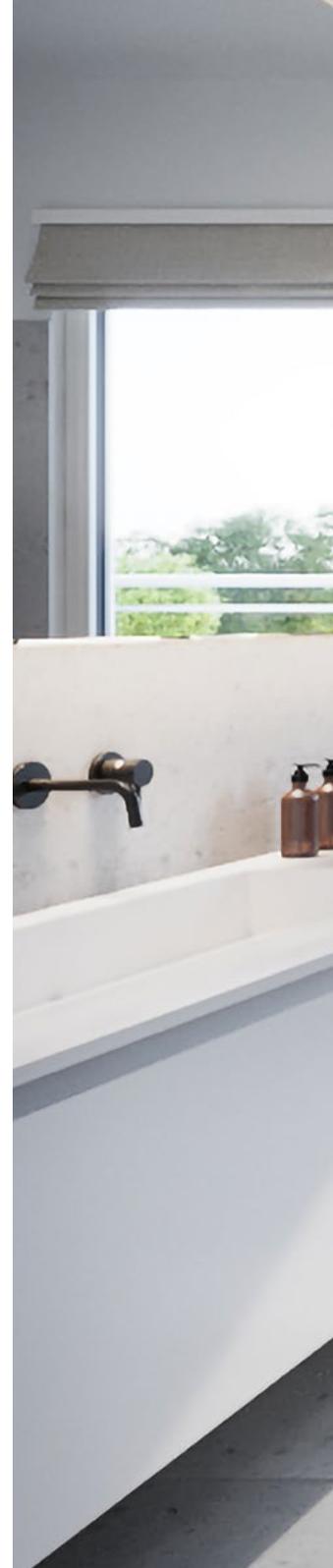
# Grundrisse



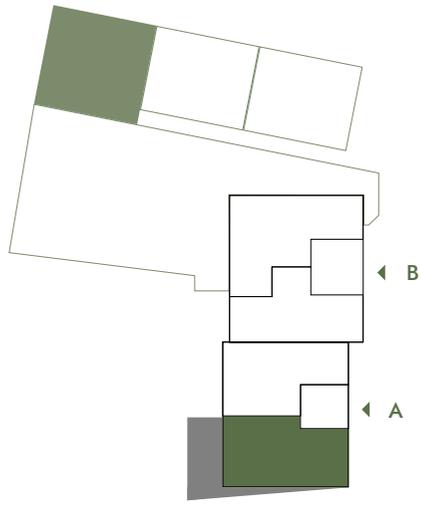
Die Grundrisse der 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen sind offen gestaltet und bieten für unterschiedliche Bedürfnisse und Lebenssituationen den passenden Raum. Um den Klängen der Umwelt lauschen zu können oder einfach für das sonntägliche Frühstück im Freien, gehört zu jeder Wohnung mindestens eine Terrasse, ein Balkon, eine Loggia oder eine Dachterrasse.

Für das Extra an Luxus sorgt die in allen Räumen 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.

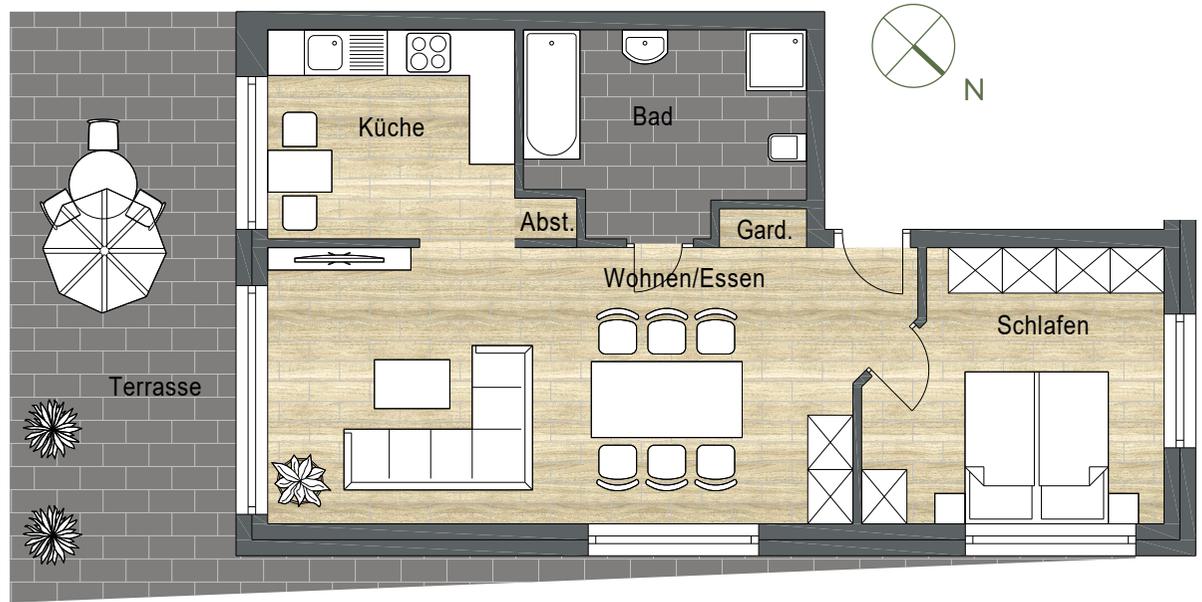






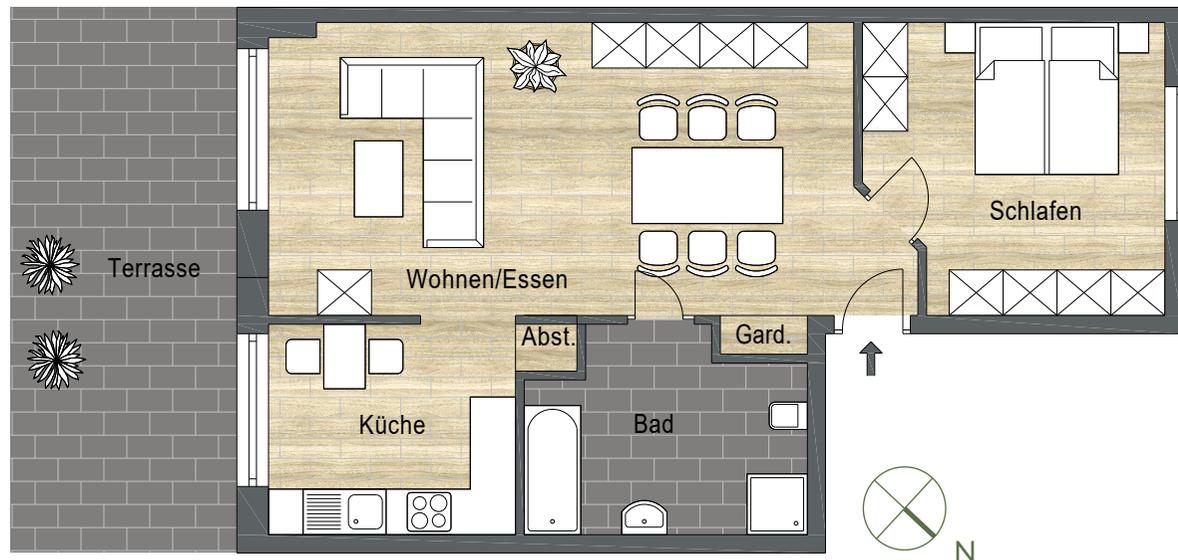
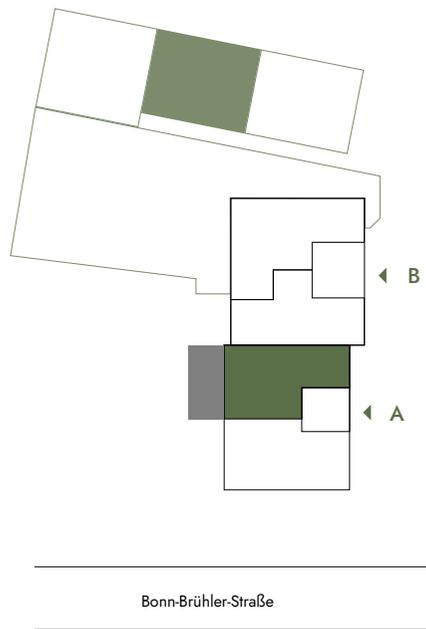
Bonn-Brühler-Straße

# Grundrisse



## HAUS A | EG + GARTEN WOHNEINHEIT 01

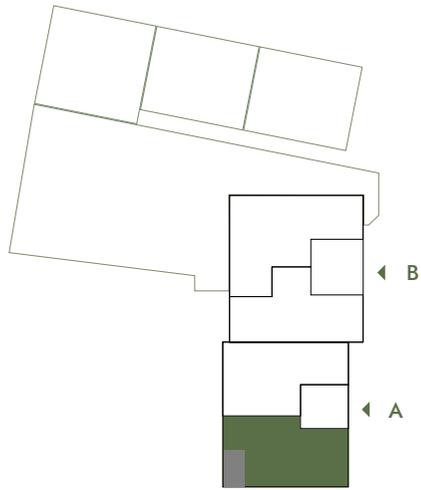
Schlafen	13,39 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	30,06 m <sup>2</sup>
Bad	8,90 m <sup>2</sup>
Küche	9,61 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 50 % angerechnet)	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b> (abzüglich 3 % Putz)	<b>66,10 m<sup>2</sup></b>
Garten (keine Wohnfläche)	101,00 m <sup>2</sup>



**HAUS A | EG + GARTEN**  
**WOHNEINHEIT 02**

Schlafen	14,15 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	31,75 m <sup>2</sup>
Bad	8,90 m <sup>2</sup>
Küche	9,61 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 50 % angerechnet)	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b> (abzüglich 3 % Putz)	<b>68,48 m<sup>2</sup></b>
Garten (keine Wohnfläche)	72,73 m <sup>2</sup>





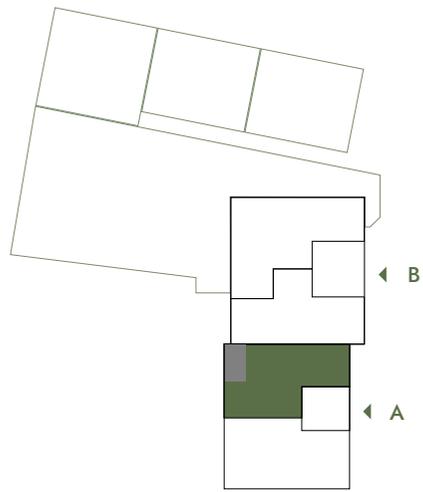
Bonn-Brühler-Straße

# Grundrisse

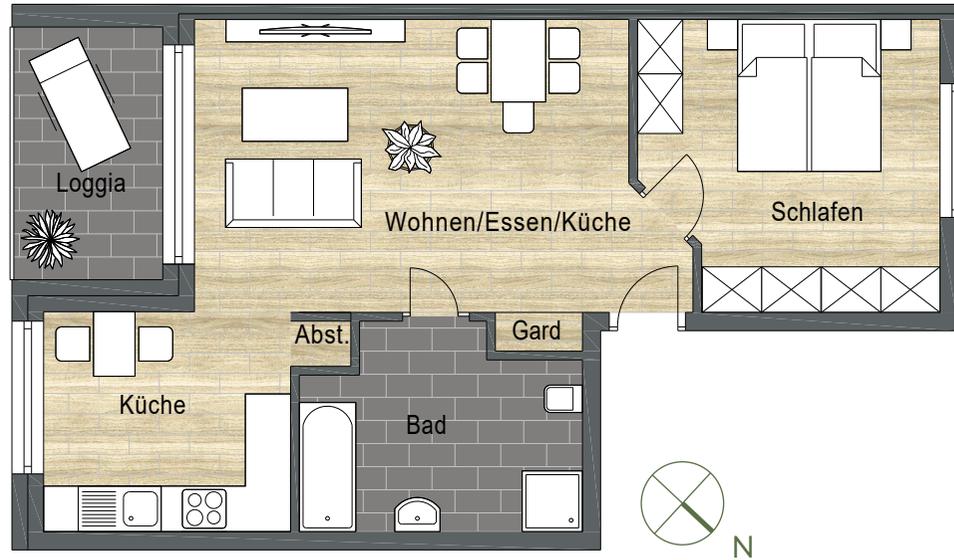


## HAUS A | OG WOHNEINHEIT 03

Schlafen	15,71 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	26,72 m <sup>2</sup>
Bad	8,90 m <sup>2</sup>
Küche	9,98 m <sup>2</sup>
Loggia (zu 50 % angerechnet)	3,17 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt (abzüglich 3 % Putz)</b>	<b>62,64 m<sup>2</sup></b>



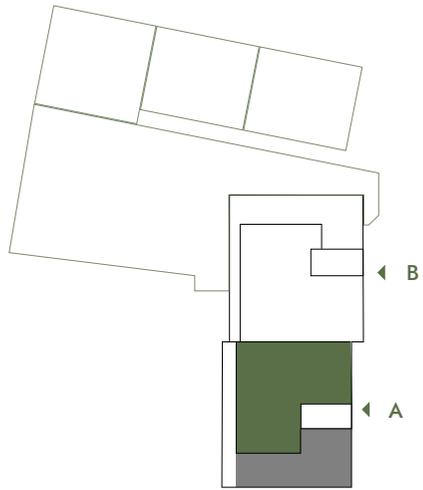
Bonn-Brühler-Straße



**HAUS A | OG**  
**WOHNEINHEIT 04**

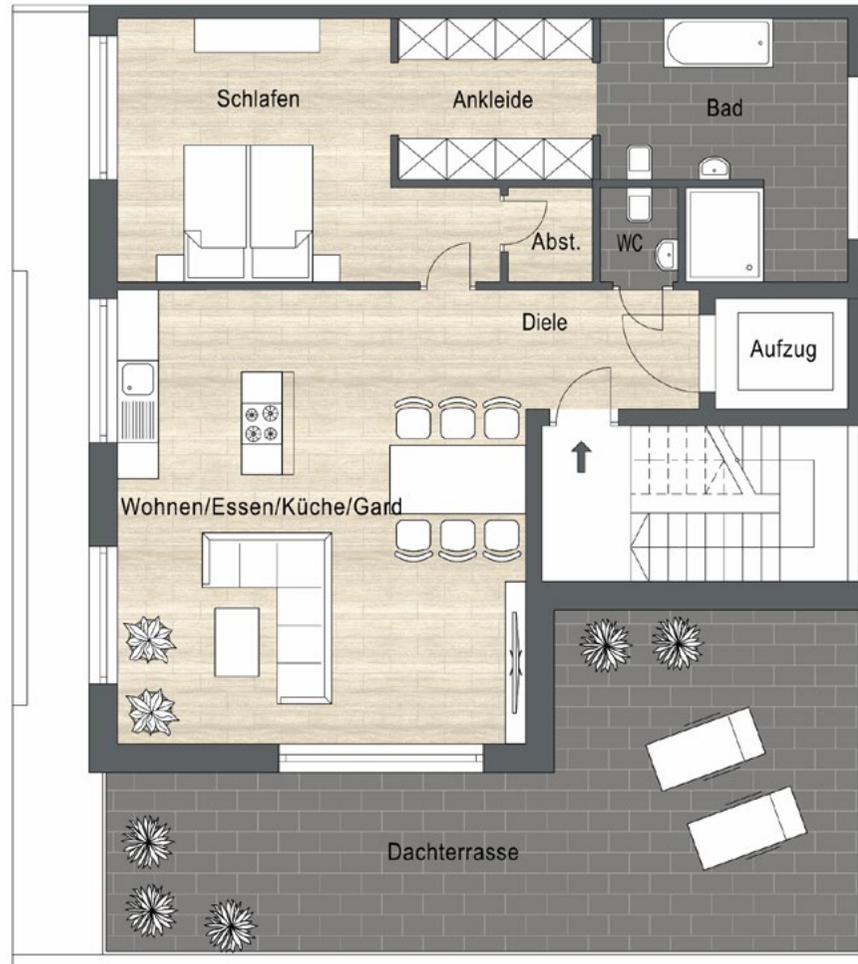
Schlafen	14,15 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	24,17 m <sup>2</sup>
Bad	8,90 m <sup>2</sup>
Küche	9,98 m <sup>2</sup>
Loggia (zu 50 % angerechnet)	3,29 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b> (abzüglich 3 % Putz)	<b>58,77 m<sup>2</sup></b>





Bonn-Brühler-Straße

# Grundrisse

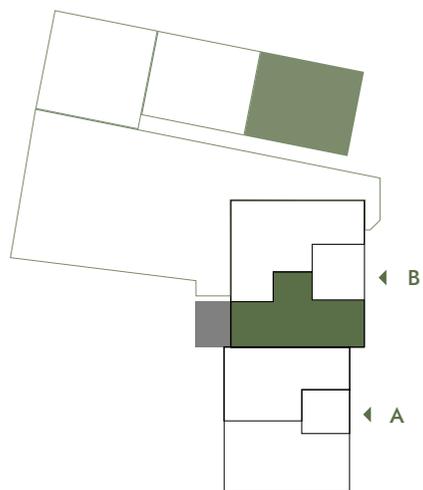


**LOXONE** Inklusive



## HAUS A | STG WOHNEINHEIT 05

Diele	4,43 m <sup>2</sup>	Bad	11,37 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Küche	39,60 m <sup>2</sup>	Abstellraum	1,70 m <sup>2</sup>
Ankleide	6,12 m <sup>2</sup>	WC	1,85 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,70 m <sup>2</sup>	Dachterrasse (zu 50 % angerechnet)	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b> (abzüglich 3 % Putz)		<b>101,26 m<sup>2</sup></b>	



Bonn-Brühler-Straße

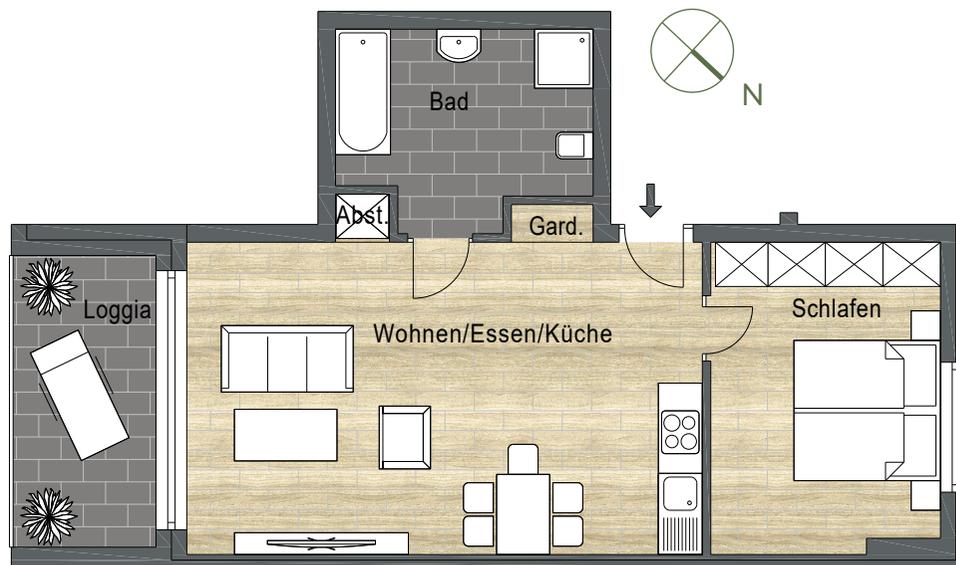
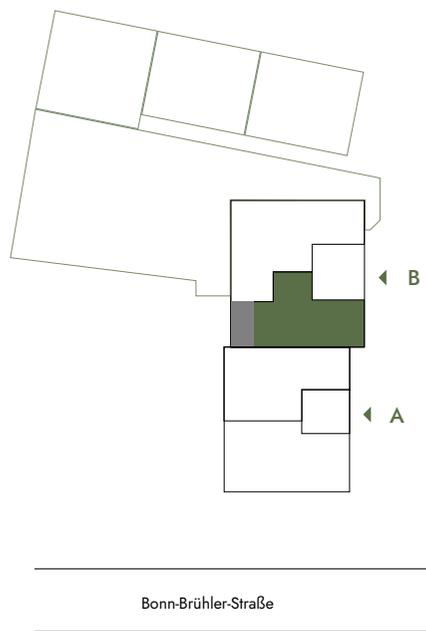


**HAUS B | EG + GARTEN**  
**WOHNEINHEIT 01**

Schlafen	13,04 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Küche	39,37 m <sup>2</sup>
Bad	8,29 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 50 % angerechnet)	8,18 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b> (abzüglich 3 % Putz)	<b>67,06 m<sup>2</sup></b>
Garten (keine Wohnfläche)	74,20 m <sup>2</sup>



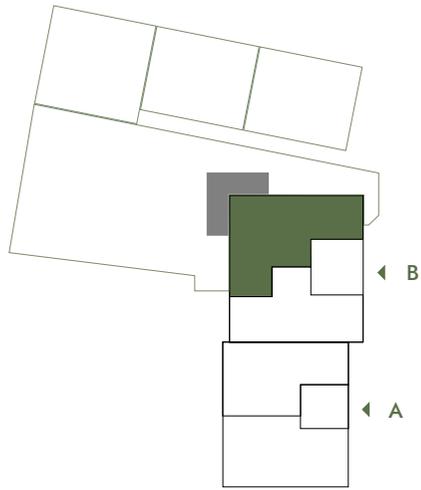




**HAUS B | OG**  
**WOHNEINHEIT 03**

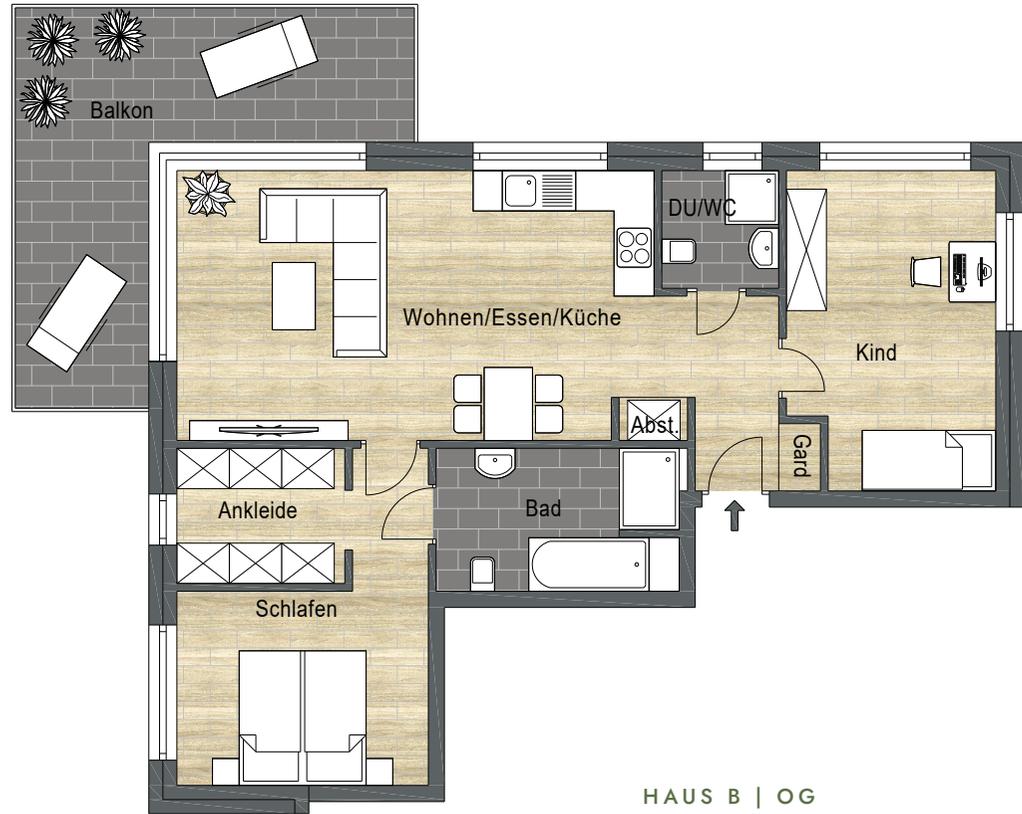
Schlafen	13,04 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Küche	30,83 m <sup>2</sup>
Bad	8,37 m <sup>2</sup>
Loggia (zu 50 % angerechnet)	3,91 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b> (abzüglich 3 % Putz)	<b>54,58 m<sup>2</sup></b>





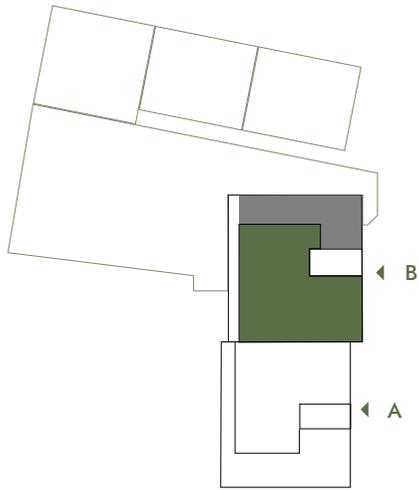
Bonn-Brühler-Straße

# Grundrisse



## HAUS B | OG WOHNEINHEIT 04

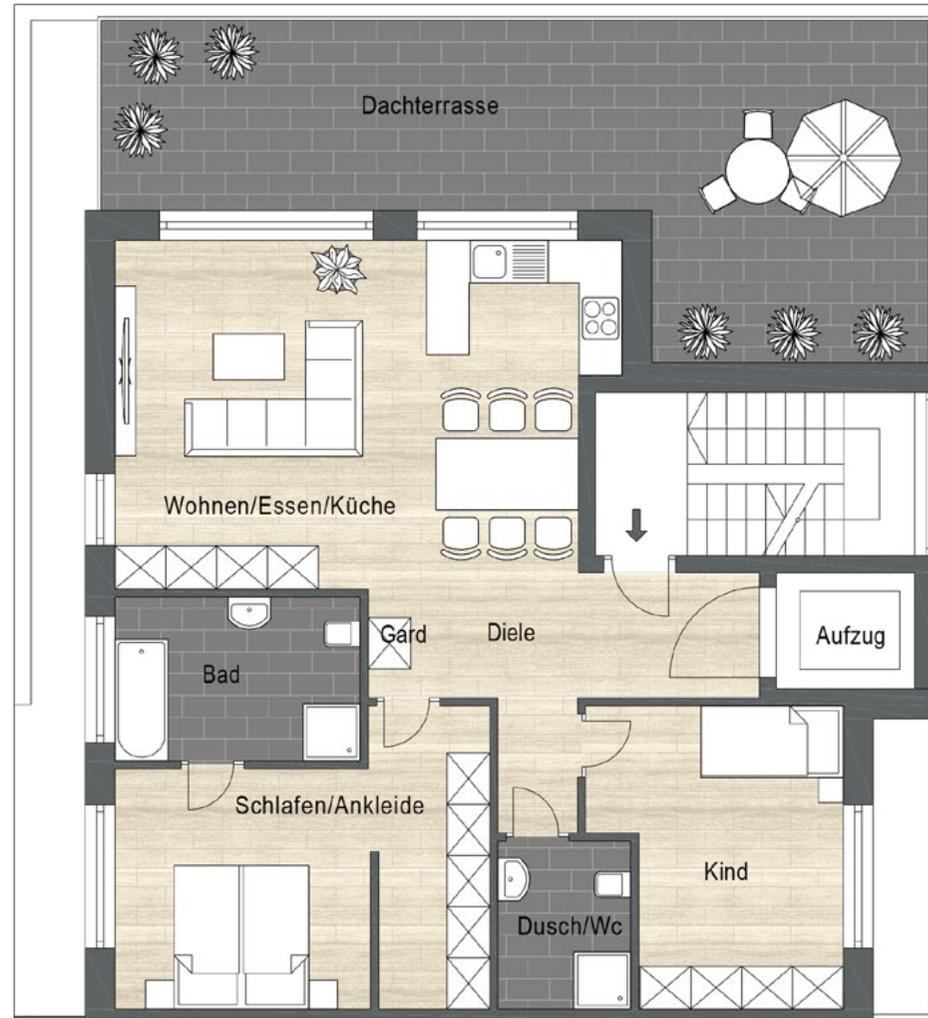
Kind	14,22 m <sup>2</sup>
Dusch-WC	3,08 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Küche	34,07 m <sup>2</sup>
Ankleide	5,05 m <sup>2</sup>
Bad	7,66 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,26 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 50 % angerechnet)	9,82 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b> (abzüglich 3 % Putz)	<b>84,84 m<sup>2</sup></b>



Bonn-Brühler-Straße

**HAUS B | STG**  
**WOHNEINHEIT 05**

Diele	11,00 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Küche	32,98 m <sup>2</sup>
Bad	7,79 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,85 m <sup>2</sup>
Dusch WC	4,43 m <sup>2</sup>
Kind	13,51 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (zu 50 % angerechnet)	19,45 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt (abzüglich 3 % Putz)</b>	<b>105,35 m<sup>2</sup></b>



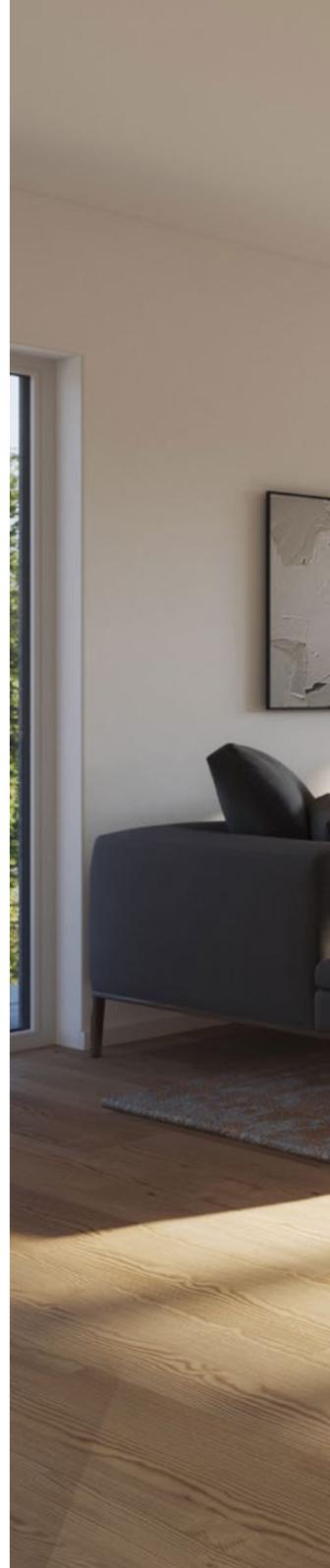
**LOXONE** Inkl.



# Ausstattung



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 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.





# ENERGIEOPTIMIERTES BAUPROJEKT

Unabhängig von fossilen Brennstoffen



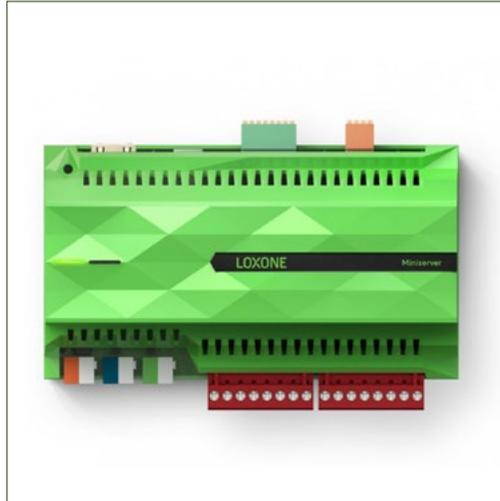


# LOXONE

## Ausstattung



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. Loxone ist in den STG Wohnungen inklusive. Bei den anderen Wohneinheiten ist Loxone optional und gegen Aufpreis möglich.



Der **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.

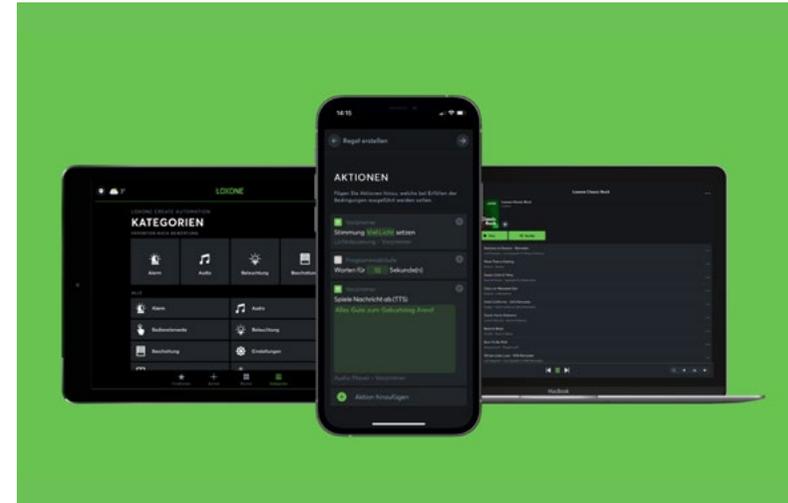


# Ausstattung

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* SMART HOME



*Ausstattung* BADSERIE DORNBRACHT META

DORN  
BRACHT



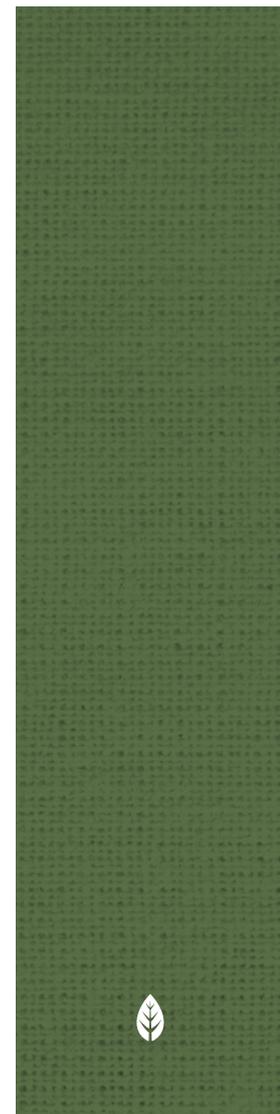
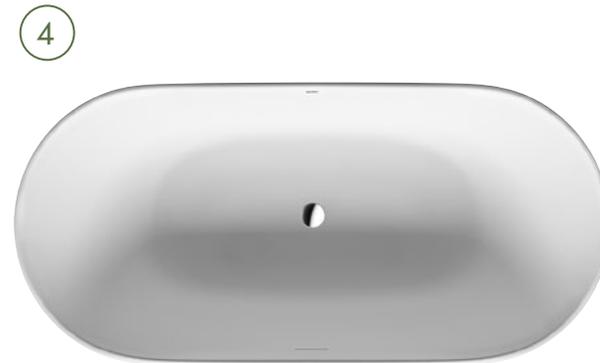
- ① Regenbrause mit Wandanbindung
- ② Wannenauslauf mit Ab- und Überlaufgarnitur
- ③ Unterputz-Einhandbatterie mit Umstellung
- ④ Wannen-Einhandbatterie mit Standrohr für freistehende Montage mit Schlauchbrausegarnitur
- ⑤ Schlauchbrausegarnitur mit integriertem Brausehalter
- ⑥ Waschtisch-Wand-Einhandbatterie





*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



*Ausstattung* BODENBELÄGE



FLIESE VARIANTE 1



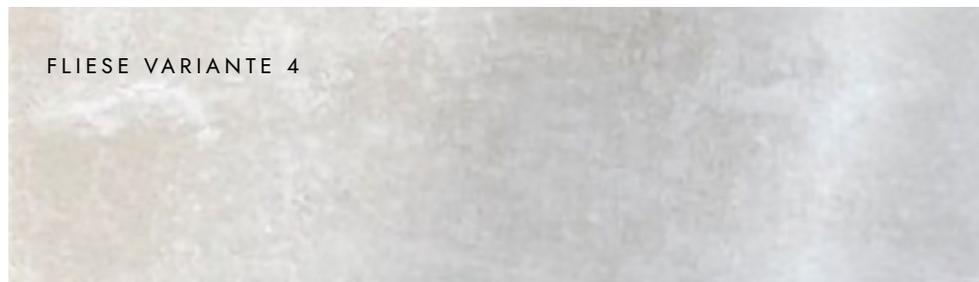
FLIESE VARIANTE 2



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.



*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.

---





## ENERGIEOPTIMIERTES BAUPROJEKT

Unabhängig von fossilen Brennstoffen



### Kontakt

#### **VAGO Immobilien GmbH**

Vassilios Gotovos

– Geschäftsführung / CEO –

02233 – 6198 843

An der Hasenkaule 1 – 7

50354 Hürth

[www.vago-immobilien.de](http://www.vago-immobilien.de)

---

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-Möbliierungen in den Küchen, Bädern und Wohnräumen sind nicht Bestandteil des Angebotes.

Redaktionsstand: Oktober 2023