



WOHNEN IN MARIENBURG



INHALT

2	Einleitung
4	Lage
14	Gebäude
18	Wohnungen



ALLER GUTEN DINGE SIND ZWEI

Mit den Von Groote Gärten entstehen gleich zwei exklusive Wohngebäude mit Komfort und Individualität. Ihr Plus: maximale Auswahl und zahlreiche Möglichkeiten. Zweifach luxuriös – einfach einzigartig.





KÖLN: DIE METROPOLE AM RHEIN

Für mehr als eine Million Menschen ist Köln ihre Heimat. Sie leben, lieben und lachen hier, sie haben hier das Zentrum des Lebens. Eine Metropole, die Traditionen pflegt und sich trotzdem immer mehr zu einem der modernsten Medienzentren Deutschlands entwickelt. Die Lage am Rhein, der Dom und die geschichtliche Bedeu-

tung prägen die einzigartige Identität dieser Stadt. Ob Shopping in der modernen City, ein Spaziergang am Rhein oder flanieren in der romantischen Altstadt: Köln ist ein bunter Strauß von Lebensgefühl - von Freude, Geselligkeit und Toleranz über Lifestyle, Genuss und Stil bis hin zu Tradition, Geschichte und Kultur.



DAS GRÜNE VILLENVIERTEL AM RHEIN

Das Villenviertel Marienburg vereint die schönsten Attribute der Metropole Köln: Die Harmonie gepflegter Parkanlagen und historischer Gebäude - direkt am Rhein gelegen und ganz nah am Herzen der Weltstadt - trifft hier auf modernes Großstadt-Flair.

Genau hier entstehen mit den „Von Grootte Gärten“ zwei erstklassige Wohnhäuser, die neben ihrer exklusiven Lage eine Vielzahl an weiteren Besonderheiten bieten und sich somit zu einer Topadresse qualifizieren. Traumhaftes Wohnen par excellence.

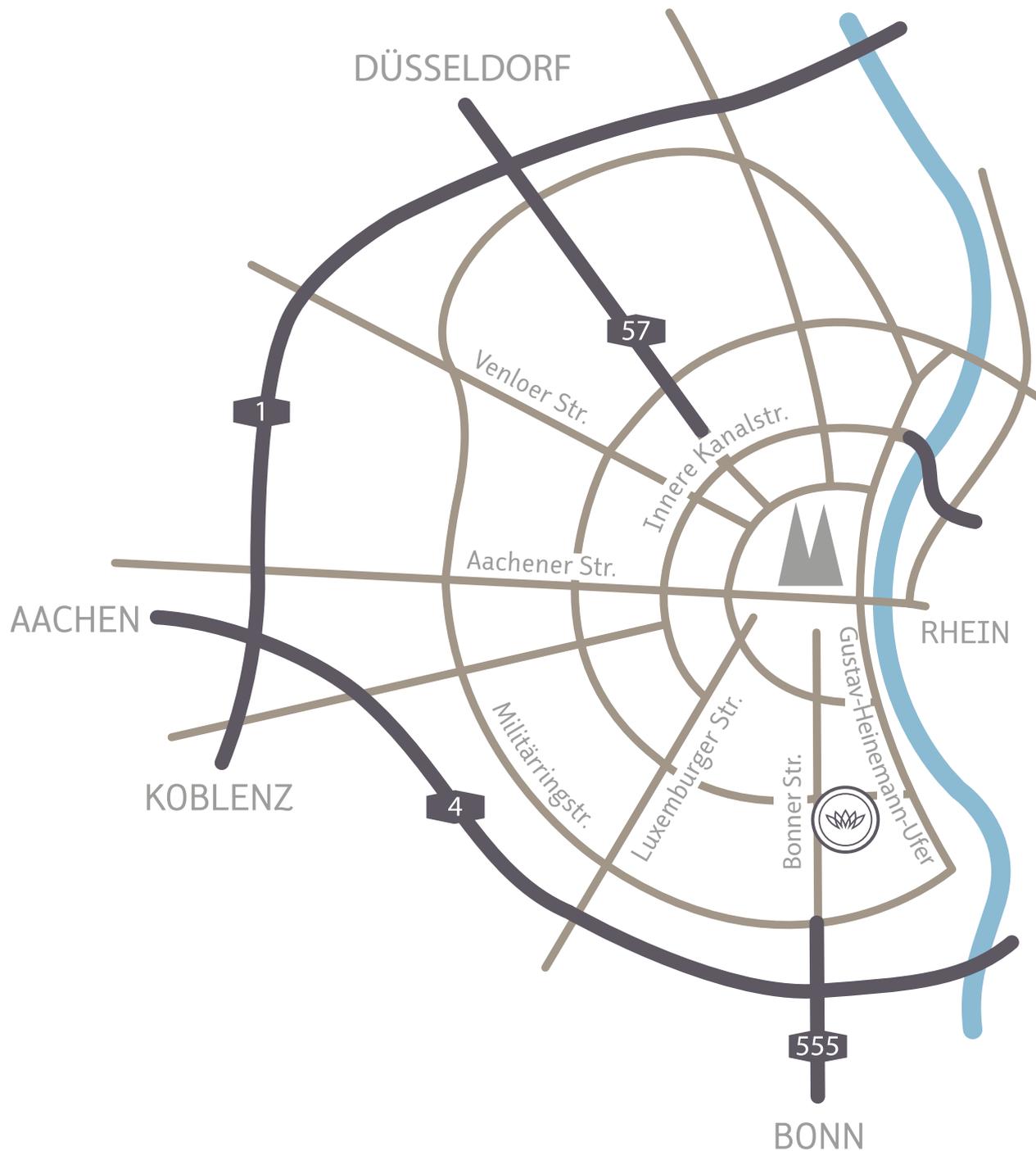




WO DAS LEBEN AUFBLÜHT

Ihr neues Domizil im charmanten Ortsteil Marienburg wird für Sie schon bald zum stilvollen Lebensmittelpunkt - mit viel Raum für persönliche Entfaltung und Wohnkomfort. Hier erleben Sie ein Kölner Stadtviertel, in dem Sie aufblühen und sich ganz im Einklang mit sich selbst fühlen dürfen.





BESTENS VERSORGT, ENTSPANNT LEBEN

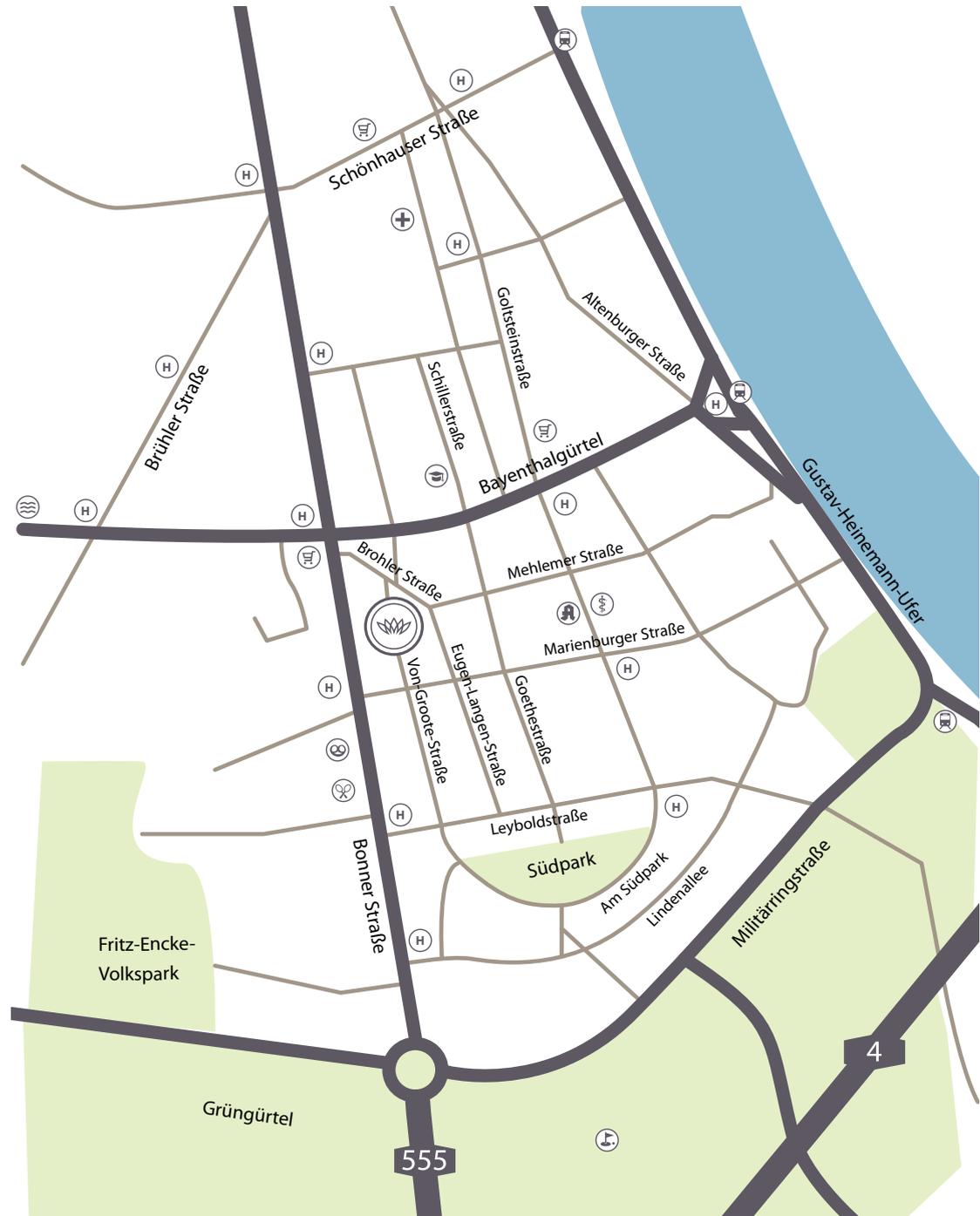
Ihr neues Zuhause in Marienburg ist umgeben von viel Grün. Ob joggen, Fahrrad fahren, inlineskaten oder einfach nur spazieren gehen: Wer sich gerne an der frischen Luft bewegt, wird von der Nähe zum Südpark, zum Grüngürtel oder auch zum Rhein begeistert sein. Eine Runde schwimmen, eine Partie Tennis oder Golf spielen, dies alles ist im näheren Umfeld möglich.

Marienburg ist bestens angebunden. Sie werden vom Ausbau der Nord-Süd-Stadtbahn auf der Bonner Straße profitieren. So gelangen Sie bequem in die Kölner Südstadt oder die City. Buslinien und Stadtbahn sind zu Fuß schnell erreichbar. Autofahrer gelangen zügig Richtung Bonn, Düsseldorf oder Aachen. Wen es weiter in die Welt hinauszieht, der erreicht in knapp 20 Minuten den Köln Bonn Airport.

Sie möchten schnell ein paar Einkäufe erledigen? Supermärkte, Bäcker, aber auch Apotheken und Ärzte sind gut erreichbar. Sie möchten einen Cappuccino im Café trinken, ein Kölsch im Biergarten oder ein Glas Wein im Restaurant? Marienburg und seine Umgebung bieten Ihnen vielfältige Gastronomie. Hier sind Sie bestens versorgt für ein entspanntes Leben!

LEGENDE

-  Stadtbahn
-  Haltestellen
-  Apotheke
-  Arzt
-  Krankenhaus
-  Einkaufen
-  Bäcker
-  Bildung
-  Sport und Freizeit
-  Golf
-  Schwimmbad







IN BESTER UMGEBUNG

Der am Rhein gelegene Ortsteil Marienburg sticht durch sein stilvolles, harmonisches Flair aus der städtisch-modernen Atmosphäre der Weltstadt Köln hervor. Den Ausbau zum Villenviertel verdankt der exklusive Süden Kölns dem Industriellen Ernst Leybold, der im 18. Jahrhundert mit dem Bau erster Straßen und vornehmer Landhäuser begann.

Im direkten Umfeld der Von Groote Gärten befinden sich gepflegte Garten- und Parkanlagen, wie zum Beispiel der Südpark. Hier erleben Sie eine harmonische Idylle, die man sonst nur vom Leben auf dem Land kennt. Zudem sind Sie ganz nah am Herzen der Großstadt und finden vor Ihrer Haustür alles, was moderne Lebensqualität ausmacht.





ZWEI HÄUSER – EINE QUALITÄT



EIN PERFEKTES PAAR

Umgeben von geschmackvoll angelegten Gärten und großzügig geplanten Grünflächen entsteht mit den Von Groote Gärten ein hochkarätiges Duo. Seine moderne Architektur fügt sich perfekt in die Umgebung ein.

Ihren Lebensmittelpunkt können Sie in einer der insgesamt 30 Wohneinheiten finden, die in den beiden dreigeschossigen Wohnhäusern entstehen: Vom kleinen Apartment über luxuriöse Fünfstadenzimmerwohnungen bis hin zur Penthouse-Wohnung findet sich hier eine große Auswahl an exklusiven Wohnräumen. Dabei stehen Ihnen Wohnungen von ca. 37 m² bis ca. 225 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Selbstverständlich sind die beiden Wohnhäuser sehr energieeffizient: Sie erfüllen die KfW-Effizienzhaus-70-Richtlinien (nach EnEV 2009).







RAUM ZUM ENTFALTEN

In den Von Groote Gärten finden Sie viel Raum, um Ihrem individuellen Lebensgefühl Ausdruck zu verleihen. Erleben Sie diesen exklusiven Wohnraum und die zahlreichen Möglichkeiten, die sich hier eröffnen.

ZEITLOSE ELEGANZ

DURCH SOUVERÄNE KLARHEIT

Das moderne, geradlinige Design der Von Groote Gärten findet sich sowohl in der Architektur als auch in der Ausstattung der einzelnen Wohneinheiten wieder. Diese zeichnen sich durch offene, große und helle Räume aus und bieten in jeder Hinsicht edlen Komfort.

Dabei steht die hohe Qualität immer an erster Stelle: Ob bodentiefe Fensterfronten, die viel Licht in die einzelnen Räume lassen, oder ausgewählte Materialien in Substanz und Ausbau – das Niveau ist stets gleichbleibend hoch.

Die nach modernsten Kriterien konzipierten Wohnräume überzeugen auch durch ihre komfortable Ausstattung: Ob massives Landhaus-Parkett oder elegante Bodenfliesen – exquisite Details runden das Gesamtbild jeder Wohnung ab.

Überzeugen Sie sich selbst durch die nachfolgenden Wohnbeispiele, die Ihnen anschaulich einen ersten Eindruck über die vielfältigen Möglichkeiten vermitteln.









DER NATUR AM NÄCHSTEN

IHRE GROSSZÜGIGE GARTENWOHNUNG

Die geräumige ca. 223 m² große Wohnung (2.0.3) am Kopf des zweiten Gebäudes befindet sich im Erdgeschoss mit einem direkten Zugang zum wohnungseigenen Garten. Von der Terrasse schaut man auf das ruhige Grün der Umgebung: ein optimaler Ort zum Abschalten und Ausspannen!

Auch im Innenbereich steht das Wohlfühlen an erster Stelle: Neben einem großen Wohn- / Essbereich mit offener Küche findet man in dieser exklusiven Wohnung ein komfortables Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleideraum, drei zusätzliche Räume für Kinder, Arbeit oder Hobby sowie einen separaten Hauswirtschafts- und Abstellraum. Alle Räume sind durch einen Flur mit einer integrierten Garderobe zu erreichen. Viel Fläche für Ihre persönliche Vorstellung von gutem Wohnen!

ERÖFFNEN SIE NEUE LEBENSÄÄUME

Der Wohn- und Essbereich stellt das Herzstück der weitläufigen Gartenwohnung dar. Sie ist geschickt unterteilt in die einzelnen Bereiche und dennoch offen und kommunikativ; hier lässt es sich hervorragend und bequem leben. Die bodentiefen Fenster sorgen für eine helle, lichtdurchflutete Raumatmosphäre. Immer im Blick: der weite Garten.









TRAUMHAFT ENTSPANNEN

Mit knapp ca. 17 m² ist das Schlafzimmer eine Oase der Ruhe und Entspannung. Ob Sie morgens zuerst die doppelflügelige Terrassentür öffnen oder sich im direkt angrenzenden Ankleidezimmer für den Tag bereit machen, entscheiden Sie.

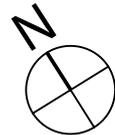
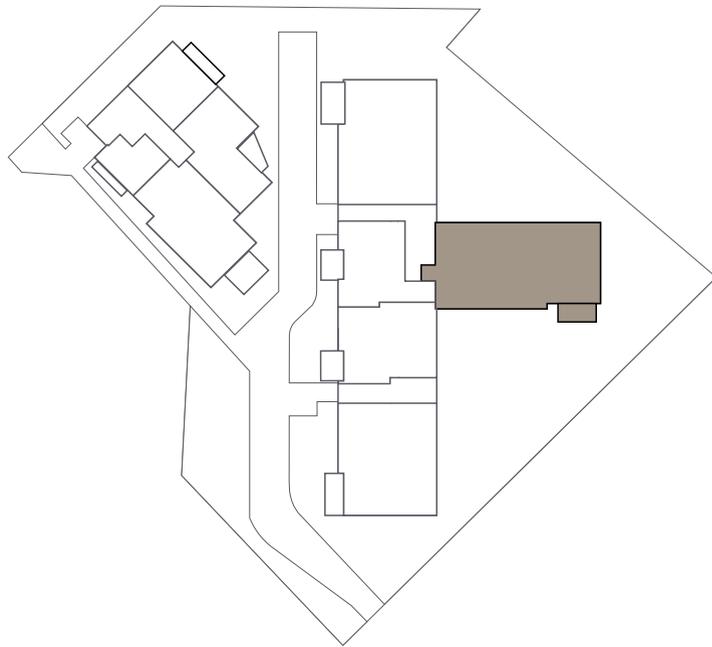
STILVOLL UND MODERN: DIE BADEZIMMER

Die luxuriösen Badezimmer mit zeitgemäßer Raumeinteilung beeindrucken nicht zuletzt durch ihre exklusiven Details: Ob Designer-Waschbecken, ein eleganter Handtuchrockner oder moderne Armaturen mit Extras wie einem komfortablen Badewannen-Thermostat – die hohe Qualität und die hochwertige Optik sind nicht zu übersehen.









WOHNUNG 2.0.3 GARTENWOHNUNG

Wohn- / Esszimmer	71,02 m ²
Küche	15,27 m ²
Schlafzimmer	17,48 m ²
Zimmer 1	13,83 m ²
Zimmer 2	15,86 m ²
Zimmer 3	15,86 m ²
Flur	24,22 m ²
Garderobe	1,15 m ²
Bad	12,27 m ²
Dusche / WC	8,79 m ²
Ankleide	7,85 m ²
HWR	11,09 m ²
Abstellraum	3,25 m ²
Terrasse (50 % von 10,22 m ²)	5,11 m ²
Gesamtfläche	223,05 m²

Möbliering nicht Teil des Angebots. Alle Maßangaben sind Circa-Angaben.

LUXUS AUF HÖCHSTEM NIVEAU

IHR PENTHOUSE MIT KLASSE UND DESIGN

Ein besonderes Wohnerlebnis bietet diese einzigartige Penthouse-Wohnung (1.3.1): Auf imposanten ca. 199 m² verteilen sich ein großzügiger Wohn- / Essbereich mit einer offenen Küche, ein Schlafzimmer, drei zusätzliche Räume unterschiedlicher Größe und zwei stilvoll eingerichtete Bäder. Das Highlight stellen die zwei Dachterrassen dar, die sich zusammen mit einer Fläche von ca. 43 m² präsentieren.

Flexibilität ist Trumpf: Die Räume bieten sich zur variablen Nutzung optimal an. Ob Büro, Kinderzimmer, Hobbyraum oder Ankleidezimmer: Ihren Wünschen sind hier keine Grenzen gesetzt!

Die moderne, teilweise asymmetrische Bauweise verleiht dieser Penthouse-Wohnung nicht nur einen eindrucksvollen Außenauftritt – auch innen garantieren klare Schnitte und intelligente Raumaufteilungen höchsten Komfort. Ein luxuriöses Refugium über den Dächern von Marienburg!







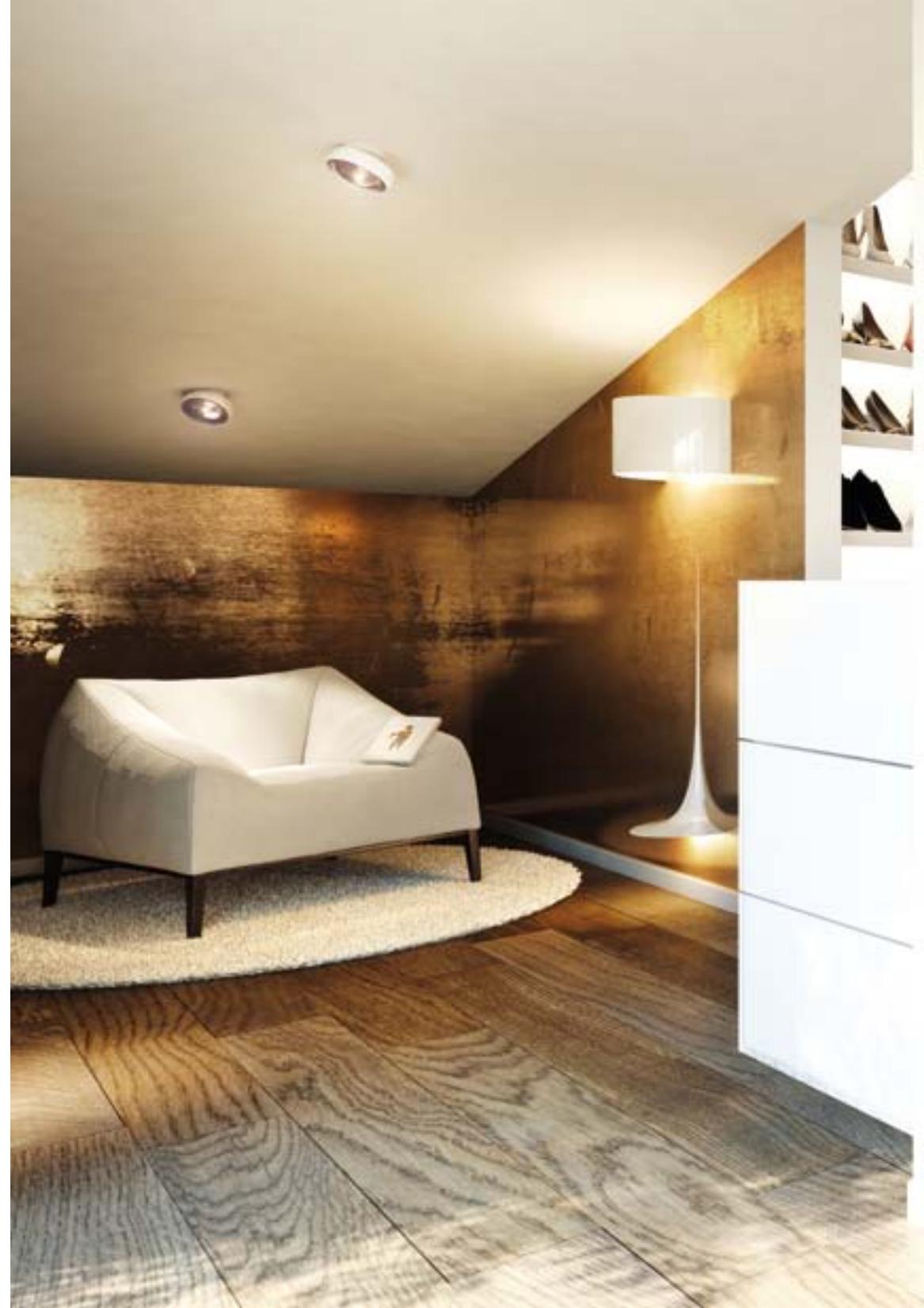


MODERNES PENTHOUSE-LIVING

Im Zentrum dieser Penthouse-Wohnung liegt das geräumige, ca. 53 m² weite Wohn- / Esszimmer mit integrierter Küche. Die modern designte Fensterfläche sowie imposante Deckenhöhen von bis zu 4 m werden Sie begeistern. Von hier aus betreten Sie eine der beiden Dachterrassen – gute Aussichten für Entspannung und Wohlbefinden!

FLEXIBILITÄT IST TRUMPF

Die unterschiedlich großen und verschieden geschnittenen Räume bieten sich zur variablen Nutzung optimal an. Ob Büro oder Ankleidezimmer direkt neben dem Bad: Entdecken Sie die Möglichkeiten, die sich in diesem Penthouse für Sie eröffnen.









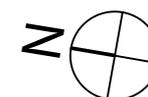
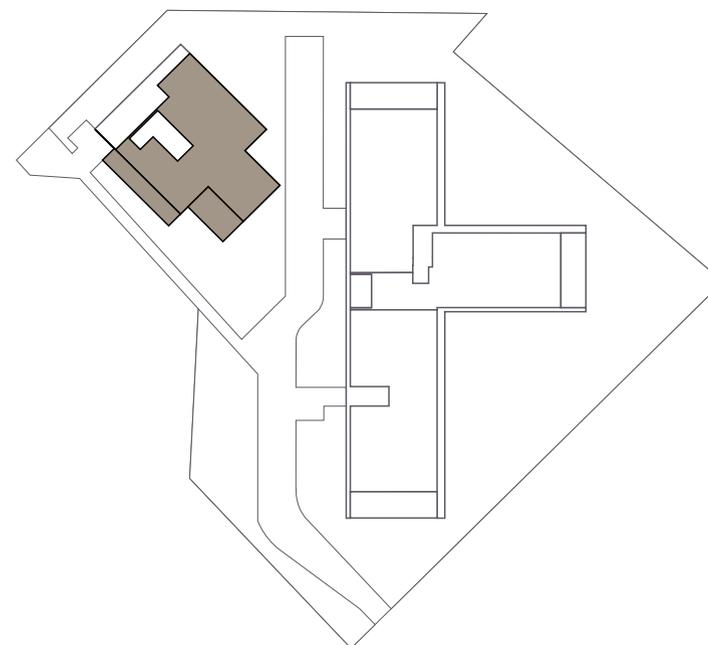
FLIESSENDE ÜBERGÄNGE

Die großzügige Raumaufteilung vermittelt ein Gefühl von Freiheit und ist ganz typisch für das moderne Penthouse-Living. In den Bädern fallen auch in dieser Wohnung die exquisiten Marken und die Klasse der Ausstattungsdetails direkt ins Auge.

WOHNUNG 1.3.1

PENTHOUSE

Wohn- / Esszimmer / Küche	53,09 m ²
Schlafzimmer	14,22 m ²
Zimmer 1	16,36 m ²
Zimmer 2	13,65 m ²
Zimmer 3	13,65 m ²
Büro / Ankleide / Bad	24,67 m ²
Flur	22,20 m ²
Garderobe	1,24 m ²
Gäste-WC	3,87 m ²
Dusche / WC	9,75 m ²
Abstellraum	4,37 m ²
Dachterrasse 1 (50 % von 22,54 m ²)	11,27 m ²
Dachterrasse 2 (50 % von 20,72 m ²)	10,36 m ²
Gesamtfläche	198,70 m²







DIE KOMFORT-WOHNUNGEN

Mit ca. 110 m² (2.2.2) sind die Komfort-Wohnungen in der 2. Etage ideal für Singles oder Paare mit gehobenen Ansprüchen. Neben dem Schlafzimmer, zu dem ein schicker Ankleideraum und ein geräumiges Bad gehören, steht ein weiterer Raum zur Verfügung, der sich als Homeoffice oder Gästezimmer anbietet.

Vom großen Süd-Balkon schaut man auf die umliegenden Gärten und findet hier einen entspannenden Ruhepol.









EINLADEND OFFEN

Ein offener, ca. 35 m² großer Wohn- / Essbereich mit direktem Zugang auf den Balkon lädt zum Verweilen ein – allein, zu zweit oder mit Freunden. Hier kann geschmackvoll eine Küche integriert werden, die nicht nur komfortabel und funktional ist, sondern auch zum repräsentativen Hingucker wird.

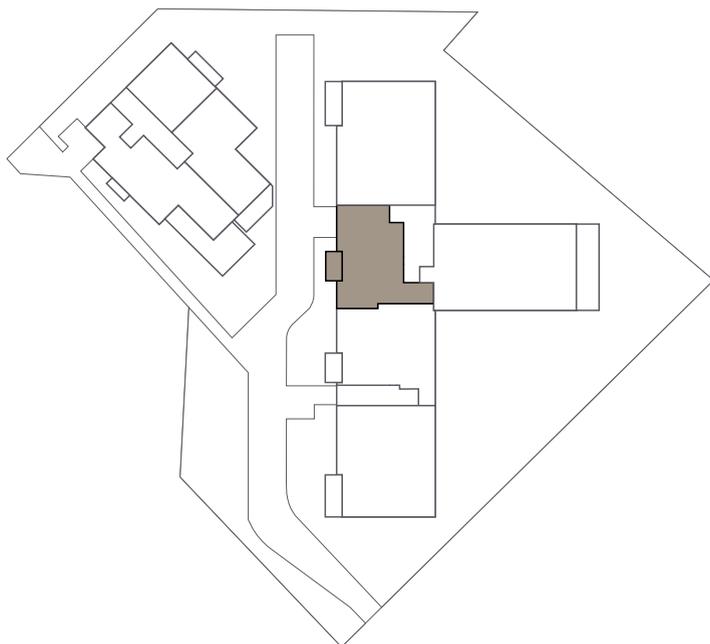
IHR ANSPRUCH – IHR RAUM

Arbeiten mit Blick ins Grüne – wer wäre da nicht inspiriert? Alternativ eignet sich dieser Bereich auch als Gäste- oder Kinderzimmer, nicht zuletzt weil sich ein Bad mit Dusche und WC direkt an diesen Raum anschließt.









WOHNUNG 2.2.2 KOMFORT-WOHNUNG

Wohn- / Esszimmer	34,60 m ²
Küche	8,88 m ²
Schlafzimmer	15,71 m ²
Zimmer	15,58 m ²
Flur	3,54 m ²
Bad	9,84 m ²
Dusche / WC	5,58 m ²
Gäste-WC	3,11 m ²
Ankleide	7,01 m ²
Abstellraum / HWR	1,83 m ²
Balkon (50 % von 8,44 m ²)	4,22 m ²
Gesamtfläche	109,90 m²

Möblierung ist nicht Teil des Angebots. Alle Maßangaben sind Circa-Angaben.

DIE AUSSTATTUNG

Details der Extraklasse: Hochwertig und modern ist jede der Wohnungen ausgestattet. Ob Videogegensprechanlage mit Farbdisplay oder moderne Beleuchtung – im Großen wie im Kleinen spürt man die Exklusivität der Ausstattung.

Dies spiegelt sich auch in den Bädern wider: Ob Duravit-Waschbecken, Glasduschabtrennung, ein eleganter Handtuchrockner oder moderne Armaturen der Marke Dornbracht – die hohe Qualität steht auch hier an erster Stelle.





Exklusiver Verkauf (provisionsfrei):

Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH

Pferdmengesstraße 42

50968 Köln (Marienburg)

Tel.: (0221) 93 77 93 300

Fax: (0221) 93 77 93 77

wohnungen@greif-contzen.de

www.greif-contzen.de

Brohler Straße 11a Projektentwicklung GmbH und Co. KG

ein Joint Venture von Revisco GmbH und baucon Projektmanagement GmbH

Revisco GmbH

Holzmarkt 2a

50676 Köln

Tel.: 0221 60 60 76 00

Fax: 0221 60 60 76 11

info@revisco.de

www.revisco.de

baucon Projektmanagement GmbH

Saliering 47-53

50667 Köln

Tel.: 0221 33 66 10

Fax: 0221 33 66 118

info@baucon-koeln.com

www.baucon-koeln.com

Gestaltung: immotional.

Visualisierungen und Grundrisse: HHVISION

Bildnachweise: Bilderbuch Köln, Seite 6-7. fotolia, Seite 2, 5. Gira, Seite 50. immotional, Seite 12. iStock, Seite 9. parkett.de, Seite 50. shutterstock, Seite 4, 5, 13, 18. Starck, Seite 51

Dieser Prospekt dient zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Für die Richtigkeit und die Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Alle Darstellungen dienen nur als Beispiel und Gestaltungsvorschlag. Möbel und andere Einrichtungsgegenstände sind nicht Inhalt des Angebots. Die Bildmaterialien, insbesondere die Ansichten, Aussichten, perspektivischen Zeichnungen sowie die Grundrisse, verstehen sich als künstlerische Darstellung und sind nicht verbindlich. Mögliche behördliche Auflagen können die Planung und die Quadratmeterzahlen noch verändern. Die angegebenen Wohnflächen sind Circa-Fertigmaße nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Technisch notwendige Veränderungen werden vorbehalten. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge.



