

**ZUHAUSE IST, WO LEBEN IST.
DAS REIHENHAUS VISTA M.**





EIN VEEDEL ZUM WOHLFÜHLEN. ZUHAUSE IN DEN "WEILER HÖFEN".

In Köln-Weiler entsteht ein Quartier, so innovativ und so gemeinschaftlich, wie ein Wohngebiet sein sollte: Die „Weiler Höfe“. Mit dem Naturschutzgebiet Worringer Bruch, dem idyllischen Fühlinger See und dem Ortskern in der Nähe, bietet Ihr neues Zuhause viel Raum zur Entfaltung.

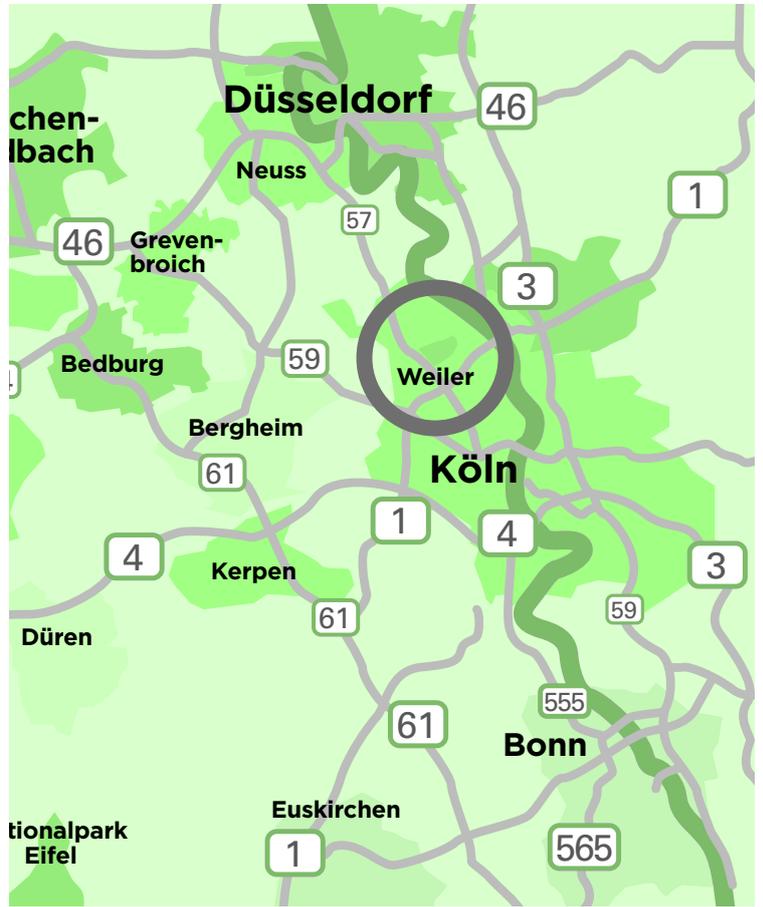
Erleben Sie die gelungene Architektur, die hohe Aufenthaltsqualität und die smarten Angebote der „Weiler Höfe“. Hier trifft Freiraum auf Geborgenheit. Durch die einander zugewandten Gärten der einzelnen Wohnensembles entsteht der charakteristische „Hofcharakter“ dieses durchdachten Gestaltungskonzepts. Von Ihrer eigenen



Terrasse genießen Sie einen großzügigen Blick ins Grüne – eine ideale Gelegenheit, um sich in der Abendsonne vom munteren Treiben in der Umgebung und der Wohlfühlatmosphäre des Quartiers berieseln zu lassen.

Eine mit Bäumen bepflanzte zentrale Wegeachse verbindet das Wohngebiet nahezu autofrei – perfekte Voraussetzungen für junge Familien mit Kindern, denn: Der Nachwuchs bewegt sich hier unbeschwert und sorgenfrei. Dazu trägt auch der spannende Erlebnisspielplatz bei, der viele kreative Entfaltungsmöglichkeiten für kleine Entdecker bereithält.

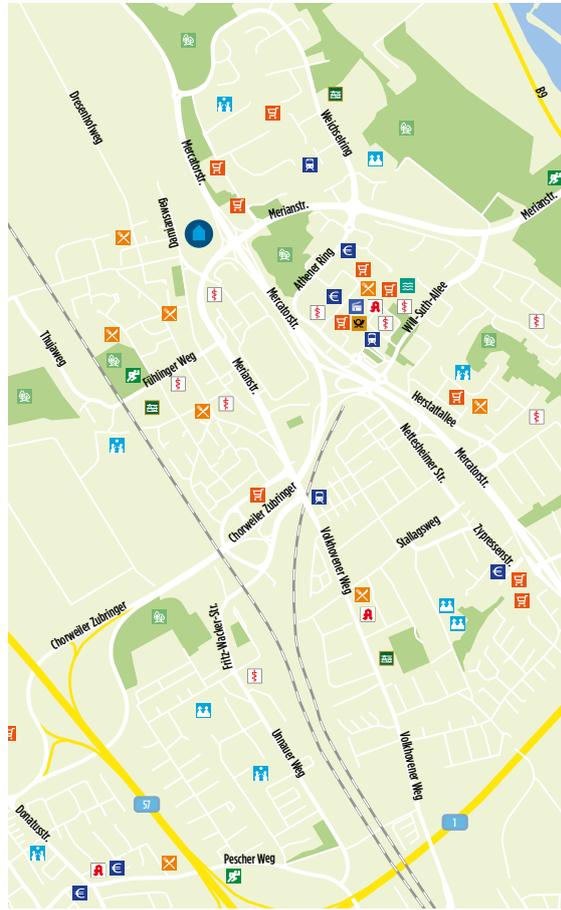
Der idyllische Quartiersplatz ist das Herz des Viertels. Ungezwungene Begegnungen und ein herzlicher Austausch mit netten Nachbarn sind hier an der Tagesordnung. Dafür sorgt auch die Quartiers-App, die als digitale Kommunikationsplattform zur Verfügung steht. Weitere praktische Angebote, wie eine E-Bike-Sharing-Station oder eine quartierseigene Kita bringen zusätzliche Entspannung in Ihren Alltag. Freuen Sie sich auf Ihr neues, entspanntes Leben in einem attraktiven und gemeinschaftlichen Umfeld.



LEBEN IM GRÜNEN. IN KÖLN-WEILER.

STADT, LAND, FLUSS. Sie träumen von einem Zuhause mit ländlichem Charme, ohne auf liebgewonnene Großstadt-Vorzüge verzichten zu müssen? Dann ist der aus zwei Dörfern zusammengewachsene Stadtteil Volkhoven/Weiler ihr „Place to stay“. Sinnbildlich für die Harmonie der Region stehen malerische alte Höfe wie der Georgshof, der Bürgershof, der Kriegerhof und der Kartäuserhof. Sie sind denkmalgeschützt und tragen seit Jahren zur wachsenden Anziehungskraft von Köln-Weiler bei. Kleine Kirchen wie die Pfarre St. Cosmas und Damian fallen ebenfalls in diese Kategorie. Ansonsten ist der Ort von historischen Ein- und Zweifamilienhäusern und weiträumiger Natur geprägt. Die Felder im Nordosten reichen bis zur Rheinaue bei Worringen.

SPORT, SPASS UND SPIEL. In der Nachbarschaft von Volkhoven/Weiler finden sich gleich mehrere der begehrtesten Kölner Ausflugsziele: Vom Escher See und dem Naturschutzgebiet Große Laache im Westen, bis hin zum Freizeitbad Aqualand, einer Kletterhalle und einem Skatepark im Osten bleibt kein Freizeitwunsch unerfüllt. Außerdem liegt einer der schönsten Wasserplätze der Gegend gerade einmal 4 km entfernt: Das Naherholungsgebiet Fühlinger See – ein aus sieben zusammenhängenden Seen bestehender Erlebnis- und Rückzugsort, der zum Rudern, Surfen, Tauchen und Entspannen genutzt werden kann. In Volkhoven/ Weiler selbst sorgen mehrere Sport-, Kultur- und Bürgervereine sowie die sprichwörtliche kölsche Herzlichkeit für ein pulsierendes Leben vor Ort.



DAS WOHNGEBIET IM ÜBERBLICK

-  VISTA Wohngebiet
-  Kindergarten
-  Grundschule
-  Weiterführende Schule
-  Lebensmittelmarkt
-  Restaurant/Café/Imbiss
-  Bäckerei
-  Apotheke
-  Arzt
-  Bahnhof
-  Postfiliale
-  Fitnessstudio
-  Park
-  Schwimmbad
-  Bank

DAT WASSER VUN KÖLLE ES JOOT. Zu den markantesten Gebäuden im Veedel zählt das historische Wasserwerk. Es wurde in den 1920er Jahren im Stil der neuen Sachlichkeit errichtet und ist umgeben von blühender Natur. Das intakte Waldökosystem und ein Wasserlehrpfad eignen sich wunderbar für ausgiebige Spaziergänge und Erkundungstouren mit dem Nachwuchs. Übrigens werden von Volkhoven/Weiler aus bis heute große Teile des linksrheinischen Stadtgebiets von Köln mit qualitativ hochwertigem Trinkwasser versorgt.

MOBIL IN ALLE RICHTUNGEN. Trotz seiner ländlichen Charakteristik begeistert Volkhoven/Weiler durch seine hervorragende Anbindung. Die A57 und das Autobahnkreuz Köln-Nord erreichen Sie bequem und schnell über einen Zubringer. Auch die Flughäfen Köln/Bonn und Düsseldorf sind nur einen Katzensprung entfernt und in weniger als 45 Minuten erreichbar. Die S-Bahnlinien S6 und S11 verbinden den Ort mit dem Hauptbahnhof Köln und von dort mit dem nationalen und internationalen Schienennetz. Die umliegenden Stadtteile erreichen Sie von Volkhoven/Weiler aus bequem mit den Buslinien 121, 126 und 127. Dank zahlreicher Rad- und Reitwege ist die Umgebung auch für Radfahrer und Reiter attraktiv.



WISSENSWERTES ÜBER VOLKHOVEN/WEILER

- Im Stadtteil leben derzeit rund 6.000 Einwohner
- Vor Ort befinden sich mehrere Kindergärten und ein Gymnasium; in den Nachbarstadtteilen liegen einige Grundschulen und eine Gesamtschule
- Volkhoven wurde im Jahr 1888, Weiler im Jahr 1922 nach Köln eingemeindet
- Der Bürgerverein Volkhoven/Weiler bereichert das Stadtleben mit Sommerfesten, Martinsingen und weiteren Veranstaltungen
- In der Simultanhalle wurde in den 1970er Jahren die Wirkung des Lichteinfalls auf die Bilder des späteren Museums Ludwig getestet; heute dient die Halle als Atelier- und Ausstellungsraum für regionale Künstler



GÄRTEN, GEBORGENHEIT. UND NETTE NACHBARN.

WILLKOMMEN IN DEN WEILER HÖFEN. Freuen Sie sich auf Ihr attraktives VISTA Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 110m² oder 129m² im aufstrebenden Kölner Norden. In seiner Historie war Volkhoven/Weiler von großen Hofanlagen geprägt. Die Idee dieser ursprünglichen Struktur wurde im neuen Quartier, den „Weiler Höfen“, bewusst aufgenommen. So vermitteln die einander zugewandten Gärten der einzelnen Wohnensembles ein Gefühl von Geborgenheit. Dieser Hofcharakter findet seinen Höhepunkt in einem zentralen Quartiersplatz. Hier laufen die Wege zusammen – ein idealer Treffpunkt für einen kurzen oder langen Plausch mit den neuen Nachbarn.



DIE WEILER HÖFE IM ÜBERBLICK:



Kita



Spielplatz



Quartiersplatz



Autofreie Grünachse



E-Bike-Station



HIGHLIGHTS UND FREIZEITIPPS

ENTSPANNEN & ENTDECKEN

- Mit dem Fahrrad sind Sie schnell im Grünen, etwa im Worringer Bruch oder am Escher See (Badesee)
- Erwandern Sie sich Wissenswertes auf dem Wasserlehrpfad rund um das historische Wasserwerk Weiler
- Der Karnevalszoich von Volkhoven/Weiler und Heimersdorf ist der zweitlängste Veedelszoich von Köln

SPORT

- Der SC Köln Weiler-Volkhoven bietet Fußball, Turnen und Eltern-Kind-Sport
- Auf zahlreichen Reiterhöfen in der Umgebung ist Reitsport für Anfänger und Fortgeschrittene möglich
- Der 4 km entfernte Fühlinger See lädt zu Wassersportarten wie Rudern, Surfen und Tauchen ein

ENTSPANNT WOHNEN UND LEBEN. Das verspricht das ganze Quartier, insbesondere für Familien. Kinder bewegen sich hier ganz unbefangen – gute Voraussetzungen, um sich mit neuen Spielkameraden anzufreunden. Die „Weiler Höfe“ bieten mit ihrem weiten Grün und den großzügigen Wegeverbindungen jede Menge Platz zum Fangen, Verstecken, Spielen und Toben. Selbstverständlich wurde auch an einen Spielplatz gedacht, der Freiraum, Spaß und Abenteuer für Ihre kleinen Entdecker verspricht. Das Quartier besticht insgesamt durch vielfältige grüne Freiräume, die eine hohe Lebensqualität ermöglichen. Die „Weiler Höfe“ stehen für ein lebendiges Miteinander – mit grenzenlosen Entfaltungsmöglichkeiten auf der einen und genug Rückzugsraum auf der anderen Seite.

ALLES DA, ALLES NAH. Kurze Wege erleichtern den Alltag. Den nächsten Bäcker und Einkaufsmarkt erreichen Sie fußläufig. Ärzte, Apotheken, Banken, Fachgeschäfte, Supermärkte und Restaurants finden Sie direkt in Volkhoven/Weiler oder in der nahen Umgebung. Ein besonderes Highlight: Das über 100 Shops umfassende City Center. Auch Ihren Kids wird es an nichts fehlen: Kindergärten und ein Gymnasium sind zu Fuß erreichbar. Mehrere Grundschulen und eine Gesamtschule finden Sie in den umliegenden Stadtteilen. Die zahlreichen Reiterhöfe und die Kinderreitschule in der Umgebung sind die perfekte Anlaufstelle für kleine Pony- und Pferdefans.



MEHR SERVICES. FÜR MEHR KOMFORT IN IHREM LEBEN.

Steuern Sie ihr Zuhause bequem über die Smart-Home App. Smarte Quartiersideen sorgen für Entspannung im Alltag und fördern das nachbarschaftliche Zusammenleben. Die „Weiler Höfe“ bieten perfekte Voraussetzungen um gemeinsam mit Ihrer Familie anzukommen. Freuen Sie sich auf ein gemeinschaftliches Miteinander mit lieben Nachbarn, ein praktisches Mobilitätsangebot und eine energiesparende Smart-Home-Technik in Ihrem neuen Zuhause.

E-BIKE-STATION Dank der hervorragenden Lage können Sie die meisten alltäglichen Besorgungen in der unmittelbaren Umgebung erledigen. Damit Sie auch im Stadtgebiet jederzeit mobil sind, haben wir auch an eine umweltschonende Alternative zum Auto gedacht: Eine im Quartier integrierte E-Bike-Station.

SMART-HOME Damit Ihr Heim ein intelligentes Zuhause nach Ihren Bedürfnissen werden kann, finden Sie bereits in der Standardausstattung die Basisstation eines Smarthome-Systems. So steuern Sie Ihre Heizung direkt ab Einzug ganz bequem per App - und zwar von jedem Ort der Welt. Sie wünschen weitere nützliche Funktionen? Dann buchen Sie weitere Smarthome-Pakete bei Bedarf einfach dazu.



künstlerische Gestaltung



QUARTIERS-APP Sie möchten Ihre Nachbarn schon vor dem Einzug kennenlernen? Sie suchen einen Laufpartner oder haben Konzertkarten für das Wochenende abzugeben? Dann nutzen Sie unsere Quartiers-App und vernetzen Sie sich mit Ihrer Umgebung. Sie dient als Kommunikationsplattform im Wohngebiet und fördert so das Miteinander in der Nachbarschaft. Über die App erhalten Sie zudem wichtige Informationen und Unterlagen rund um Ihr Haus, wie z. B. Exposé-Unterlagen, Grundrisse, Kaufvertrag etc. in digitaler Form. Das erleichtert die Kommunikation und reduziert den Papierverbrauch.

SPIELPLATZ UND KITA Für Entspannung im Alltag sorgen kurze Wege. Die Kleinen freuen sich über die neue Kita und den großzügigen Spielplatz direkt im Quartier.



„VISTA IST MEHR
ALS ARCHITEKTUR.“

WIR BAUEN. MEHR ALS HÄUSER.

WIR DENKEN AN SIE. Unsere Häuser sind vielseitig. Für Singles, Familien oder Paare. Für jede Altersgruppe. Mit unseren durchdachten Raumkonzepten bieten wir Ihnen ganz verschiedene Lösungen. Und das alles zum optimalen Preis-Leistungsverhältnis.

WIR ARBEITEN MIT JAHRELANGER ERFAHRUNG. Als Unternehmen der traditionsreichen DORNIEDEN Gruppe profitieren wir vom umfangreichen Erfahrungsschatz im Bausektor. Wir sind ausgewiesene Spezialisten auf unserem Gebiet.



WIR GEBEN KOSTENVORTEILE AN SIE WEITER. Günstiger Einkauf von Markenprodukten, optimierte architektonische Planung und straffe Bauabläufe: so sparen wir Kosten. Wir lassen Sie davon profitieren.

WIR PLANEN VORAUSSCHAUEND. Von Anfang an integrieren wir unsere Architekten, Ingenieure und Handwerker in die Projektentwicklung und Planung. So garantieren wir, dass Ihr Eigenheim rechtzeitig bezugsfertig ist.

WIR RESPEKTIEREN UMWELT UND MENSCH. Die Materialien, die wir verwenden, sind weitestgehend aus natürlichen Baustoffen und schaffen ein gutes Raumklima. Moderne Heiz- und Dämmtechnologien sparen wertvolle Energie.

WIR HÖREN IHNEN ZU. Wenn Sie Fragen zu Haustechnik, Sonderwünschen, Finanzierung oder öffentlichen Fördermitteln haben: Wir sind für Sie da.

WIR HABEN EINE PHILOSOPHIE: Für VISTA Kunden ist mehr drin im Leben.

ZUHAUSE. IM REIHENHAUS VISTA M.

Von der Straße aus gesehen
(Beispielfassade)





künstlerische Gestaltung

Gartenperspektive
(Beispielfassade)





VISTA M. LEBENSQUALITÄT AUF 110 QUADRATMETERN.

Der erste Eindruck zählt: Schöne VISTA Fassaden (hier einige Beispiele) heißen Sie willkommen.



DIE VISTA ARCHITEKTUR

Attraktive Optik. Moderne Fassade. Sinnvolle Details.
Freuen Sie sich auf Ihr Zuhause.

AUSSEN: NICHT EINFACH FASSADE. Die Gestaltung der Wärmedämmputz-Fassade haben wir nachhaltig entwickelt. Diese behält ihre Wertigkeit über viele Jahre. Die abwechslungsreiche Fassadengestaltung fügt sich stets harmonisch in das jeweilige Wohnumfeld ein. Großflächige Fenster lassen viel Licht in den Innenbereich. Den Hauseingang haben wir mit einem praktischen Vordach ausgestattet. Briefkasten und Klingelanlage sind aus Edelstahl und die Außenbeleuchtung ist darauf abgestimmt. Für den schnellen Start in die Gartensaison ist der Terrassenbelag bereits verlegt und eine Sichtschutzwand zum Nachbarn schafft die nötige Privatsphäre.

DIE VISTA AUSSTATTUNG

Wir achten darauf, dass bei unseren Häusern auch hinter der Fassade alles stimmt. Damit Sie sich zu Hause wohlfühlen.

QUALITÄT UND KOMFORT. Bei der Ausstattung setzen wir auf Qualität und Komfort. Zum Beispiel im VISTA Bad. Hier können Sie vom Alltag abtauchen. Dafür sorgt die qualitätsvolle Ausstattung mit bodengleicher Dusche, Badewanne, Waschbecken und Fliesen von namhaften Herstellern. Besonders komfortabel: In allen Wohnräumen sorgt eine Fußbodenheizung für wohlige Wärme und ermöglicht zugleich viel Gestaltungsfreiheit.

ENERGIE SINNVOLL NUTZEN. Alle Häuser haben eine energieeffiziente Bauweise. Die Heizenergie wird über quartierseigene Zentralen mit Hilfe von Wärmepumpen erzeugt. Jedes Haus ist zudem bereits mit einem Leerrohr für die spätere Installation einer Photovoltaikanlage vorgerüstet.

SMART UND SICHER. Noch mehr Energie sparen Sie in Ihrem neuen Zuhause mithilfe des Smarthome-Systems: Es übernimmt beispielsweise die Steuerung der Fußbodenheizung und hilft so dabei, den Verbrauch zu senken.
Das ist bei VISTA ebenfalls wichtig: Alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet (außer im Gäste-WC). Die Fenster im Erdgeschoss sind verriegelbar und mit einer zusätzlichen Einbruchsicherung versehen. Sicherheit auch drinnen: Die Treppe ist geschlossen und geradläufig, so dass sich Jung und Alt im Treppenhaus sicher bewegen können.



VISTA-ARCHITEKTUR

- Häuser in verschiedenen Größen
- Zeitgemäße Architektur
- Optimales Preis-Leistungs-Verhältnis
- Kluge Raumkonzepte
- Moderne Heiz- und Dämmtechnik
- Spezielle Zusatzausstattungs Pakete



AUSSTATTUNGS- HIGHLIGHTS

- Komfortables Badezimmer in Markenqualität mit bodengleicher Dusche und Badewanne
- Geschlossene und geradläufige Treppe
- Fußbodenheizung
- Wärmeschutzverglasung im Wohnbereich
- Leistungsstarke Dämmung gemäß GEG
- Kostenfreie Dichtigkeitsprüfung im „Blower-Door“-Verfahren
- Eigener Stellplatz, Garage oder Carport
- Terrassenbelag mit Betonsteinplatten
- Terrassen-Sichtschutz
- Smarthome-Basisstation im Standard

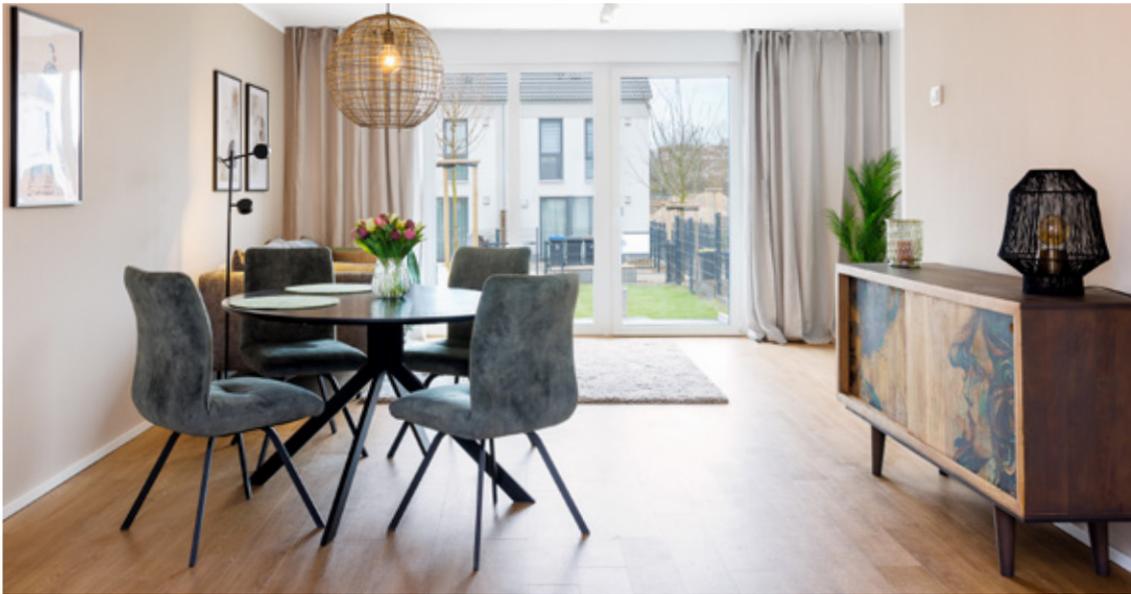


LIEBE. ZUM DETAIL.

DIE ZEIGEN WIR IHNEN MIT UNSERER ZUSATZAUSSTATTUNG.

VISTA hat für Sie spezielle weitere Ausstattungsmöglichkeiten zusammengestellt, die den unterschiedlichen Wünschen gerecht werden.

Gestalten Sie Ihr Leben noch angenehmer. Beispielsweise mit einer Multimedia-Netzwerkverkabelung, einem elektrischen Markisenanschluss oder der Ausbaumvorbereitung für ein Bad im Dachgeschoss wird Ihr Haus noch komfortabler. Individuelle Haustüren und Ornamentverglasung für Haustüre, Bad- und WC-Fenster geben Ihrem Zuhause eine persönliche Note. Elektrische Rollläden sowie eine abschließbare Terrassentür als rückwärtiger Eingang bieten mehr Sicherheit und Komfort. Darüber hinaus bietet unser Smarthome-Vollausstattungs paket weitere funkbasierte Sicherheitsfunktionen, wie den Alarm- und Rauchmelder. Ebenso lassen sich Rollläden und Licht bequem über das Smartphone steuern.



Hell und freundlich:
das offen und klar
strukturierte Erdgeschoss
mit bodentiefen Fenstern.



Großzügig und offen:
Die offene Küche lädt zum
Kochen und Wohlfühlen ein.
Foto: Musterhaus VISTA M



AUF EINEN BLICK

- Multimedia-Netzwerkverkabelung, elektrischer Markisenanschluss
- Individuelle Haustüren, Ornamentverglasung in Haustüre und Fenstern von Badezimmer und Gäste-WC.
- Smarthome-Vollausstattung mit weiteren Komponenten, wie Alarm- und Rauchmelderfunktion sowie Rollladen- und Lichtsteuerung.

OFFEN FÜR ALLES.
PLATZ FÜR JEDEN.





Raum für mehr: das Dachstudio bietet Platz für individuelle Entfaltung.



Schön und detailreich: das Bad.

DAS VISTA RAUMKONZEPT

In VISTA Häusern ist Platz für alle. Dafür sorgt ein ausgeklügeltes Raumkonzept, das Ihre Wohnwünsche berücksichtigt und jeden Quadratmeter des Hauses optimal nutzt.

ERDGESCHOSS

Der Wohn- und Essbereich und die Küche sind offen und klar strukturiert. Großformatige Fenster lassen viel Licht in die Räume. Bei Bedarf kann die Küche abgetrennt und mit einer eigenen Dielentür versehen werden. Terrasse und Garten werden bei schönem Wetter zum zusätzlichen Lebensraum.

OBERGESCHOSS

Auch hier sorgen große Fenster in den Räumen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Die zwei Zimmer können beispielsweise als Kinder-, Hobby- oder Elternschlafzimmer genutzt werden. Das dazwischen liegende Badezimmer mit Dusche und Badewanne ist von beiden Räumen aus schnell und bequem über den Flur erreichbar.

DACHGESCHOSS

Ob zum Arbeiten, Entspannen oder als geräumiges Schlafzimmer: Das großzügige Studio mit ca. 23 m² lässt viele Gestaltungsmöglichkeiten zu.



WOHNFLÄCHE

ERDGESCHOSS

Wohnen/Essen	ca.	23,7 m ²
Küche	ca.	9,3 m ²
Gäste-WC	ca.	1,9 m ²
Abstellraum	ca.	1,2 m ²
Diele	ca.	6,8 m ²
Terrasse	ca.	3,6 m ²
(1/2 von 7,10 m ²)		

Summe EG ca. **46,5 m²**

OBERGESCHOSS

Raum 1	ca.	14,5 m ²
Raum 2	ca.	14,3 m ²
Bad	ca.	6,3 m ²
Flur	ca.	5,9 m ²

Summe OG ca. **41,0 m²**

DACHGESCHOSS

Studio	ca.	23,0 m ²
--------	-----	---------------------

Summe DG ca. **23,0 m²**

Gesamtwohnfläche ca. **110,5 m²**

ERDGESCHOSS

1

WOHN-/ESSBEREICH

- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit ca. 24 m²
- Praktischer Abstellraum unter der Treppe
- Helle Atmosphäre durch großformatige Terrassenfenster
- Gemütliche Gartenterrasse

2

KÜCHE

- Geräumige Küche

3

GÄSTE-WC

- WC mit Waschbecken

OPTIONAL

- Grundrisslösung mit geschlossener Küche und separatem Zugang von der Diele - auch zum Wohn-/Essbereich
- Grundrisslösung mit Garderobennische und Türe zum Küchen-/Wohnbereich

Geschlossene Küche mit separatem Zugang

Garderobenschranknische



OBERGESCHOSS

4

RAUM 1

- Großzügiger Raum, nutzbar z.B. als Kinder-, Gäste-, Hobby-, Arbeits- oder Elternschlafzimmer

5

RAUM 2

- Großzügiger Raum, nutzbar z.B. als Kinder-, Gäste-, Hobby-, Arbeits- oder Elternschlafzimmer

6

BAD

- Komfortables Bad mit bodengleicher Dusche und Badewanne



DACHGESCHOSS

7

STUDIO

- Bietet viel Platz und jede Menge Nutzungsmöglichkeiten z.B. zum Arbeiten, Entspannen oder Spielen.



Die in diesem Exposé verwendeten Abbildungen, Grundrisse und Visualisierungen stellen eine künstlerische Darstellung des Vorhabens dar, welche lediglich zur besseren Vorstellbarkeit und Orientierung der Erwerber dient. Aus den Abbildungen, Grundrissen und Visualisierungen können keine vertraglichen Ansprüche auf eine bestimmte Art oder einen bestimmten Umfang der Ausführung abgeleitet werden. Die Abbildungen, Grundrisse und Visualisierungen können im Hinblick auf die vertraglich vereinbarten Leistungsinhalte insbesondere Zusatzleistungen und abweichende, optische Details enthalten.

VISTA Reihenhaus GmbH & Co. KG

vertrieb@vista-reihenhaus.de

www.weiler-hoefe.de

www.vista-reihenhaus.de

T 02173 - 26545-0

📍 VistaReihenhaus
© vista_reihenhaus



Eine Marke der
DORNIEDEN GRUPPE