

Kottentor



L I V I N G

WOHNEN IN BONN-BAD GODESBERG

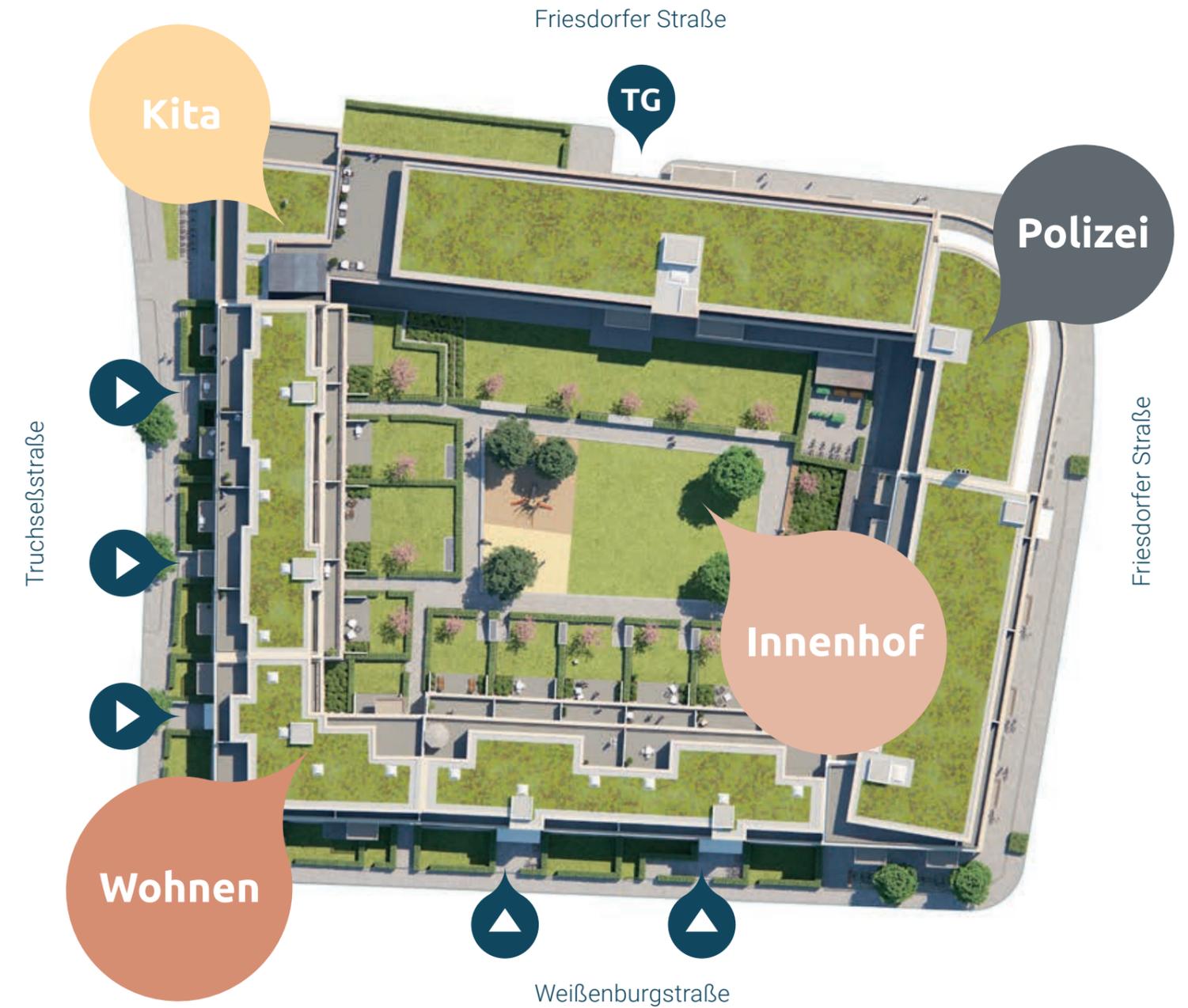


JETZT WIRD IHRE SUCHE  
BELOHNT. ENTDECKEN SIE  
EINE WOHLNAGE, DIE STADT  
UND GRÜN MIT IHREN  
VORSTELLUNGEN VERBINDET.



# Die Mischung macht's.

Das Wohnen in der Stadt hat heute eine neue Qualität. Es steht für das Miteinander und zugleich für einen sehr persönlichen Ruhepol. Für das Ankommen in einem geschützten Raum, der uns Menschen Sicherheit und Verlässlichkeit bietet. Dies bedeutet nun nicht, dass wir uns zurückziehen. Ganz im Gegenteil, es scheint vielen Menschen in ganz unterschiedlichen Lebensphasen umso wichtiger, teilzuhaben, Nähe zu spüren – zu allem, was unser Leben ausmacht. Das **KOTTENTOR** setzt mit seinem Wohnangebot Zeichen. Es verbindet Lebensstile und Menschen an einer besonderen Adresse.

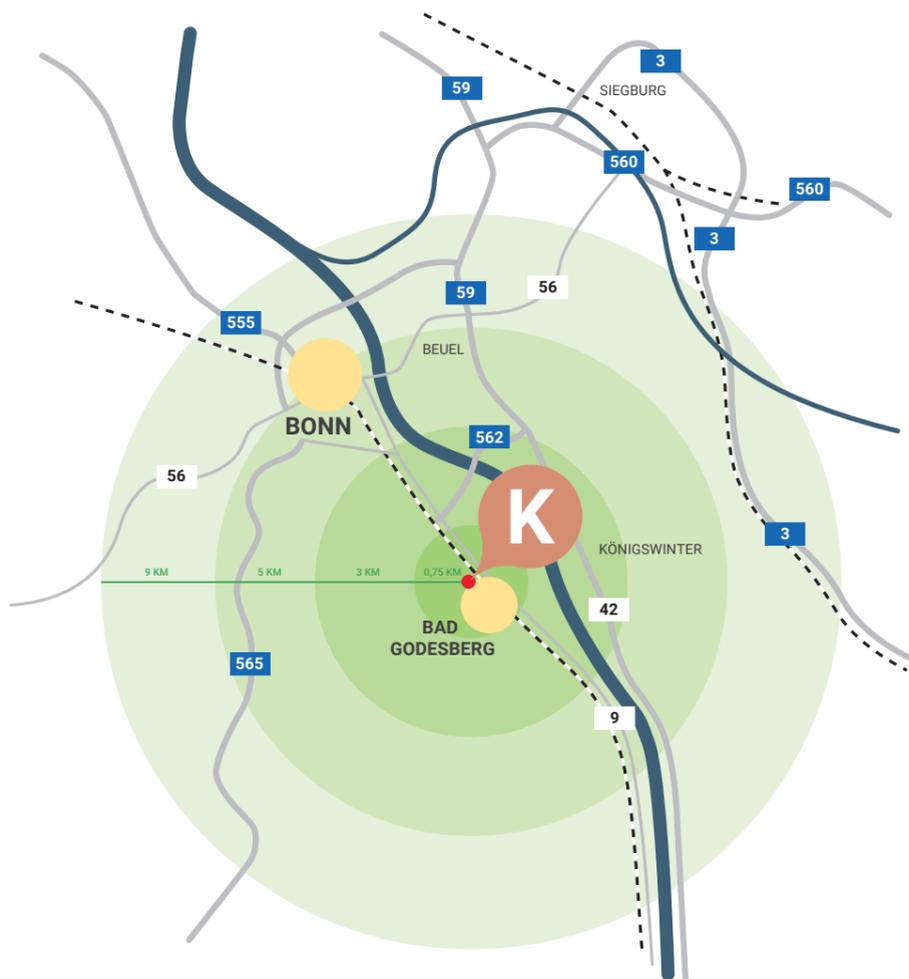




## Nichts liegt näher.

Diese Aussage zur Wohnlage bringt es auf den Punkt. Denn Friesdorf, ein Stadtteil im Süden Bonns, befindet sich ganz nah am Zentrum von Bad Godesberg. Und zugleich in bemerkenswert schöner Lage an den östlichen Ausläufern des Kottenforsts. Diese Wohnadresse trifft die Erwartungen aller, die eine moderne, stadtnahe Wohnung suchen, aber besonderen Wert auf ein erholsames, grünes Umfeld legen.

**Passt in die Zeit.  
Und genau zu Ihnen.**



# Das kommt gut gelegen.

Hier am **KOTTENTOR** gibt es von Haus aus beste Verbindungen. Das gilt für die weitere Umgebung, aber auch für die täglichen Besorgungen. Denn hier haben Sie die angenehme Wahl, in 15 Minuten in der Bonner City oder in fünf Minuten in Bad Godesberg zu sein. Das funktioniert auch ganz ohne Auto, zum Beispiel mit den Straßenbahnlinien 16, 63 oder 67. Sie werden feststellen – eine Wohnung im **KOTTENTOR** bietet Ihnen viele Möglichkeiten für mehr Lebensqualität. Das könnte zum Beispiel eine ausgedehnte Wanderung oder eine Radtour durch den Kottenforst sein.



**250 m**

Der Kottenforst liegt in unmittelbarer Nähe



**50 m | 200 m**

Bus oder Straßenbahn bringen Sie in wenigen Minuten zum Bahnhof



**750 m**

Die Innenstadt liegt nur einen Spaziergang entfernt



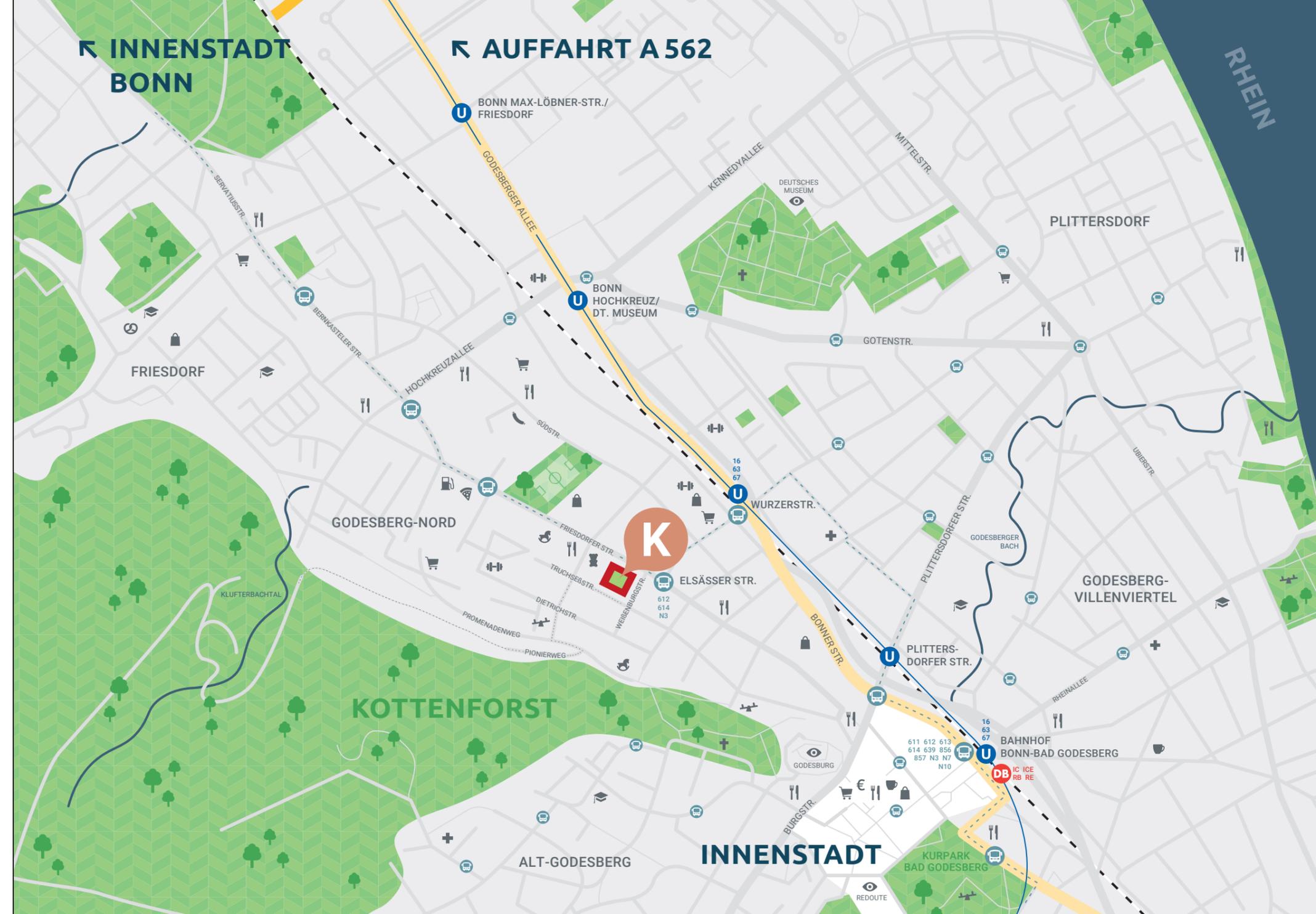
**1,5 km**

Anschluss an den Nah- und Fernverkehr vom Bahnhof Bonn-Bad Godesberg



**2 km**

Auffahrt Bonn-Rheinaue zur Autobahn A 562



**Beste Perspektiven  
inklusive.**

# Eine gute Adresse kommt nicht von selbst.

Bonn-Bad Godesberg profitiert natürlich von der historisch gewachsenen Qualität. Früher ein beliebter Kurort, wurde die Stadt auch durch die diplomatische Geschichte geprägt. Viele Villen und Parks vermitteln noch den mondänen Charme, aber in einer überschaubaren Dimension. Die beneidenswerte Lage zwischen dem Siebengebirge mit ersten Weinbergen und der Godesburg schafft ein besonderes Ambiente. Das freundliche Zentrum ist rheinisch lebendig und vielfältig – hier gibt es alles, was ein gutes Leben ausmacht.

Hier zwischen Friesdorfer Straße und Truchseßstraße haben wir einen Schatz gehoben. Unsere Empfehlung für Ihren Wohnstandort verbindet diese Atmosphäre mit moderner Architektur. Denn im **KOTTENTOR** genießen Sie zeitgemäße Wohnqualität in stadtnaher Szene.







# Der Wald ruft.

In der gegenüber Ihrer Wohnung liegenden Dietrichstraße starten Sie Ihre Wanderung. Der anschließende Pionierweg führt Sie durch das beschauliche Klufferbachtal schnurstracks in den Kottenforst. Um diese Lage werden Sie nicht nur Wanderer, Läufer und Mountainbiker beneiden, sondern auch alle echten Waldromantiker.



**Großes  
Waldgebiet**

**Viele  
Spielplätze**



**Sehenswürdigkeiten  
zum Entdecken**



**Teil des Naturparks  
Rheinland**



**Zahlreiche  
Wanderwege**



## Die Highlights auf einen Blick.

- Eigengärten, Dachterrassen oder Balkone
- Großer grüner Innenhof
- Moderne Badausstattung mit Wanne und/oder bodengleicher Dusche
- Internet mit Glasfaser-Highspeed (FTTH)
- Auf Wunsch Lademöglichkeit für E-Mobilität
- Smart-Home-Technologie (vorgerüstet)
- Fußbodenheizung
- Parkettboden aus Eiche
- Tiefgaragen-Stellplätze
- Gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum
- Private Kellerräume

A young child is sitting on a blue sofa, wearing a green dinosaur costume with a hood that has spikes and a single eye. The child is looking to the right with a thoughtful expression, resting their chin on their hand. The background shows a modern living room with a wooden table, a yellow stool, and a window with a plant.

Meine Kita.  
Mein Zuhause.

## Kinder, ist das praktisch.

Freiräume sind wichtig. Besonders wenn es um Kinder geht. Gut zu wissen, dass Sie Ihren Nachwuchs gegenüber in gute Hände geben können. Denn die dreizügige Kita haben wir einfach ins **KOTTENTOR** integriert. Kürzer kann der Weg zur guten Erziehung eigentlich gar nicht sein. Und der Platz für die Kinder ist dann auch Ihr ganz persönlicher Freiraum.

# Das Kottentor ist Ihnen ganz grün.

Hier im **KOTTENTOR** ist nicht nur Platz für Sie, sondern auch für Ihre Vorstellungen vom Leben. Und das gilt für drinnen und draußen. Hier gibt es Eigengärten, Balkone und sehr großzügige Dachterrassen. Alles so geschickt angeordnet, dass jeder für sich bleibt, aber auch gemeinsames Grün nutzen kann. Denn im Herzen des **KOTTENTORS** befindet sich ein geschützter grüner Innenhof, der nur Ihnen als Bewohner zur Verfügung steht – ein schöner Treffpunkt für Sie und Ihre Nachbarn. Genießen Sie die neue Lebensqualität in der Stadt. Schließlich sollen Sie sich hier wohlfühlen.

**Ihre Grill-Station?  
Passt genau hierhin.**





Das Lichtmodul ermöglicht das Ansteuern jeder Lichtquelle per App, also auch von unterwegs.



Mit dem Busch-free@home® Panel ist die Steuerung von bis zu 16 Funktionen möglich.



Das Sicherheitspaket ermöglicht die Kompletsteuerung von Licht und Rollläden, inklusive einer Total-Off- und Total-On-Funktion.



Die Heizung folgt Ihren Vorstellungen raumgenau und zu Wunschterminen.



Die Kommunikation mit der Tür ist safe – da komme, wer will: Sie haben die Kontrolle.

**Gute Basis.  
Gute Angebote.**

## Ganz schön smart, Ihr Home.

Wie intelligent ein Haus ist, wird heute oft digital entschieden. Dabei behalten wir einen kühlen Kopf und bieten Ihnen im **KOTTENTOR** genau das an, was das Wohnen für Sie komfortabel und sicher zugleich macht.

So sind alle Wohnungen mit einer Elektroinstallations-Busleitung vorgerüstet – für technisch Interessierte: Es handelt sich um das Busch-free@home® System von Busch-Jaeger. Viel wichtiger: Ihnen stehen damit zukünftig viele Optionen zur digitalen Steuerung Ihrer Wohnung offen. Auf Wunsch erweitern Sie das System um zusätzliche Komponenten. Das beauftragte Elektrounternehmen berät Sie gerne bei der Umsetzung von digitalen Steuerungen und Einsatzmöglichkeiten. Zunächst aber haben wir auf Sicherheit geachtet: Da jede Wohnung autark vernetzt ist, müssen Hacker draußen bleiben.

# Haussteuerung, so angenehm wie nie.

Ganz schön  
schlau.

Einfach und benutzerfreundlich soll Haustechnik heute funktionieren – steuerbar vom zentralen Panel oder klassisch per Schalter, aber natürlich auch vom Tablet, Smartphone oder Computer aus, per WLAN von nah und fern. Sensoren, Aktoren und Steuerung werden im **KOTTENTOR** intelligent miteinander verknüpft, konventionell per Kabel oder kabellos.

Das Richtige ist doch immer das, was funktioniert. Und was man gewohnt ist. Deshalb ist es gut zu wissen, dass der Schalter im **KOTTENTOR** immer am richtigen Platz ist, zum Beispiel an der Wand. Zusätzlich schafft unser mobiles Bedienkonzept höchste Flexibilität, weil Sie die Wahl haben. Steuern Sie per Fingerdruck, per Sprache oder mit der App. Schalten und wohnen Sie einfach, wie es Ihnen gefällt.

Das Busch-free@home® System versteht sich bestens mit Smartphone, Tablet oder Rechner.



Die BUS-Leitungen sind von uns vorgerüstet.  
Ausbau, Anwendung und Umfang bestimmen Sie.

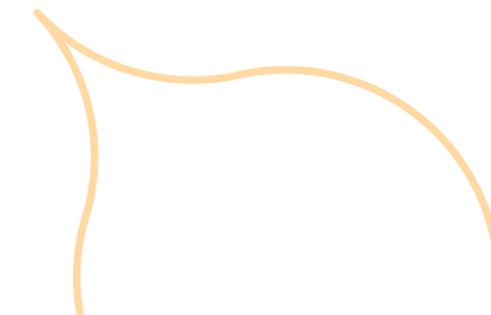


**Unsere Einladung  
zum Laden.**

## **Mehr bewegen.**

Vieles verändert sich in diesen Zeiten beeindruckend schnell, manches aber auch in kleinen Schritten. So wird zum Beispiel die Absicht, den Verkehr in unseren Innenstädten zu reduzieren, auch ganz unmittelbar von unserem Beitrag bestimmt. Als Projektentwickler für Wohnkonzepte erfinden wir natürlich das Rad nicht ganz neu. Aber wir haben intensiv über Möglichkeiten nachgedacht, wie wir überzeugende Architektur und Smart-Home-Lösungen mit einem zeitgemäßen Mobilitätskonzept verbinden können.

Das Ergebnis findet sich im **KOTTENTOR**. Wir bringen hier gleich mal Vernunft und Möglichkeiten unter ein Dach. Und haben dafür gesorgt, dass bis zu 32 Wallboxen betrieben werden können – nach dem aktuellen Stand der Technik. All dies richtet sich aber vor allem nach Ihren Wünschen. Denn den am besten geeigneten Dienstleister für Betrieb und Installation der Technik bestimmen Sie als Nutzer selbst.



# Wohnen Sie, wie Sie wollen.

Wohnqualität drückt sich auch darin aus, wie geschickt man mit Quadratmetern umgeht. Unsere Architekten haben gemeinsam mit uns ein Wohnungskonzept entwickelt, das nutzerfreundlich und effizient zugleich ist. Oder anders gesagt: Wir denken einfach zeitgemäß mit, mit Ihnen und Ihren Plänen.

Wohnungstyp	Anzahl	WoFI/WE
2-Zimmer-Wohnung	14	ca. 56 – 87 m <sup>2</sup>
2,5-Zimmer-Wohnung	2	ca. 76 m <sup>2</sup>
3-Zimmer-Wohnung	17	ca. 76 – 102 m <sup>2</sup>
4-Zimmer-Wohnung	8	ca. 120 – 135 m <sup>2</sup>

## Die Highlights auf einen Blick:



Eigengärten, Terrassen,  
Dachterrassen oder  
Balkone



Parkettboden aus Eiche



Smart-Home-Technologie  
(vorgerüstet)



Moderne Badausstattung  
mit Wanne und/oder  
bodengleicher Dusche



Fußbodenheizung

**Beste  
Aussichten  
für alle.**



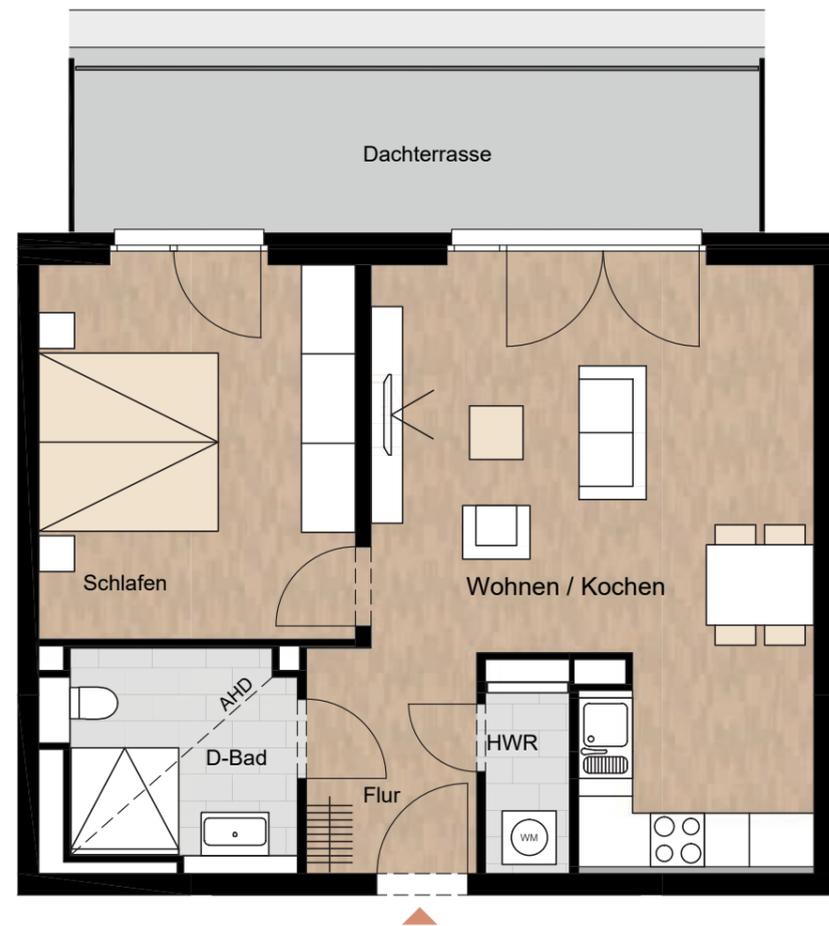


## 4 Zimmer EG – Wohnung 29

Wohnen/Kochen	44,77 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,90 m <sup>2</sup>
Ankleide	7,63 m <sup>2</sup>
Kind 1	12,90 m <sup>2</sup>
Kind 2	12,75 m <sup>2</sup>
W-Bad/WC	5,47 m <sup>2</sup>
D-Bad	7,73 m <sup>2</sup>
Flur	8,04 m <sup>2</sup>
Diele	8,79 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,26 m <sup>2</sup>
HWR (Hauswirtschaftsraum)	2,08 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (50%)	6,50 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (50%)	3,60 m <sup>2</sup>

**Gesamt** **ca. 135,42 m<sup>2</sup>**

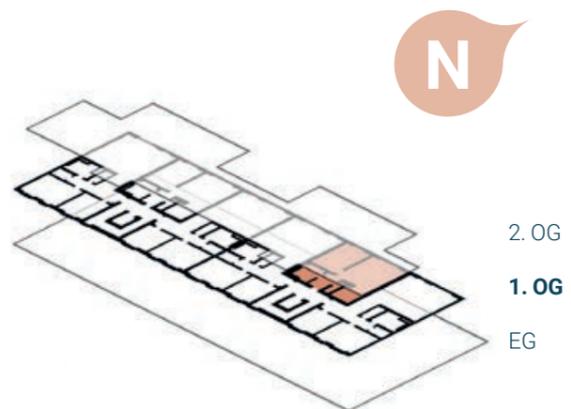




0 5 m  
M 1:100

## 2 Zimmer 1. OG – Wohnung 5

Wohnen/Kochen	27,91 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,07 m <sup>2</sup>
D-Bad	6,30 m <sup>2</sup>
Flur	4,73 m <sup>2</sup>
HWR (Hauswirtschaftsraum)	1,87 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (50%)	6,98 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 62,86 m<sup>2</sup></b>



2. OG  
1. OG  
EG

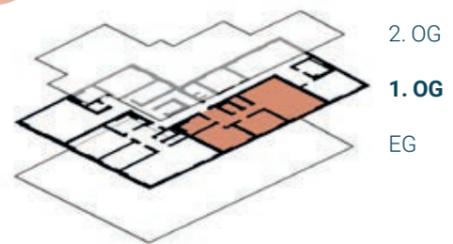


K



### 3 Zimmer 1. OG – Wohnung 22

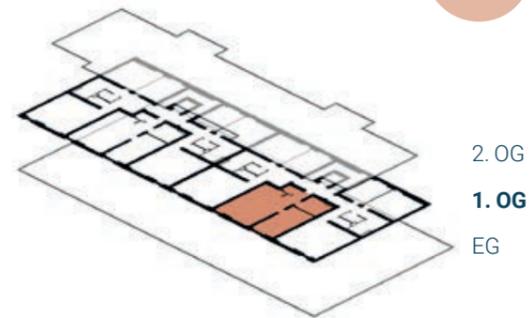
Wohnen/Kochen	30,04 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,11 m <sup>2</sup>
Kind	11,19 m <sup>2</sup>
W-Bad/WC	2,01 m <sup>2</sup>
D-Bad	5,97 m <sup>2</sup>
Flur	5,68 m <sup>2</sup>
Diele	3,87 m <sup>2</sup>
HWR (Hauswirtschaftsraum)	2,19 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	2,98 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 79,04 m<sup>2</sup></b>



0 5 m  
M 1:100

### 2 Zimmer 1. OG – Wohnung 31

Wohnen/Kochen	30,53 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,03 m <sup>2</sup>
D-Bad	6,33 m <sup>2</sup>
HWR (Hauswirtschaftsraum)	1,58 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	2,37 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 55,84 m<sup>2</sup></b>



Perfekt auf mich  
zugeschnitten.

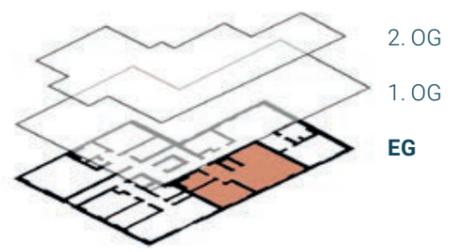


0 5 m  
M 1:100



## 2 Zimmer EG – Wohnung 18

Wohnen/Kochen	35,09 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,18 m <sup>2</sup>
D-Bad	5,96 m <sup>2</sup>
Diele	3,90 m <sup>2</sup>
HWR (Hauswirtschaftsraum)	1,96 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	3,60 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 65,69 m<sup>2</sup></b>

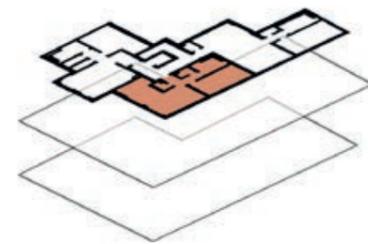


0 5 m  
M 1:100



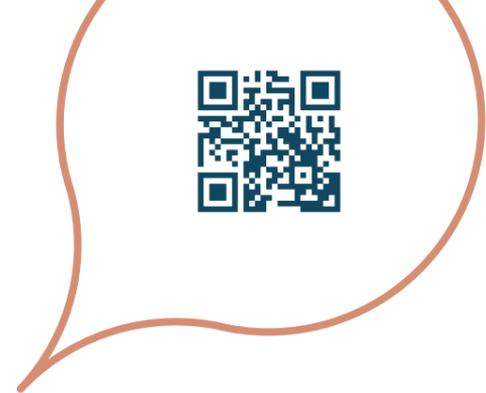
## Penthouse 2. OG – Wohnung 26

Wohnen/Kochen	27,65 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,83 m <sup>2</sup>
W-Bad/WC	1,83 m <sup>2</sup>
D-Bad	5,97 m <sup>2</sup>
Diele	4,68 m <sup>2</sup>
HWR (Hauswirtschaftsraum)	1,70 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (50%)	14,20 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 70,86 m<sup>2</sup></b>



2. OG  
1. OG  
EG





# Bleiben wir in Kontakt.

**Inhaltlich verantwortlich:**  
Garbe Bonn 5 GmbH & Co. KG  
Versmannstraße 2  
20457 Hamburg  
Tel.: 040 35613-1010  
E-Mail: [kottentor@garbe.de](mailto:kottentor@garbe.de)  
[www.kottentor.de](http://www.kottentor.de)

Ein Projekt der:  
**GARBE.**  
Immobilien-Projekte

**Haftungsausschluss:**  
Die gestaltete Broschüre erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Grundlage für die Fertigstellung waren die zum Zeitpunkt der Erstellung bekannten Sachverhalte. Änderungen und Irrtum bleiben vorbehalten. Grundrisse, Grafiken und Fotos offerieren Gestaltungsmöglichkeiten und haben keine Verbindlichkeit für spätere Realisierungen. Maßgebend sind der Kaufvertrag und die beurkundete Baubeschreibung sowie Planunterlagen. Alle Maßangaben sind Circa-Angaben. Für Einbauten sind alle Maße am Bau zu nehmen. Stand: Juli 2021.

**Bildnachweise:**  
S. 13 (oben links): iStock/jacoblund; S. 14 (oben links): Adobe Stock/mashiki; S. 14 (unten rechts): Adobe Stock/Jacob Lund; S. 16 (unten links): iStock/Imgorthand; S. 17 (oben links): Adobe Stock/Christian Schwier; S. 17 (oben rechts): Adobe Stock/Halfpoint; S. 20: iStock/svetikd; S. 24: Busch-Jaeger Elektro GmbH; S. 27 (alle): Busch-Jaeger Elektro GmbH; S. 28: iStock/<https://www.facebook.com/PlargueDoctor>; S. 31: Adobe Stock/Halfpoint; S. 38: Garbe Immobilien-Projekte GmbH; S. 45 (alle): Garbe Immobilien-Projekte GmbH. Alle weiteren Bilder und Grafiken: CONZEPS – zum Teil unter Verwendung von „The Noun Project“.

Visualisierungen: HHVISION, Köln      Konzept, Gestaltung, Text: CONZEPS, Düsseldorf

# Garbe Immobilien-Projekte. Mehr geht nicht.

Seit 55 Jahren entwickeln wir erfolgreich Immobilien – von der Grundstücksakquisition bis hin zum Verkauf des schlüsselfertigen Objektes. Unser Fokus liegt auf Quartiersentwicklungen, Einzelneubauten und Revitalisierungen im Wohnungs- und Gewerbebau. In fünf Jahrzehnten ist eines unverändert geblieben: Die Suche nach einer guten Idee.

In unserer Ideenwerkstatt entstehen aus innovativen Konzepten maßgeschneiderte Immobilien, die sich nahtlos in das Stadtbild einfügen. Unsere Projekte werden immer auf den Standort und die Ansprüche der zukünftigen Nutzer zugeschnitten. Die Kunst liegt darin, die unterschiedlichsten Bedürfnisse und Interessen in ein ausgeglichenes Verhältnis zu bringen.

Rechtliche, wirtschaftliche, gestalterische und qualitative Gesichtspunkte müssen in einem Prozess berücksichtigt werden, an dessen Ende eine dauerhaft nutzbringende und wertschöpfende Immobilie steht. Wir sind erst zufrieden, wenn wir mit Recht sagen können: „Mehr geht nicht.“

# Unsere Projekte sprechen für sich.

Menschen sind so individuell wie ihre Wohnungen, wie Orte und Landschaften. Deshalb planen wir individuell und achten auf Qualität im Ganzen und im Detail. Das Ergebnis unserer Bauvorhaben ist eine hohe Zufriedenheit der Eigentümer und Bewohner. Dieses Konzept ist vielleicht kein Geheimnis – aber es ist der Grund für schönes Wohnen.



GO | Düsseldorf



Südstadtgärten | Bonn



100+ | Bad Godesberg

[WWW.KOTTENTOR.DE](http://WWW.KOTTENTOR.DE)