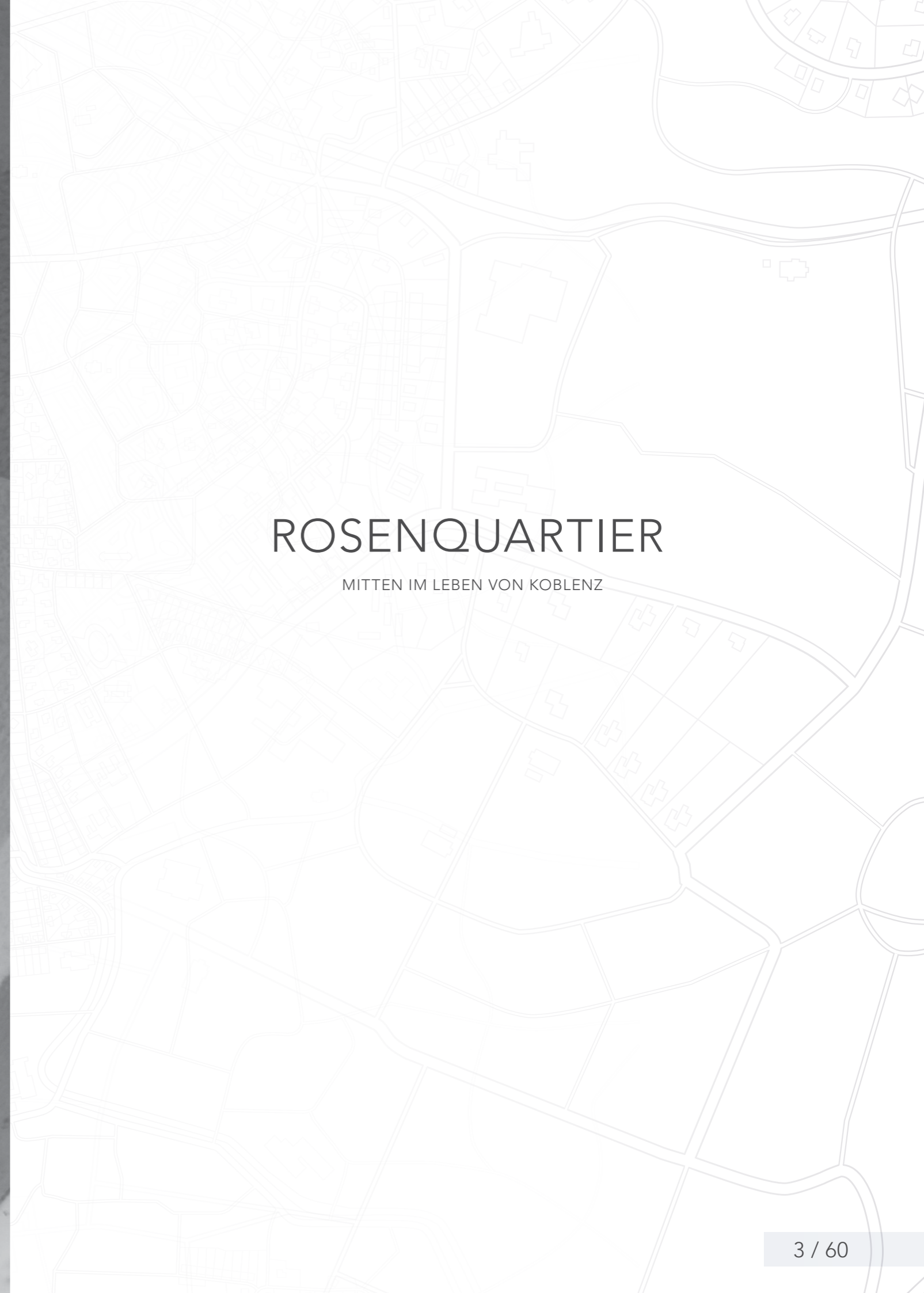




# ROSENQUARTIER

MITTEN IM LEBEN VON KOBLENZ





# ROSENQUARTIER

MITTEN IM LEBEN VON KOBLENZ





# — Inhalt

- 06 — Moseltal
- 10 — Koblenz
- 16 — Lützel
- 18 — Das Projekt
- 24 — Grundrisse
- 42 — Ausstattung

## Willkommen

### im Rosenquartier Koblenz-Lützel

Entdecken Sie das Neubauprojekt Rosenquartier im Koblenzer Stadtteil Lützel. Rosenquartier – das bedeutet: modern wohnen und leben am Zusammenschluss von Rhein und Mosel.





## Rhein und Mosel

### Ein Fleckchen heile Welt

Bis zu ihrer Mündung in Koblenz schlängelt sich die Mosel in zahlreichen Windungen durch eines der schönsten Flusstäler Deutschlands. Vorbei an steilen Weinbergterrassen und malerischen Winzerdörfern, Bau- und Kunstdenkmälern aus den unterschiedlichsten Epochen durch eine über 2.000 Jahre alte Kulturlandschaft, in der auch schon die Römer deutliche Spuren hinterlassen haben.

Während die Terrassenmosel von extrem steilen Weinbergterrassen geprägt ist, breiten sich an der Mittel- und Obermosel die Rebstöcke wie große Teppiche an den Hängen aus.



Weinanbau-Gebiet  
Moseltal





## Wohnen, wo andere Urlaub machen

Das Leben an Rhein und Mosel begeistert vor allem Menschen, die die Natur mögen. Wandern, Radfahren oder eine Schiffsfahrt auf Rhein und Mosel lassen Sie die fantastische Umgebung dieser Region spüren. Ein Erlebnis Tag für Tag für Jung und Alt zugleich.



# Koblenz



Kultur, Lifestyle und Wohnglück



## Nah am Wasser gebaut

Mainz und Köln haben den Rhein. Cochem und Bernkastel-Kues haben die Mosel. Koblenz hat beides! Nur hier genießt man die Schönheit des Oberen Mittelrheintals mit all seinen Schlössern und Burgen, Sagen und Legenden und kann gleichzeitig den Mosellauf mit seinen steilen Weinbergen und verträumten Ortschaften erkunden. Am Deutschen Eck in Koblenz, dem Zusammenfluss von Rhein und Mosel, finden Romantik und Idylle zueinander.





Vom Kindergarten bis in  
die Oberstufe betreut



Wohnen in Koblenz

## Stadt. Familie!

### Historische Stadt – modernes Leben

Koblenz verbindet nicht nur Rhein und Mosel, sondern auch Geschichte mit modernem Leben und Wohnen. Ein breites Angebot an Kultur, Freizeit und Familienleben steht für die Vielfalt der Stadt an Rhein und Mosel. Besuchen Sie das Theater oder erleben Sie einen Kino-Abend. Lassen Sie Ihre Kinder vom

Kindergarten bis in die weiterführende Schule betreuen – alles in einer Stadt, alles in Koblenz. Bummeln Sie durch die Innenstadt vorbei an inhabergeführten Geschäften und genießen Sie das Altstadtflair oder packen Sie Ihren Rucksack und erkunden die umliegende Natur. Koblenz verbindet.



# Koblenz (er)leben



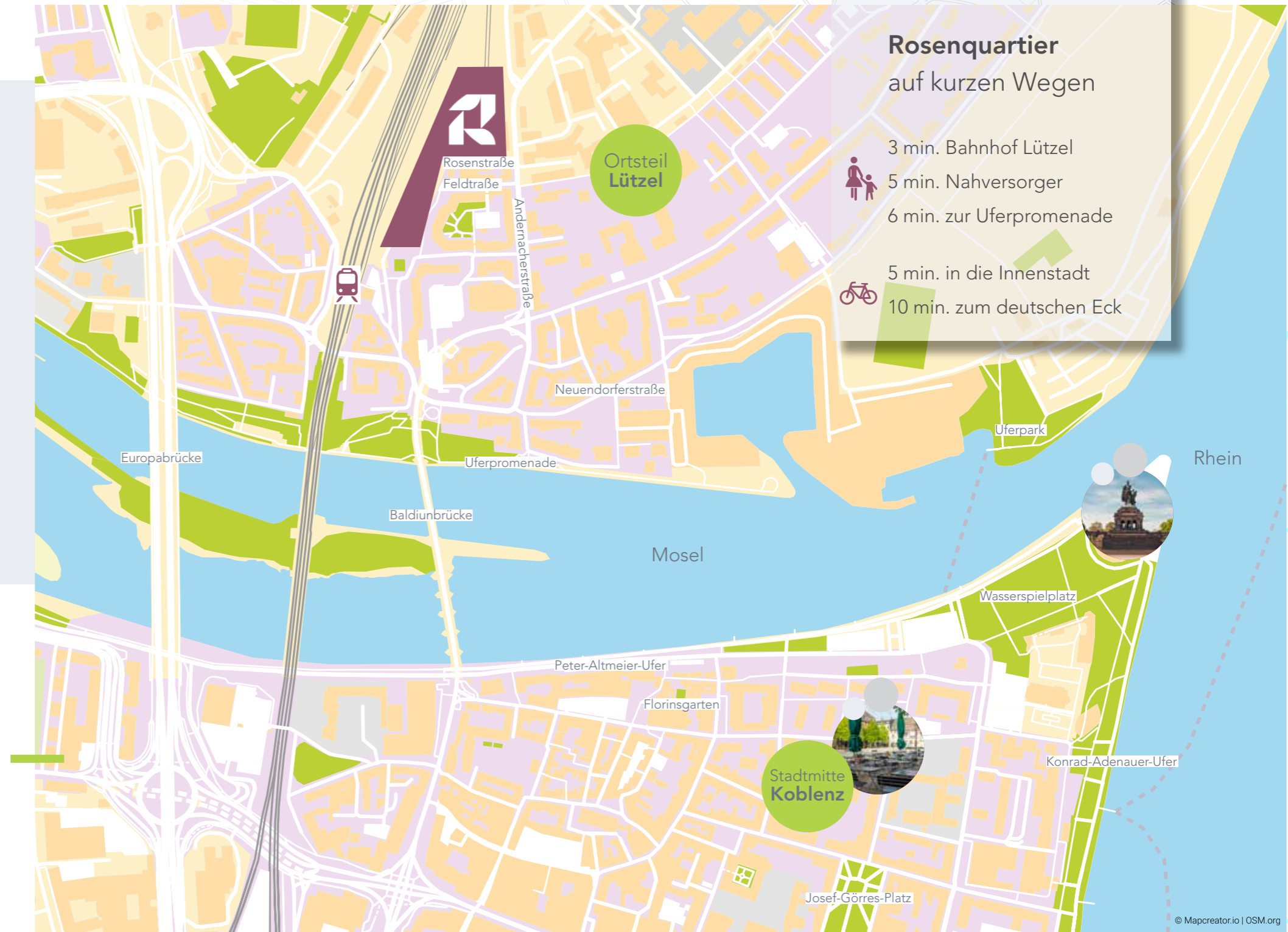




# Willkommen

## im Rosenquartier Koblenz-Lützel

Im Stadtteil Lützel haben Sie nicht nur den besten Blick auf das „Deutsche Eck“, sondern Sie wohnen und leben in einem der grünsten Stadtteile von Koblenz. „Lützel“ kommt aus dem Norddeutschen und bedeutet so viel wie klein oder winzig. Und genau diesen Charme verspricht dieser niedliche Stadtteil. Man spürt noch das Vergangene – diese Dorfgemeinschaft, das quirlige Leben in den engen Gassen.



In Lützel finden Sie alles, was Sie zum Leben brauchen – eine Kita, eine Grundschule, Nahversorger und Ärzte. Perfekt für junge Familien und Paare jeden Alters. Aber vor allem finden Sie in Lützel Erholung.

Wunderbare Grünanlagen umschließen den Stadtteil und laden zum Verweilen ein. Am Volksgarten entlang spazieren, die frische Luft genießen und den Schiffen auf Rhein und Mosel zuwinken.

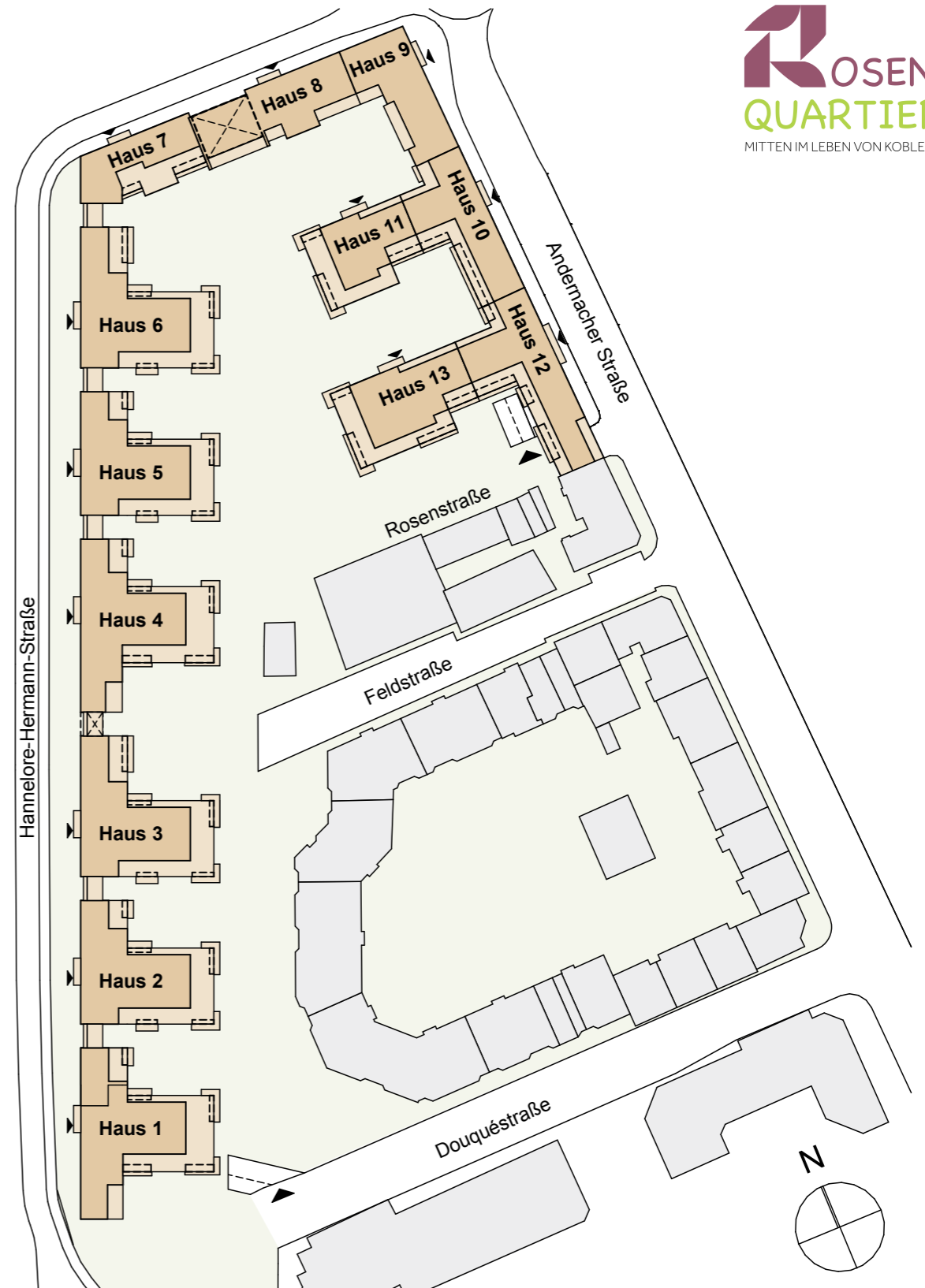




## Das Wohnquartier

zum (Er)leben und Wohnen

Einladende Fassaden in schönen Pastellfarben verbunden mit einer Glasfassade laden Sie ein, hinter die Kulisse zu schauen. Im Innenhof erwarten Sie gärtnerisch gestaltete Plätze mit hohem Aufenthaltswert. Hier kommen Sie mit Ihren neuen Nachbarn ins Gespräch und Kinder finden schnell neue Freunde. Genießen Sie die gemeinsame Zeit im Freien und ziehen Sie sich, wenn gewünscht, in Ihre privaten Räume zurück.





## Rosenquartier



Willkommen zu Hause



### Ihre neue Adresse in Koblenz

Im Koblenzer Stadtteil Lützel, westlich entlang der Andernacher Straße und in Höhe des Wallersheimer Wegs, entsteht in den nächsten Jahren das neue BPD-Wohnbauprojekt Rosenquartier. Das Rosenquartier steht für hohe Wohnqualität in zentraler, innerstädtischer Lage. Außerdem ist im Zuge der Gebietsentwicklung auf einem Nachbargrundstück auch der Bau einer Kita vorgesehen.



## Grün und zentral wohnen

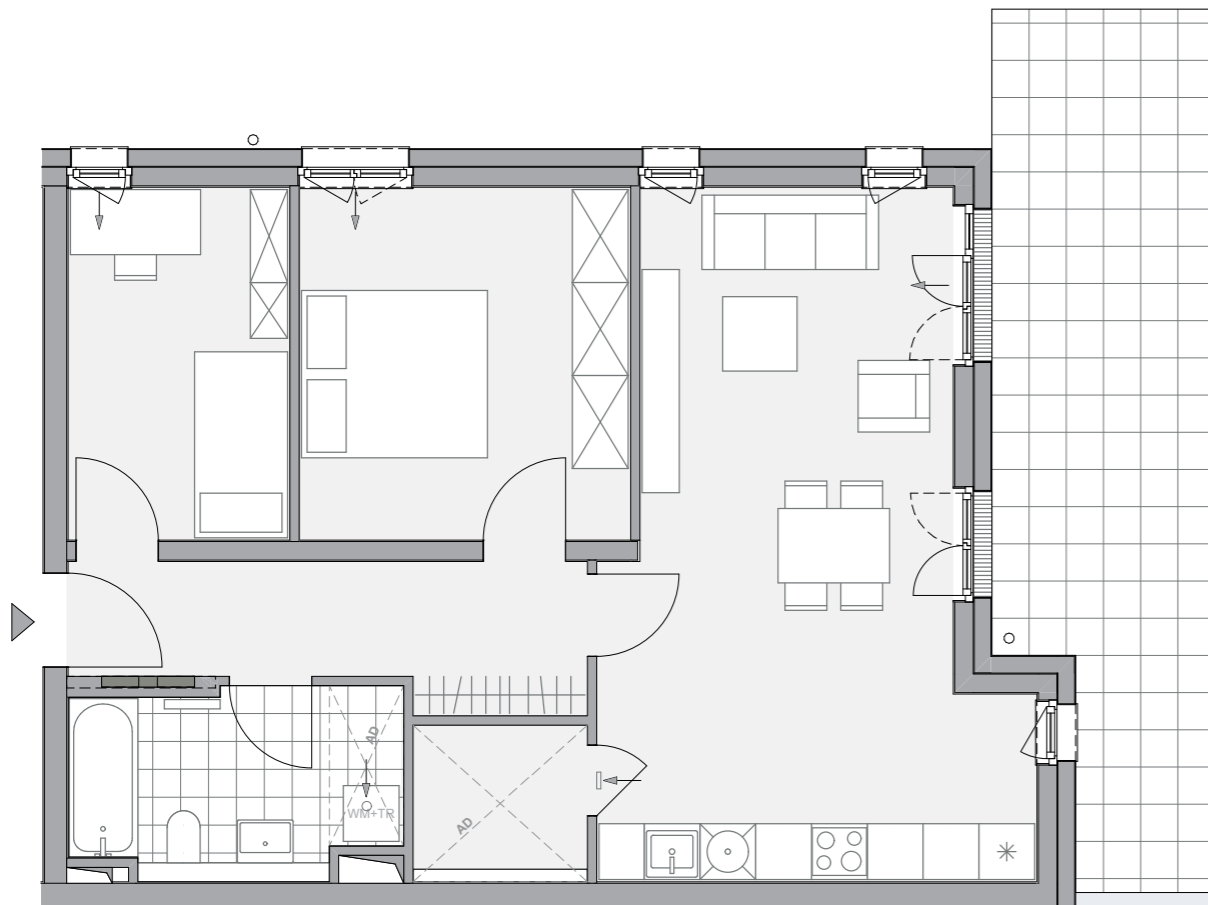


Alle Wohnungen erhalten entweder Gartenanteile, Balkone, Terrassen oder Dachterrassen, die zu den ruhigen und großzügigen Grünflächen ausgerichtet sind. Die Wohnungen werden modern ausgestattet und sind barrierefrei über Aufzüge erreichbar. Die Tiefgarage lässt Sie sicher und bequem zu Hause ankommen.



# Mein neues Reich

3-Zimmer-Wohnung, ca. 79,17 m<sup>2</sup>



Nicht im Maßstab abgebildet

## Beispiel WE-103

Wohnen/Essen/Küche	28,59 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,53 m <sup>2</sup>
Bad	6,89 m <sup>2</sup>
Zimmer	9,05 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,16 m <sup>2</sup>
Diele	7,69 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	10,25 m <sup>2</sup>

Ihr neues Zuhause

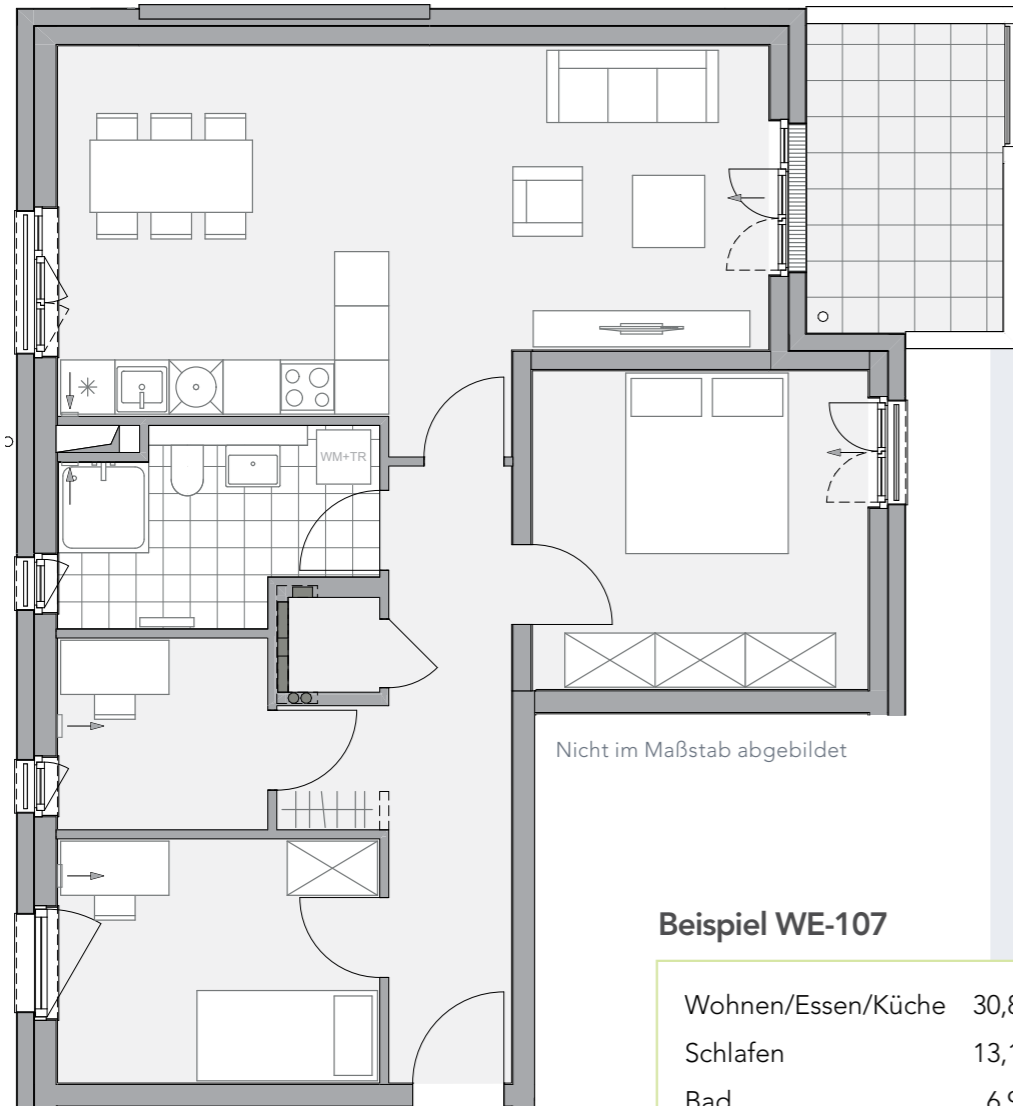


Kompakt in der Aufteilung, großzügig in den Wohnbereichen. Die offene Küche lässt Sie selbst bei Besuch immer am Geschehen teilhaben und bindet die Gäste mit ein. Der Balkon ist Lichtspender und lädt zum Sonnenbaden ein. Ein komfortables Duschbad lässt Sie in den Tag starten.





**3,5-Zimmer-Wohnung, ca. 81,39 m<sup>2</sup>**

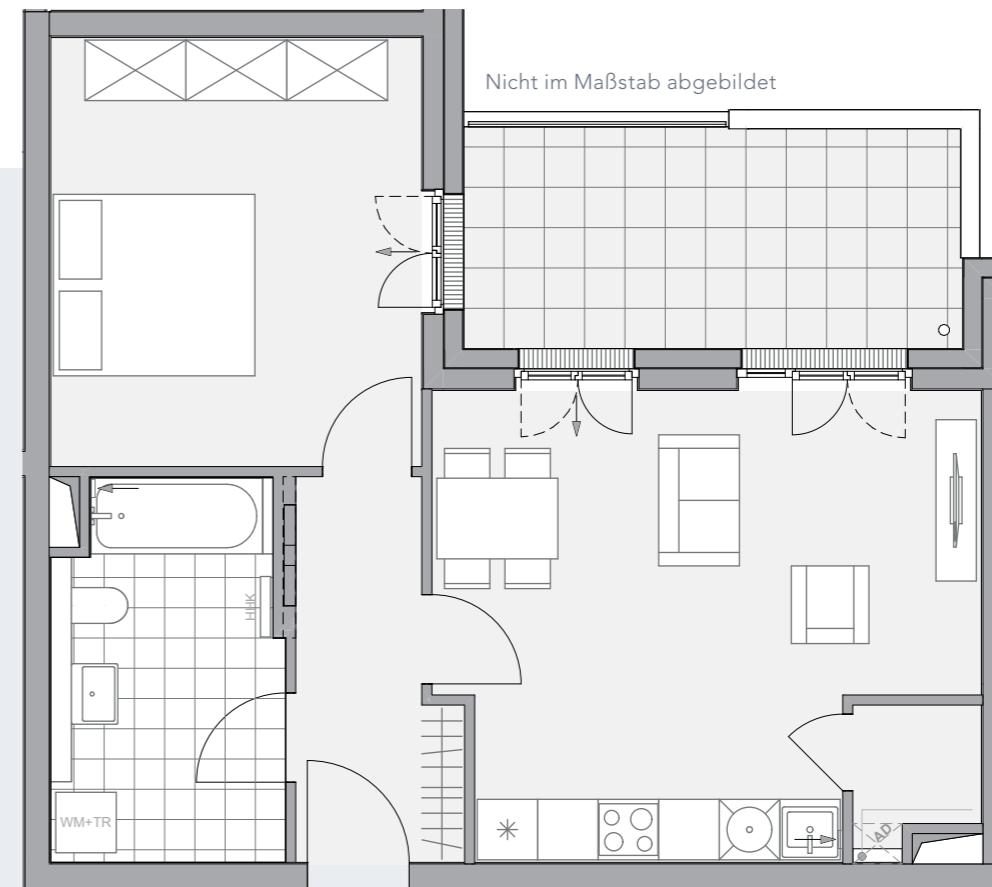


Wohnraum mit Aussicht

**Beispiel WE-107**

Wohnen/Essen/Küche	30,86 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,13 m <sup>2</sup>
Bad	6,91 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	9,66 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	4,95 m <sup>2</sup>
Diele	3,81 m <sup>2</sup>
Flur	7,19 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,07 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	3,80 m <sup>2</sup>

**2-Zimmer-Wohnung, ca. 56,37 m<sup>2</sup>**



**Kompakte Wohnfreude**



**Beispiel WE-114**

Wohnen/Essen/Küche	22,52 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,66 m <sup>2</sup>
Bad	8,38 m <sup>2</sup>
Diele	5,44 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,69 m <sup>2</sup>
Balkon (25%)	2,68 m <sup>2</sup>



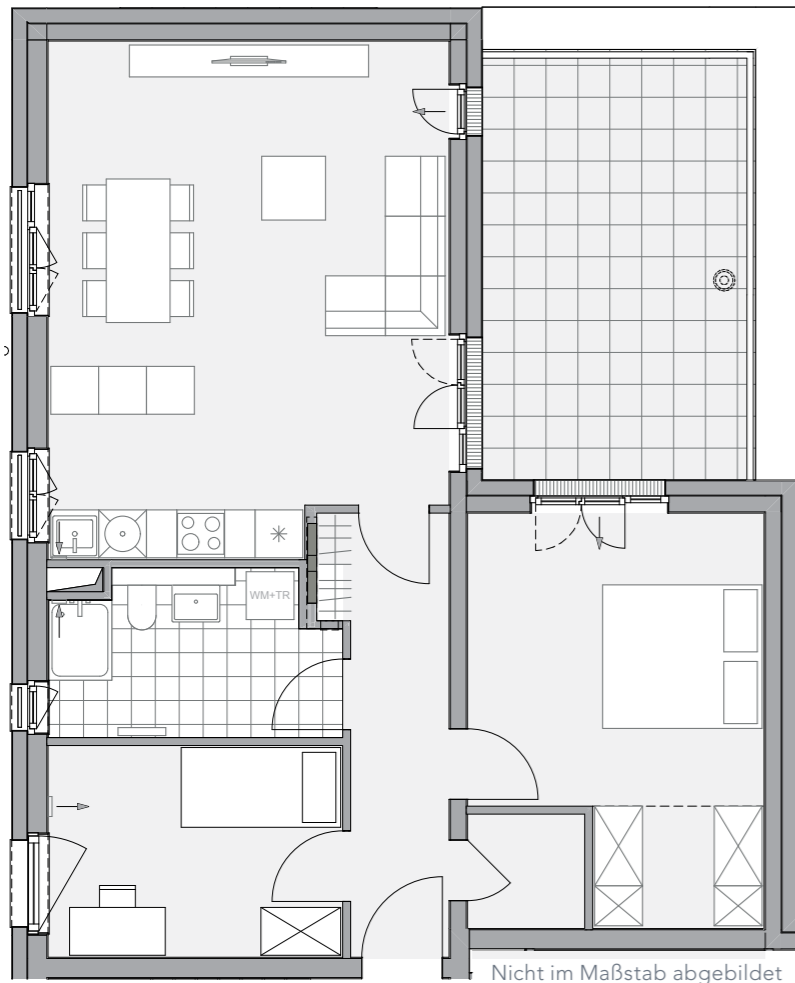


Viel Licht

Zum Beispiel WE-112



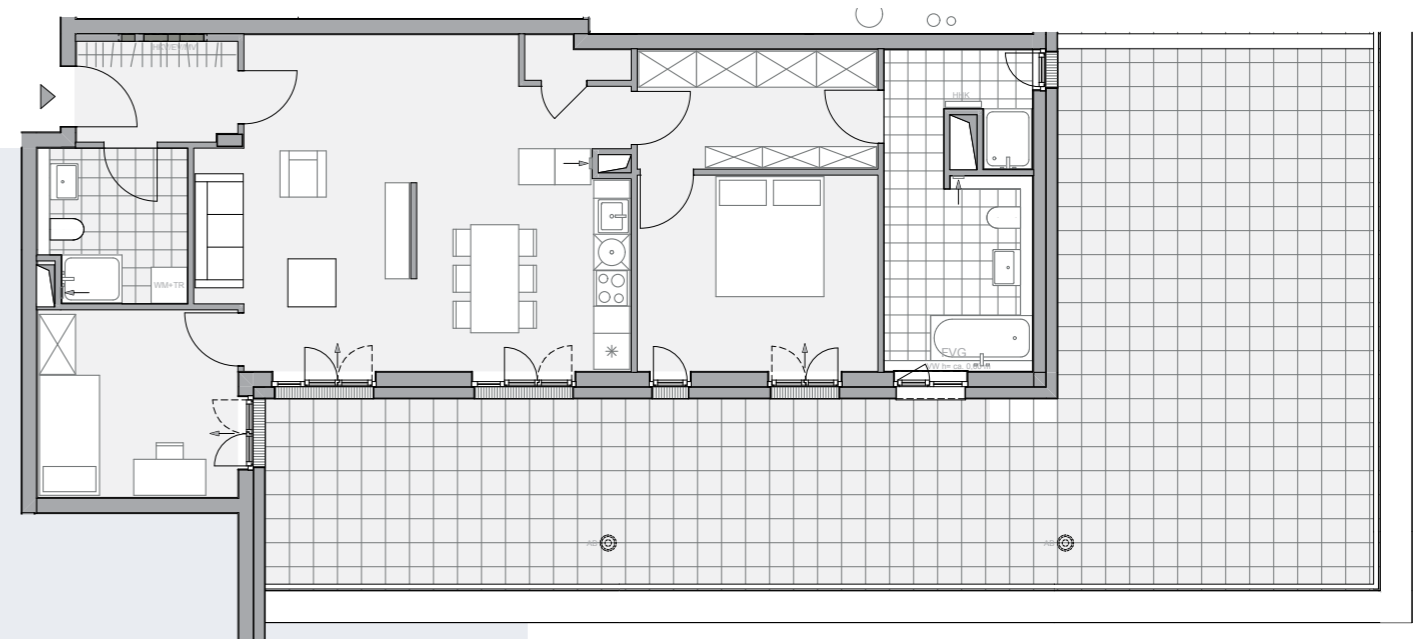
**3-Zimmer-Wohnung, ca. 84,28 m<sup>2</sup>**



**WE-223**

Wohnen/Essen/Küche	31,48 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,67 m <sup>2</sup>
Bad	7,11 m <sup>2</sup>
Diele	7,45 m <sup>2</sup>
Zimmer	9,81 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,11 m <sup>2</sup>
Ankleide	3,30 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (50%)	9,35 m <sup>2</sup>

**3,5-Zimmer-Wohnung, ca. 105,78 m<sup>2</sup>**



Schlafzimmer mit eigener Ankleide

Wohnen ganz oben



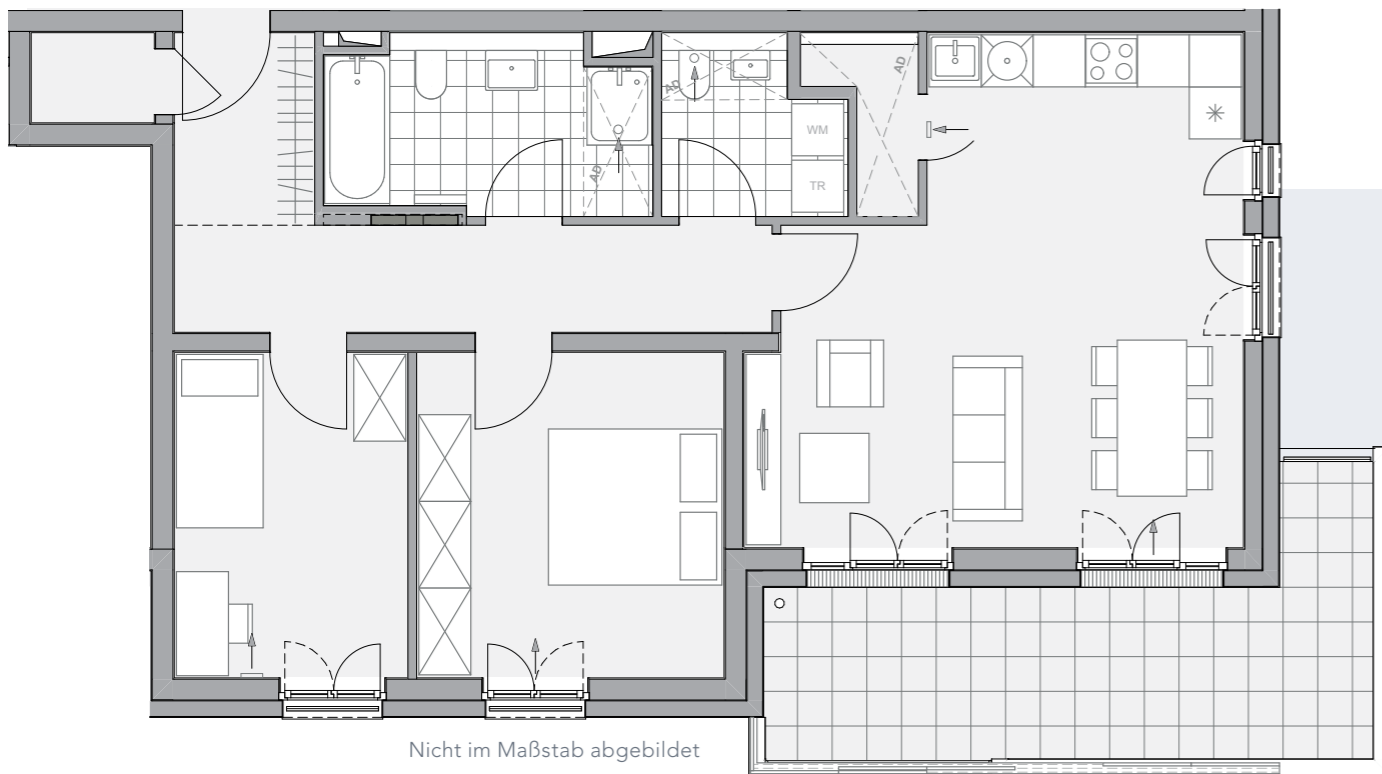
**Beispiel WE-127**

Wohnen/Essen	36,28 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,44 m <sup>2</sup>
Diele	4,47 m <sup>2</sup>
Bad 1	12,49 m <sup>2</sup>
Bad 2	6,16 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,11 m <sup>2</sup>
Ankleide	7,98 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,11 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (15%)	13,80 m <sup>2</sup>



# Raumwunder

3-Zimmer-Wohnung, ca. 87,03 m<sup>2</sup>



## Beispiel WE-122

Wohnen/Essen/Küche	28,91 m <sup>2</sup>
Diele	3,60 m <sup>2</sup>
Bad	7,33 m <sup>2</sup>
WC	4,02 m <sup>2</sup>
Flur	8,52 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,31 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,12 m <sup>2</sup>
Abstellraum 1	1,48 m <sup>2</sup>
Abstellraum 2	1,91 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	7,85 m <sup>2</sup>

Ihr neues Zuhause



Wenn sich klassische Elemente mit der Moderne verbinden, kommt zeitlose Qualität heraus. Ein kompakter und klarer Grundriss bietet in der 3-Zimmer-Wohnung ein schönes Raumerlebnis. Das offen gestaltete Wohn- und Esszimmer mit integrierter Küche garantiert Geselligkeit. Besonders praktisch ist der Abstellraum direkt neben der Wohnungstür. So ist der Eingangsbereich stets frei und aufgeräumt.





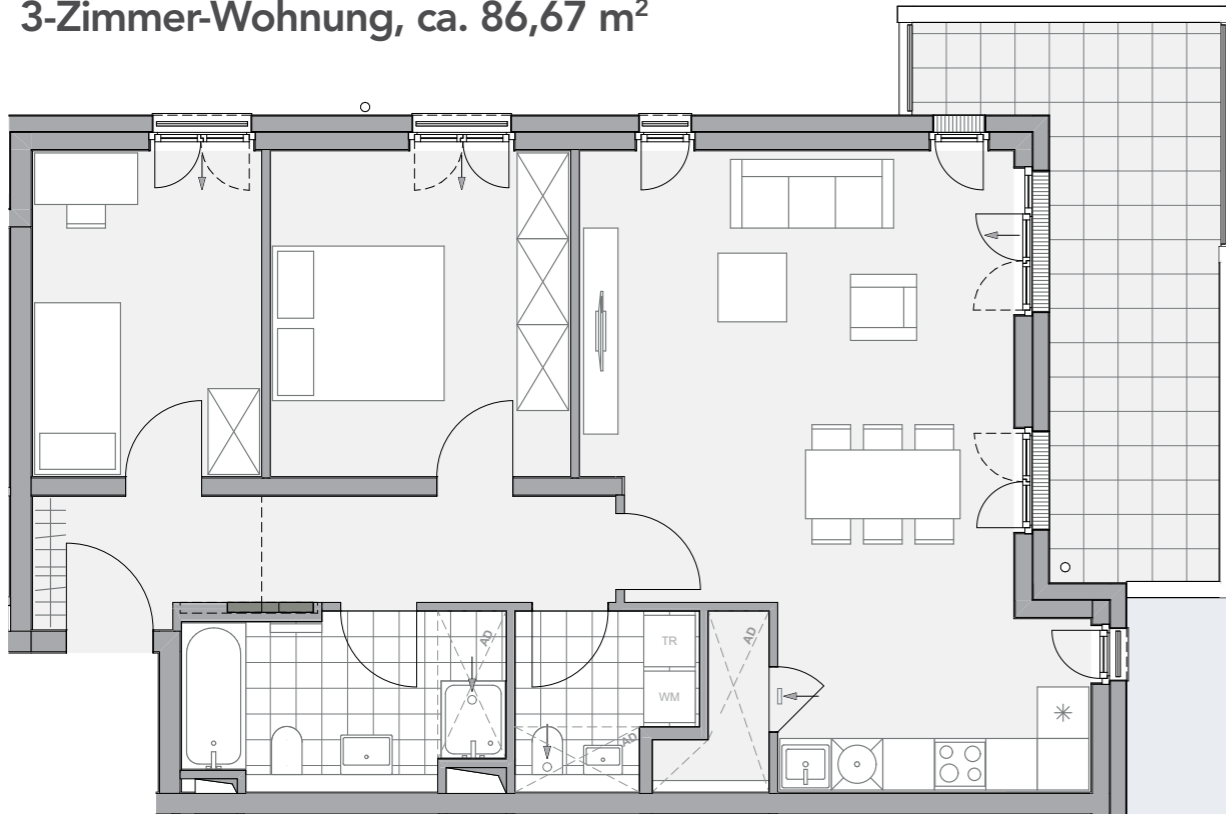
Wohnatmosphäre

Zum Beispiel WE-209



# Wohnraum

3-Zimmer-Wohnung, ca. 86,67 m<sup>2</sup>



Nicht im Maßstab abgebildet



Mehr Platz zusammen

## Beispiel WE-109

Wohnen/Essen/Küche	33,74 m <sup>2</sup>
Diele	3,82 m <sup>2</sup>
Bad	7,27 m <sup>2</sup>
WC	4,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,28 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,13 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,89 m <sup>2</sup>
Flur	5,09 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	7,43 m <sup>2</sup>

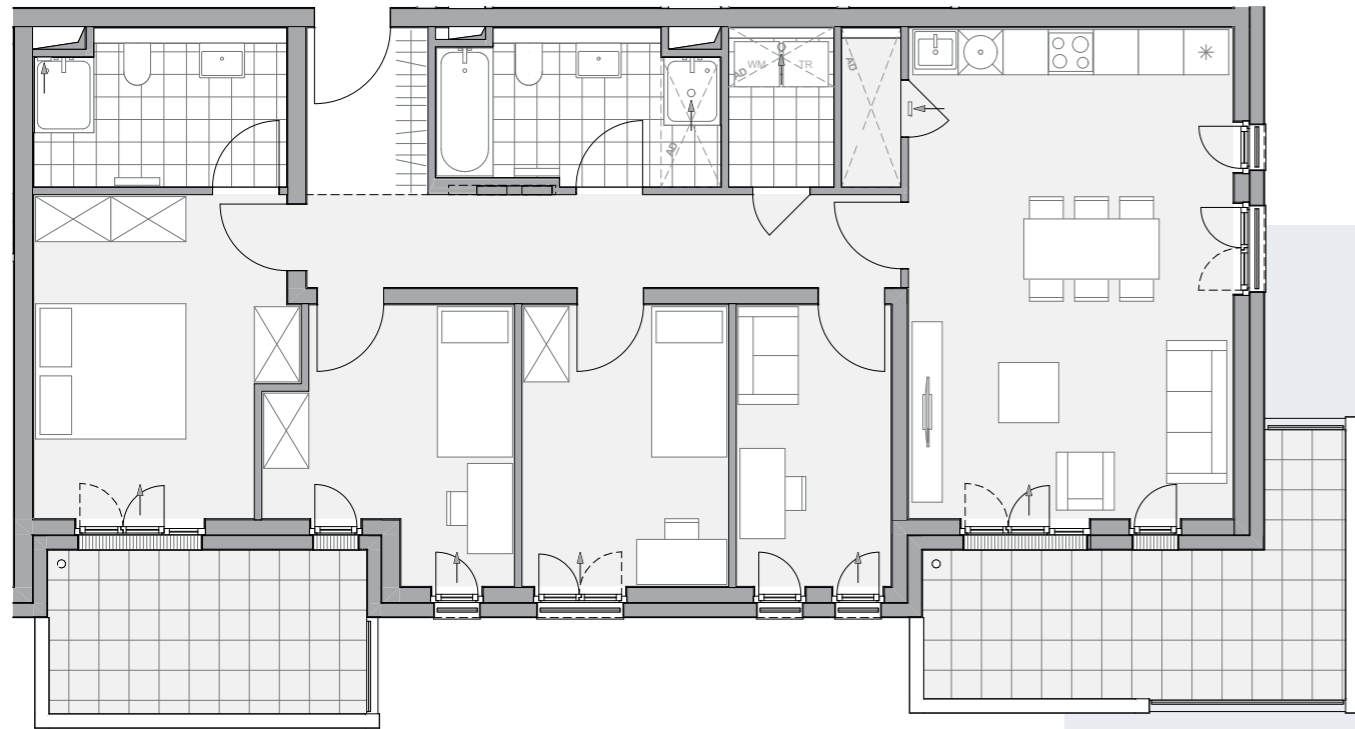


Willkommen zu Hause! Hier fühlt man sich als Familie wohl und genießt das Zusammensein. Ein großer Wohn- und Essbereich mit offener Küche bringt die Familie zusammen. Ein eigenes kleines Reich für den Nachwuchs ist natürlich genauso vorhanden wie ein geräumiges Wannenbad, wo das Baden besonders viel Spaß macht.



# Wohnen mit Aussicht

4,5-Zimmer-Wohnung, ca. 112,72 m<sup>2</sup>



Nicht im Maßstab abgebildet

### Beispiel WE-221

Wohnen/Essen/Küche	28,21 m <sup>2</sup>
Diele	3,57 m <sup>2</sup>
Bad 1	7,33 m <sup>2</sup>
Bad 2	6,81 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,94 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,20 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,30 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	7,71 m <sup>2</sup>
Abstellraum 1	1,67 m <sup>2</sup>
Abstellraum 2	2,97 m <sup>2</sup>
Flur	9,76 m <sup>2</sup>
Balkon 1 Nutzfläche	9,34 m <sup>2</sup>
Balkon 2	10,25 m <sup>2</sup>

Viel Platz für Individualität



Mit dem Fahrstuhl fahren Sie ganz nach oben in Ihre Wohnetage. Der intelligente Grundriss ermöglicht viel Wohnkomfort und Platz für alle. Die zwei gleich großen Zimmer eignen sich perfekt für die Kleinen. Ein Wannenbad und ein Duschbad passen sich Ihren Bedürfnissen an. In Ihrem Schlafzimmer mit Balkon genießen Sie die Ruhe. Spiel- und Familienzeit erwartet Sie im großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Ein weiteres Zimmer dient z. B. als Büro.







Blickqualitäten

Zum Beispiel WE-221





Rosenquartier

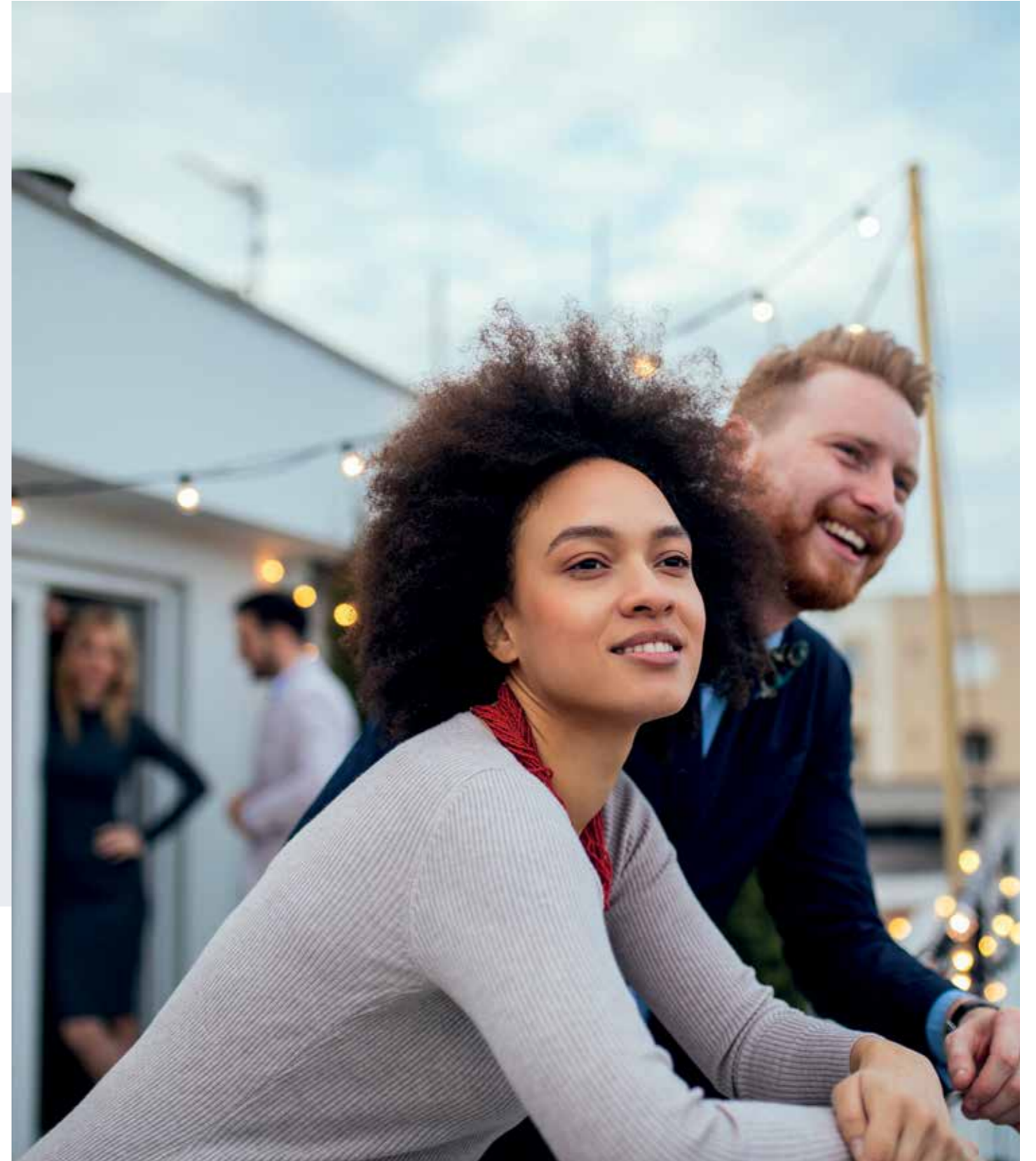
Koblenz Lützel



## Ausstattung

### Ein Zuhause zum Wohlfühlen

Wohnen ist eines unserer Grundbedürfnisse. Die einen wohnen lieber trendig – andere mögen es eher klassisch. Mit unserer Ausstattung auf Grundlage der Baubeschreibung ist Ihre zukünftige Wohnung bestens ausgerüstet zum sofortigen Loswohnen. Wertige Materialien und ein klares Design, auf dem Sie aufbauen können. Wir haben bereits alles für Sie vorbereitet. Sie können sich in Ruhe einrichten!





## Ihr neuer Designboden

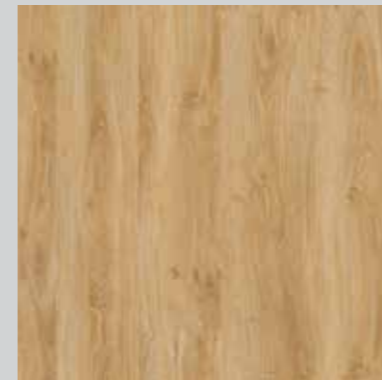


Symbolbild

Vinyl-Designbelag



Symbolbild



Beispielhafte Darstellung  
Plankenbelag TARKETT  
Serie ID Inspiration 40  
Design English Oak Classical  
Sockelleiste MDF weiß rechteckig

### Fabrikat Tarkett, Serie ID Inspiration 30

Von der Natur inspirierte Farben und Themen tragen dazu bei, Innenräume zum Wohlfühlen zu gestalten. Die neue PU-Beschichtung Tektanium sorgt für ein attraktives ultra-mattes Finish, das selbst bei hellem Licht matt erscheint, Wärme bringt und das realistische Erscheinungsbild verstärkt.



## Fliesenserie "Time 2.0"



Margres

Fliesenformate abweichend

### Bodenfliesen

## Fliesenserie "Light"



LoveTiles

Fliesenformate abweichend

### Wandfliesen

dezente Töne

### TIME 2.0

von Margres

Weitere Ausführungen siehe Baubeschreibung.



snow white beige silver

Time 2.0 ist eine Verwirklichung des Natursteinkonzepts in Porzellan. Diese Produktreihe drückt die zeitlose Eleganz des Steins mit den hochwertigsten technischen Eigenschaften des Porzellans aus der Margres-Produktpalette aus.

### LIGHT

von LoveTiles

Weitere Ausführungen siehe Baubeschreibung.



creme matt creme glänzend weiß matt weiß glänzend

Die Fliesenserie Light von LoveTiles überzeugt mit ihrer schlichten Eleganz. Dezente Töne in pastellfarbenen Abstufungen geben Räumen ein wohliges Raumgefühl und passen zu jeder Art der Möblierung.





## Ihre Badausstattung

### Badewanne | Fabrikat KALDEWEI

Modell Saniform Plus, ca. 170/75 cm oder gleichwertig



### Waschtisch | Fabrikat DURAVIT

Modell: „D-Code“ oder gleichwertig



### Armatur | Fabrikat HANSGROHE

Modell „Logis 100“



### Duschwanne | Fabrikat KALDEWEI

Modell Cayonoplan oder gleichwertig;  
Größe gem. Verkaufsplan



(Barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen erhalten im Duschbereich einen gefliesten Fußboden mit Bodeneinlauf.)

So startet der Tag



KALDEWEI

## Auszug aus der Baubeschreibung

**WC** | Fabrikat DURAVIT  
Modell „D-Code“

**Brauset Badewanne**  
Handbrause Fabrikat HANSGROHE,  
Modell „Crometta“ mit  
Porter'S Set (1,25 m Brauseschlauch  
und Wandhalter) oder gleichwertig

### Fußbodenheizung

Fußbodenheizung mit Raum-  
thermostatregelung und weißen  
Handtuchheizkörpern

### Brauset Duche

Brause-Fabrikat HANSGROHE,  
Modell „Crometta“ mit  
Wandstange 90 cm oder gleichwertig

### Armatur Dusche

Fabrikat HANSGROHE, Modell „Logis“  
oder gleichwertig, Einhebelmischer als  
Aufputz-Armatur, in verchromter Ausführung

### Elektrische Rollläden

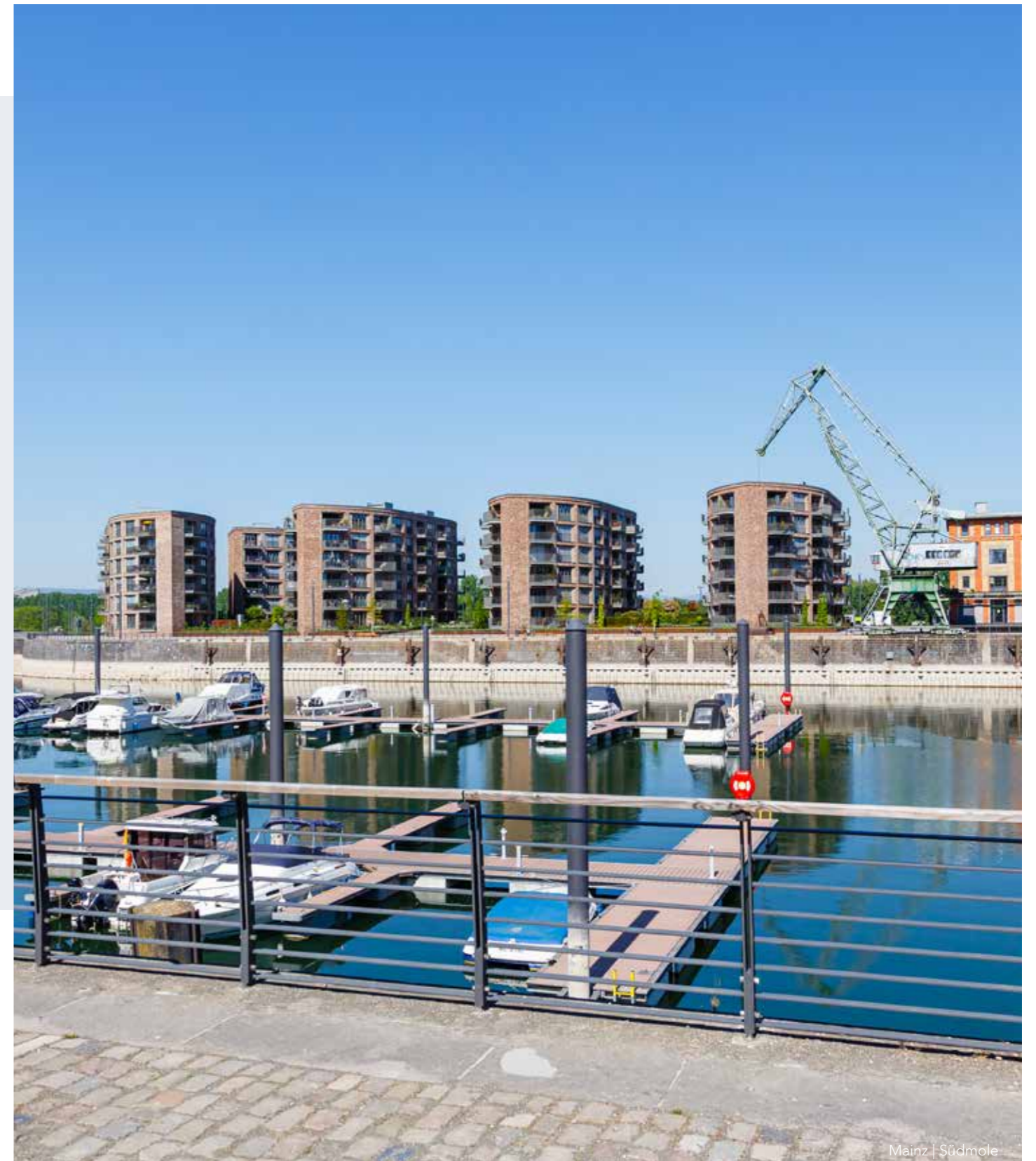
an einzelnen Fenstern abweichend Jalousien



## BPD in Ihrer Region

### Unsere **Mission** zum **Wohlfühlen**

BPD will als integraler Projekt- und Gebietsentwickler im Veränderungsprozess städtebaulicher Strukturen mit der Schaffung von „living environments“ einen Beitrag zu integrierten, zukunftsfähigen Wohn- und Lebensumfeldern leisten. Räume, die von sich aus lebendig sind, in denen Bebauung und Natur harmonisch ineinandergreifen, in denen Ruhe, Raum und Geborgenheit geboten werden und die als Treffpunkt auch dazu animieren, Dinge im Freien zu unternehmen. Wir stehen für Wohnviertel und Stadtteile, in denen sich die Bewohner und Besucher willkommen fühlen und in denen jeder gern wohnt, auch mit anderen zusammen.





Referenz aus Koblenz

## Koblenz-Oberwerth



Neubau und Denkmal



### Musikerviertel Projekt 3Klang

Mit „3Klang“ ist es BPD gelungen, auf der zentral gelegenen Halbinsel Koblenz-Oberwerth ein nachhaltig lebendiges Wohnquartier zu entwickeln. Auf dem ehemaligen Hochschulstandort im Musikerviertel treffen heute Neubaugewohnungen und denkmalgeschützte Gebäude aufeinander. „3Klang“ stieß von Anfang an auf breite Akzeptanz bei der Bevölkerung und den städtischen Entscheidungsträgern.



## Was wir in Zukunft planen

Für Ballungsregionen mit hohen Wohnungsbedarfen ist die Entwicklung neuer Stadtquartiere von enormer Bedeutung, denn neue, breit diversifizierte Wohnungsangebote reduzieren den Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt. In Koblenz ist die ehemalige Frisch-Kaserne im Stadtteil Niederberg auf lange Sicht das letzte großflächige Areal, das für eine ganzheitliche Weiterentwicklung der wachsenden Stadt noch verfügbar ist. Dabei sind die Erwartungen an urbane Wohnquartiere abhängig von sehr unterschiedlich ausdifferenzierten Lebensstilen und Motivationen. Das Arbeiten, Leben und Wohnen im Quartier hat Konjunktur. Und die Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur und die dazugehörigen Lebensstile haben Einfluss auf das Mobilitätsverhalten.

Deshalb ist eine vorausschauende Planung für dieses Stadtentwicklungsprojekt so enorm wichtig. Es entstehen vielfältige Wohnungsangebote für rund 2.000 Menschen, mit allem, was zu einem lebenswerten Quartier dazugehört: Nahversorgung, soziale Infrastruktur, Mobilität und Freizeit werden von Anfang an mitgedacht und geplant. Gleichzeitig steht das neue Quartier in einer engen Wechselbeziehung zu seiner Umgebung. So befinden sich in direkter Nähe beispielsweise der Park der Bundesgartenschau auf dem Festungsplateau und das Landschaftsschutzgebiet „Mallendarer Bachtal“. Der Anspruch für die städtebauliche Planung lautet deshalb, die neuen Lebensräume mit diesen Natur- und Naherholungsräumen in Balance zu bringen. Dann bleibt das neue Stadtquartier auch für künftige Generationen lebenswert und attraktiv.

Weitere Information unter: [fritsch-koblenz.de](https://www.fritsch-koblenz.de)

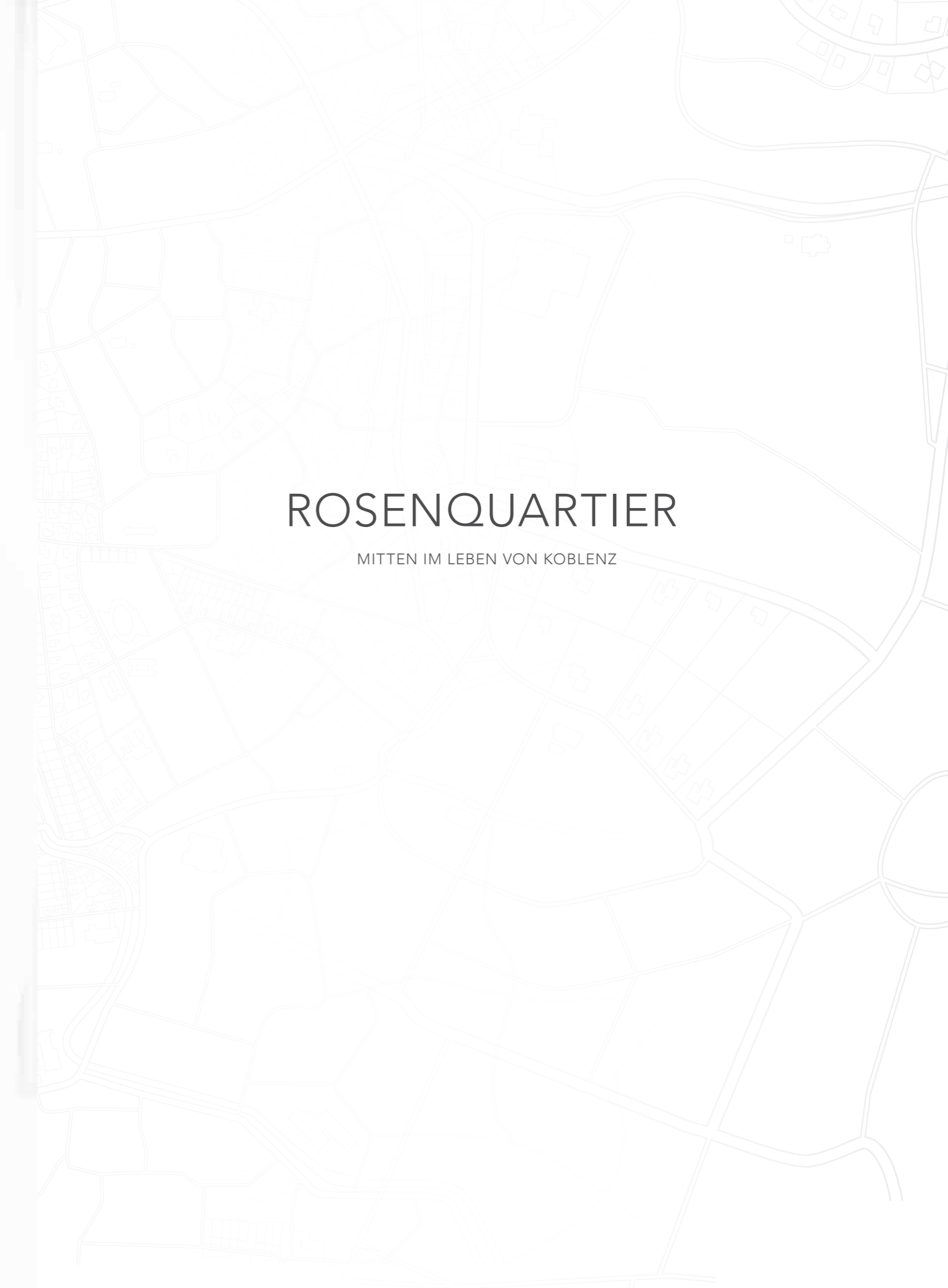






# ROSENQUARTIER

MITTEN IM LEBEN VON KOBLENZ





Ein Projekt von:

BPD Immobilienentwicklung GmbH  
**Region Mitte | Regionalbüro Koblenz**  
Niederberger Höhe 1C  
56077 Koblenz

**Telefon:** +49 (0)69 - 50 95 79 - 1065  
**E-Mail:** [vertrieb-frankfurt@bpd-de.de](mailto:vertrieb-frankfurt@bpd-de.de)  
**Internet:** [www.rosenquartier-koblenz.de](http://www.rosenquartier-koblenz.de)

BPD Immobilienentwicklung GmbH  
**Region Mitte | Niederlassung Frankfurt**  
Solmsstraße 18  
60486 Frankfurt am Main



**bpd**

bouwfonds immobilienentwicklung

Alle in diesem Prospekt enthaltenen Angaben sollen dem Interessenten eine allgemeine Information ermöglichen. Die Bilder geben die Stimmungen wieder und bestimmen nicht den Leistungsumfang. Berechnungen und Ausführungen in diesem Prospekt sind das Ergebnis sorgfältiger Planungen und Berechnungen. Sie stehen damit unter dem Vorbehalt grundsätzlich unveränderter Planungs- und Berechnungsgrundlagen sowie gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse. Der Leistungsumfang wird durch die geschlossenen Verträge und nicht durch diesen Prospekt bestimmt. Änderungen gegenüber dem Stand der Planungen bei Prospektherausgabe sind zwar nicht vorgesehen, können aber aus technischen oder terminlichen Gründen eintreten. Daher ist eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben oder für die Verletzung eventueller Aufklärungspflichten, auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt, insofern und insoweit dies gesetzlich zulässig ist (d. h. insbesondere die gesetzliche Haftung hinsichtlich der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, die bzgl. wesentlicher Vertragspflichten, sowie ggfs. bestehende Ansprüche nach dem Produkthaftungsgesetz, sind davon ausgenommen). Dieser Prospekt wird unter der Maßgabe der angegebenen Vorbehalte zur Verfügung gestellt. Für den Inhalt verantwortlich: BPD Immobilienentwicklung GmbH | Solmsstraße 18, 60486 Frankfurt am Main