



# HOLUNDERGÄRTEN HANGELAR – MODERN WOHNEN IN SANKT AUGUSTIN



Willkommen in Sankt Augustin! Im Stadtteil Hangelar, der an die Bundesstadt Bonn grenzt, entstehen in Kürze mit dem Neubauprojekt „Holundergärten Hangelar – modern wohnen in Sankt Augustin“ der KÖLNreal Wohnbau GmbH 17 überwiegend barrierefreie und energieeffiziente Eigentumswohnungen für höchste Ansprüche. Freuen Sie sich auf das Beste aus zwei Welten, denn hier wohnen Sie ruhig und grün in einer gepflegten und gewachsenen Umgebung. Zugleich verfügt Hangelar über eine sehr gute Infrastruktur sowie eine perfekte Anbindung an Bonn, so dass Sie alles, was das Herz begehrt, in nächster Umgebung vorfinden.

Weil die „Holundergärten Hangelar“ als Effizienzhaus 40 errichtet werden, profitieren Sie zudem von der attraktiven KfW-Förderung für klimafreundliche Neubauten. Alternativ kann für Familien je nach Einkommen auch der KfW-Förderkredit „Wohn-eigentum für Familien“ eine Option sein, um sich den Traum von der eigenen Wohnung zu erfüllen. Für Kapitalanleger ist darüber hinaus die jüngst beschlossene degressive Abschreibung für den Wohnungsneubau interessant, um in den ersten Jahren nach dem Immobilienerwerb noch schneller Steuervorteile zu realisieren.

Wir freuen uns, Ihnen das Neubauprojekt vorzustellen und Sie für Ihr neues Zuhause zu begeistern.





### GRÜN & STADTNAH

Sie wollen ruhig und im Grünen leben und trotzdem nicht auf die Vorteile der Stadt verzichten? Dann liegen Sie mit dem Neubauprojekt „Holundergärten Hangelar – modern wohnen in Sankt Augustin“ richtig! Schön gelegen inmitten eines gepflegten Wohngebietes und nur einen Katzensprung vom Hangelarer Zentrum und der Bonner Innenstadt entfernt, finden Sie hier alles, was man zum Leben braucht. So sind der nächste Supermarkt, diverse Restaurants ebenso wie die Straßenbahnhaltestelle Hangelar West fußläufig schnell erreichbar.

### BARRIEREFREI & KOMFORTABEL

Hier können Sie bedenkenlos alt werden – denn die „Holundergärten Hangelar“ sind überwiegend barrierefrei. Vom Keller bis ins Dachgeschoss bringt Sie der Aufzug bequem auf Ihre Wohneinheit. Durch die Videogegensprechanlage wissen Sie zudem immer, wer zu Besuch kommt. In Ihrer Wohnung sorgt ausreichend Bewegungsraum für Wohnkomfort ohne Hürden – und selbst auf Ihren Balkon oder Ihre Terrasse gelangen Sie schwellenarm.

### EFFIZIENZ WIRD GEFÖRDERT!

Ihr neues Zuhause wird als Effizienzhaus 40 EE in hochwertiger Massivbauweise errichtet – so bleibt Ihre Wohnung im Winter schön warm und im Sommer angenehm kühl. Dieser hohe Effizienzstandard hilft nicht nur der Umwelt, sondern entlastet durch geringe Heizkosten Ihr Portemonnaie. Eine Luft-Wasser-Wärme-Pumpe sorgt dabei für wohlige Wärme und warmes Wasser. So viel Effizienz wird gefördert: Da Ihre Eigentumswohnung ein klimafreundlicher Neubau ist, profitieren Sie von einem stark zinsvergünstigten Förderkredit der KfW-Bank von bis zu 100.000 € (Kredit 297/298). Alternativ kann für Familien in Abhängigkeit vom Einkommen der Förderkredit „Wohneigentum für Familien“ (Kredit 300) in Frage kommen.

### WOHNRAUM SCHAFFEN & STEUERVORTEILE SICHERN!

In den „Holundergärten Hangelar“ ist Ihr Kapital gut untergebracht! Die einzigartige Lage, der moderne Energiestandards, der gute Schnitt und die ausgewählte Ausstattung der Wohnungen garantieren eine exzellente Vermietbarkeit. Profitieren Sie von den verbesserten Abschreibungsmöglichkeiten für Kapitalanleger: Mit der degressiven Absetzung für Abnutzung (AfA) haben Sie die Möglichkeit, in den nächsten sechs Jahren jeweils 6 % des Gebäudewertes steuerlich abzuschreiben. Diese Möglichkeit gilt für Wohnungen ab dem Effizienzstandard 55, die ab dem 01.10.2023 gekauft und mit dem Bau begonnen werden. Ein Wechsel zur linearen AfA ist dabei möglich.







# WILLKOMMEN IN SANKT AUGUSTIN

Die vor den Toren Bonns liegende Gemeinde Sankt Augustin, die sich auf acht Stadtteile verteilt, verdankt ihren Namen dem berühmten Theologen und Philosophen Augustinus von Hippo, dem Schutzpatron der hier ansässigen Steyler Missionare.

Nicht nur die Lage direkt angrenzend an die ehemalige Bundeshauptstadt macht Sankt Augustin zu einem beliebten Wohnort von hoher Lebensqualität. Hierzu tragen auch die vielen grünen Oasen und Naherholungsgebiete der Stadt bei, zu denen unter anderem die Hangelarer Heide oder der Birlinghovens Wald zählen. Letztgenannter beheimatet mit der rund 400-jährigen Stieleiche sogar ein echtes Naturdenkmal. Eine Vielzahl gut erhaltener Fachwerkhäuser ebenso wie das Schloss Birlinghoven, heute als Fraunhofer-Institutszentrum genutzt, oder das älteste Gebäude der Stadt, die Pfarrkirche Sankt Martinus in Niederpleis, sind nicht nur

schön anzusehen, sondern zeugen von der reichen Geschichte der jungen Stadt. Wie fast überall im Rheinland hat auch in Sankt Augustin der Karneval einen hohen Stellenwert, daher gehört der traditionelle Karnevalsumzug am Karnevalssonntag zu den gesetzten Terminen.

Gleichzeitig bietet die Gemeinde durch seine Bildungseinrichtungen beste Chancen für den Nachwuchs – darunter die Hochschule Bonn-Rhein-Sieg, acht Grundschulen und diverse weiterführende Schulen, die die Gesamtheit der Bildungslandschaft abdecken.

Über die sehr gute Verkehrsanbindung, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, freuen sich nicht nur Pendler, die die Nähe zu Städten wie Bonn und Köln zu schätzen wissen.



# WILLKOMMEN IN HANGELAR

Hier lässt es sich leben! Ihr neues Zuhause liegt in Hangelar in der Anton-Groß-Straße in einem gewachsenen Wohngebiet umgeben von viel Grün. Trotz der ruhigen Lage erreichen Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs in nur wenigen Gehminuten, denn der Hangelarer Ortskern ist nur einen Katzensprung entfernt. So ist die Ende der 80er Jahre umgestaltete und verkehrsberuhigte Kölnstraße heute eine beliebte Einkaufsstraße, in der sich – vom Feinkost- und Weinhändler bis zum Vollsortiment-Supermarkt, von der Apotheke bis zum Hausarzt, von der Bäckerei bis zum Eiscafé – für jeden Bedarf und Geschmack das Passende findet. Zugleich ist hier eine Vielzahl von Restaurants und Gastronomien angesiedelt: Ob Steakhaus, Italiener oder asiatische Küche, das kulinarische Angebot ist groß. Ebenfalls um die Ecke liegen diverse Kitas, die katholische Grundschule sowie die Waldorfschule Sankt Augustin.

Überregional ist Hangelar als Hauptstandort der Bundespolizei und der GSG 9 bekannt. Weiter ist hier der Flugplatz Bonn/Hangelar beheimatet, in dem gleich zwei Segelflugvereine angesiedelt sind. Doch auch andere Vereine bieten zahlreiche Freizeitangebote für Jung und Alt. Zudem eröffnen Naherholungsgebiete wie die Hangelarer Heide zahlreiche Möglichkeiten, in freier Natur aktiv zu sein.

Durch die sehr gute Verkehrsanbindung steht Ihnen darüber hinaus ein noch viel größeres Angebot an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. So sind Sie in nur 15 Minuten mit dem Auto oder der Bahn in der Bonner Innenstadt. Praktisch – die Straßenbahnhaltestelle Hangelar-West ist nur fünf Minuten zu Fuß von Ihrem neuen Zuhause entfernt.



**5 MINUTEN**  
zu Fuß zur  
Straßenbahn

**15 MINUTEN**  
in die  
Bonner City

**5 MINUTEN**  
bis zum  
Supermarkt









# BARRIEREFREIE WOHNUNGEN FÜR JUNG & ALT

In der Anton-Groß-Straße entsteht mit dem Neubauprojekt „Holundergärten Hangelar – modern wohnen in Sankt Augustin“ der KÖLNreal Wohnbau GmbH ein schönes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 17 überwiegend barrierefreien Wohnungen, die durch ihren guten Schnitt und ihre ausgewählte Ausstattung keinen Komfort vermissen lassen. Das Wohnhaus wird in Massivbauweise als Effizienzhaus 40 EE errichtet und ist somit sehr energieeffizient. Die Beheizung und die Warmwasserversorgung des Gebäudes erfolgt dabei über eine Luft-Wasser-Wärme-Pumpe – das schont nicht nur die Umwelt, sondern sorgt für niedrige Heizkosten. In die überwiegend barrierefreien Wohnungen gelangen Sie komplett stufenlos, denn der Aufzug bringt Sie sicher auf Ihre Wohnebene. Wenn es klingelt, wissen Sie durch die Videogegensprechanlage immer, wer zu Besuch kommt.

Damit Sie unbeschwert sonnige Stunden genießen können, verfügt jede Wohnung über einen Balkon oder eine Terrasse, auf den Sie ebenfalls schwebelarm gelangen. Ihr neues Zuhause wird schlüsselfertig inklusive Malervlies und Echtholzparkett übergeben – Sie brauchen nur noch einzuziehen. Die Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung sorgt dabei für behagliche Wärme in Ihren vier Wänden. Die ebenfalls in den Wohnungen vorgesehenen Hauswirtschaftsräume machen das Leben praktisch und bieten jede Menge Stauraum.

In dem Neubauprojekt finden sich insgesamt sechs 2-Zimmer-Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 48 und 66 m<sup>2</sup>. Weiter gibt es neun 3-Zimmer-Wohnungen zwischen 70 und 85 m<sup>2</sup> sowie zwei Wohnungen mit 3,5 Zimmern mit ca. 90 m<sup>2</sup>.



# DIE AUSSTATTUNG

## Öko? Logisch!

Ihr neues Zuhause ist ein Effizienzhaus 40 EE und somit sehr energieeffizient und gut gedämmt – hierdurch profitieren Sie von Fördermöglichkeiten der KfW-Bank. Wir beraten Sie hierzu gern.

## Massiv gebaut

Durch die hochwertige Massivbauweise des erfahrenen Bauträgers erwerben Sie ein Qualitätsprodukt, an dem sich noch künftige Generationen erfreuen können.

## Behagliche Wärme

Die Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung sorgt für behagliche Wärme in Ihren vier Wänden. Die Beheizung und Warmwasserversorgung Ihrer Wohnung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärme-Pumpe.

## Barrierefrei mit vollem Durchblick

In Ihrer Wohnung sorgt ausreichend Bewegungsraum für Wohnkomfort ohne Hürden. Der Aufzug bringt Sie bequem von der Tiefgarage auf Ihre Wohnetage. Und durch die Videogegensprechanlage wissen Sie immer, wer zu Besuch kommt.

## Rundum sorglos

Die Wohnungen werden schlüsselfertig inklusive Malerarbeiten und Bodenbelägen übergeben. Malervlies und Echtholzparkett lassen dabei keine Wünsche offen.

## Helligkeit und Weite

Hochwertige 3-fach verglaste Kunststofffenster sorgen für Helligkeit und Weite. Durch die gute Dämmung bleibt es zudem drinnen angenehm warm und ruhig.

## Für Frühaufsteher und Langschläfer

Elektrische Rollläden werden in allen Wohnräumen montiert. So sind Sie geschützt vor Wind und Wetter und genießen Privatsphäre.

## Frisch geduscht

Die Bäder und WCs überzeugen mit Markenfliesen und hochwertigen Sanitärobjekten.

## Gut geparkt

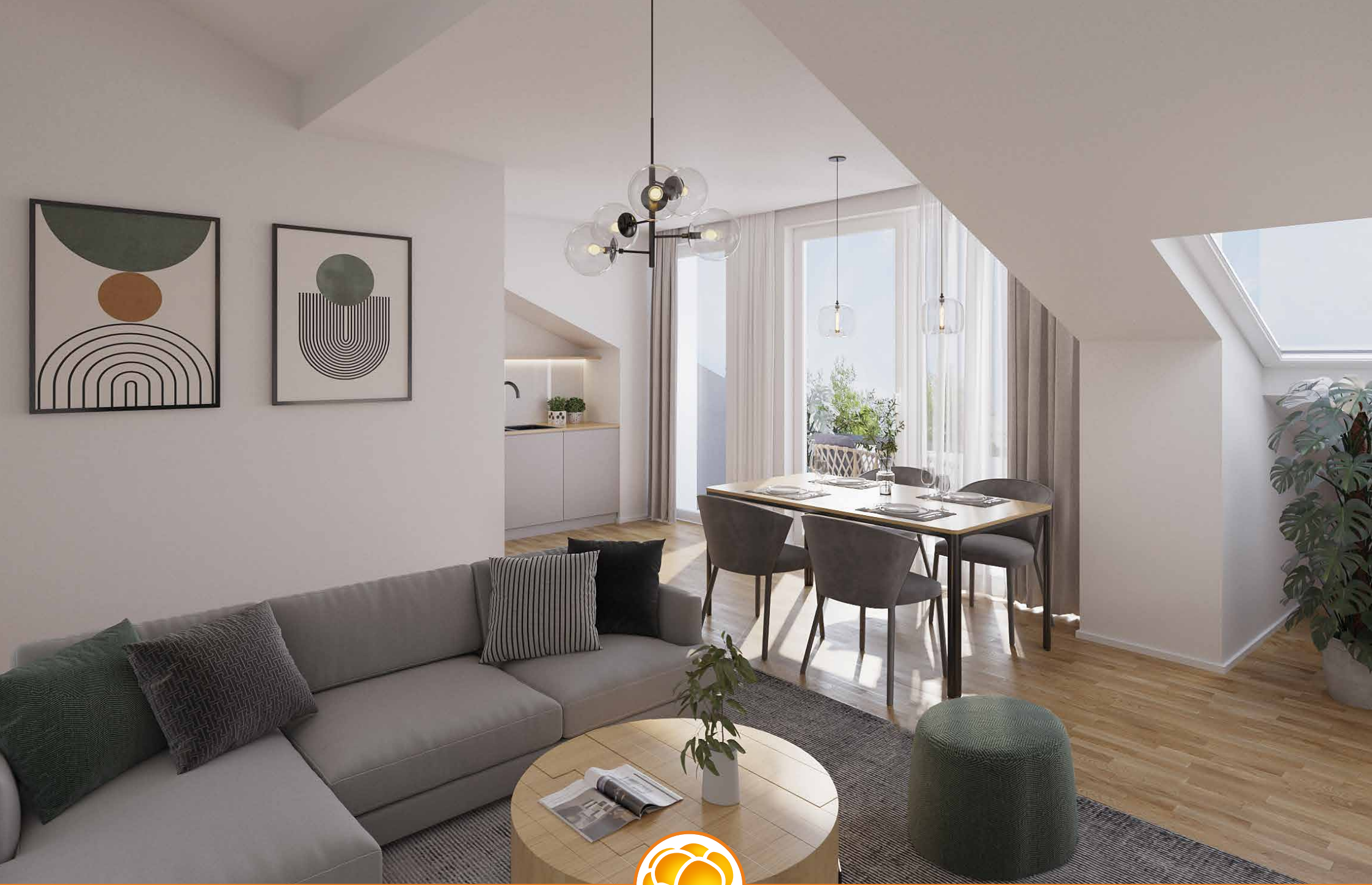
Parkplatzsorgen gehören der Vergangenheit an, denn zu jeder Wohnung kann ein Tiefgaragen- oder Außenstellplatz mit erworben werden.

## Holundergärten

Schön gestaltete Außenanlagen mit heimischen Pflanzen, darunter der namensgebende Holunder, bieten Vögeln und Insekten Nahrung und erfreuen das Auge.











# WAS MACHT MEINE WOHNUNG ENERGIEEFFIZIENT?

Das Mehrfamilienhaus im Neubauprojekt „Holundergärten Hangelar – modern wohnen in Sankt Augustin“ wird in massiver Bauweise als Effizienzhaus 40 EE errichtet und entspricht damit den hohen Anforderungen der KfW-Bank an ein klimafreundliches Wohngebäude. Dies fördert die KfW unabhängig vom Einkommen mit einem stark zinsvergünstigten Kredit von bis zu 100.000 € (Kredit 297 (Selbstnutzer) oder Kredit 298 (Kapitalanleger)). Für Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind im Haushalt kann in Abhängigkeit vom Einkommen auch die KfW-Förderung „Wohneigentum für Familien“ in Frage kommen (Kredit 300). Gleichzeitig tragen Sie mit dem Erwerb zum Gelingen der Wärmewende bei und erhalten ein Qualitätsprodukt, an dem sich noch die nächste Generation erfreuen kann.

Das Effizienzhaus ist ein energetischer Standard für Wohngebäude, der sich aus zwei Kriterien zusammensetzt: Wie hoch

ist der Gesamtenergiebedarf der Immobilie? Und wie gut ist die Wärmedämmung der Gebäudehülle? Das wird mit den Werten Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust angegeben. Ein Effizienzhaus 40 benötigt im Vergleich zu einem Referenzgebäude nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) nur 40 % der Primärenergie. Gleichzeitig liegt der Transmissionswärmeverlust bei nur maximal 55 % des Referenzgebäudes, somit ist der bauliche Wärmeschutz um 45 % besser.

Der Zusatz EE steht dabei für „Erneuerbare Energien-Klasse“, das bedeutet, dass der Wärmebedarf des Gebäudes zu mindestens 65 % regenerativ gedeckt wird. Im Neubauprojekt „Holundergärten Hangelar“ wird das Gebäude mit einer Luft-Wasser-Wärme-Pumpe beheizt. Hierüber erfolgt auch die Warmwassererzeugung. Eine Photovoltaik-Anlage unterstützt dabei den Energiebedarf der Wärmepumpe.







# HOLUNDERGÄRTEN HANGELAR: AUF EINEN BLICK

## 1 GRÜN & MITTEN IM LEBEN

In den Holundergärten wohnen Sie ruhig und grün – gleichzeitig ist alles, was man zum Leben braucht, direkt vor der Haustüre.

## 2 GUT ANGEBUNDEN

Dank der sehr guten Anbindung über Straße und ÖPNV sind Sie schnell in Bonn oder Köln. Davon profitieren Berufstätige und Unternehmungslustige gleichermaßen.

## 3 ÖKO? LOGISCH!

Durch die hochwertige Massivbauweise als Effizienzhaus 40 EE bleibt Ihre Wohnung im Winter schön warm und im Sommer angenehm kühl. So viel Effizienz wird zudem mit einem stark zinsvergünstigten Kredit der KfW von bis zu 100.000 € gefördert. Für Familien kann zudem der Förderkredit „Wohneigentum für Familien“ in Frage kommen.

## 4 BARRIEREFREI

Die Wohnungen sind überwiegend barrierefrei. Durch den Aufzug gelangen Sie stufenlos von der Tiefgarage bis auf Ihre Wohnetage.

## 5 VOLLER DURCHBLICK

Die Videogegensprechanlage verrät Ihnen immer, wer zu Besuch kommt.

## 6 SCHLÜSSELFERTIG

Die Wohnungen werden komplett schlüsselfertig inklusive Malerarbeiten und Bodenbelägen übergeben. Malervlies und Echtholzparkett lassen keine Wünsche offen.

## 7 GUT GESCHNITTEN

Gut geschnittene Grundrisse und durchdachten Raumkonzepte erleichtern den Alltag und sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre.

## 8 STAUHAUS

Jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil sowie einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. So ist genug Stauraum für Ihre Siebensachen vorhanden.

## 9 HELBIGKEIT UND WEITE

3-fach isolierverglaste Kunststofffenster sorgen für eine gute Dämmung sowie Helligkeit und Weite. Die elektrischen Rollläden schützen Sie vor Wind und Wetter und bieten Privatsphäre.

## 10 GUT GEPARKT

Stellplatzsorgen gehören der Vergangenheit an, denn zu jeder Wohnung kann ein Tiefgaragen- oder Außenstellplatz mit erworben werden.





Benötigen Sie einen Finanzierungsexperten?  
Wir vermitteln Ihnen gerne geeignete Partner!



# FÜNDIG GEWORDEN? WIR HELFEN WEITER!

## 1 ENTSCHEIDUNG

Sie haben Ihre Wohnung gefunden? Sprechen Sie uns gerne an. Sollten noch Fragen offen sein, zum Beispiel zu den weiterführenden Unterlagen, stehen wir Ihnen selbstverständlich mit Rat und Tat zur Seite.

## 2 AUFTRAG ZUR VORBEREITUNG EINES KAUFVERTRAGES (RESERVIERUNG)

Sobald uns ein Finanzierungs- oder Eigenkapitalnachweis vorliegt, erhalten Sie von uns das Dokument „Auftrag zur Vorbereitung eines Kaufvertrages“. Senden Sie uns dieses bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück. Hierdurch bestätigen Sie uns Ihr verbindliches Interesse am Erwerb der gewählten Wohnung. Im Gegenzug bestätigen wir Ihnen die Sicherung/Reservierung der Einheit bis zur Beurkundung.

## 3 BESTELLUNG DES KAUFVERTRAGES

Mit Vorlage der oben genannten Unterlagen und nach Klärung aller kaufrelevanten Details können wir nun den personalisierten Kaufvertrag beim zuständigen Notariat bestellen.

## 4 KLÄRUNG OFFENER FRAGEN ZUM KAUFVERTRAG

Haben Sie den Kaufvertrag erhalten? Gerne beantworten wir Ihnen sämtliche Fragen auch rund um das Thema Kaufvertrag.

## 5 BEURKUNDUNG

Nach Ablauf der 14-tägigen Wartefrist und Besprechung aller noch offenen Punkte findet die Beurkundung Ihres neuen Zuhauses beim Notariat statt.





### PROJEKTENTWICKLER AUS LEIDENSCHAFT

Die KÖLNreal Wohnbau GmbH ist als Projektentwickler und Bauträger für Wohnimmobilien in Köln und dem Rheinland tätig und wurde 2013 von Martin Becker und Matthias Becker gegründet. Unsere Projekte zeichnen sich nicht nur durch ihre hohe Qualität, sondern auch durch sorgfältige Planung, Liebe zum Detail, hervorragende Bauqualität und eine attraktive Ausstattung aus. Wir bauen Häuser und Wohnungen, die nicht nur schön aussehen, sondern funktionieren. Die Grundrisse versprechen eine ideale Ausnutzung und angenehmen Wohnkomfort, angepasst an die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner.

[www.koelnreal.de](http://www.koelnreal.de)



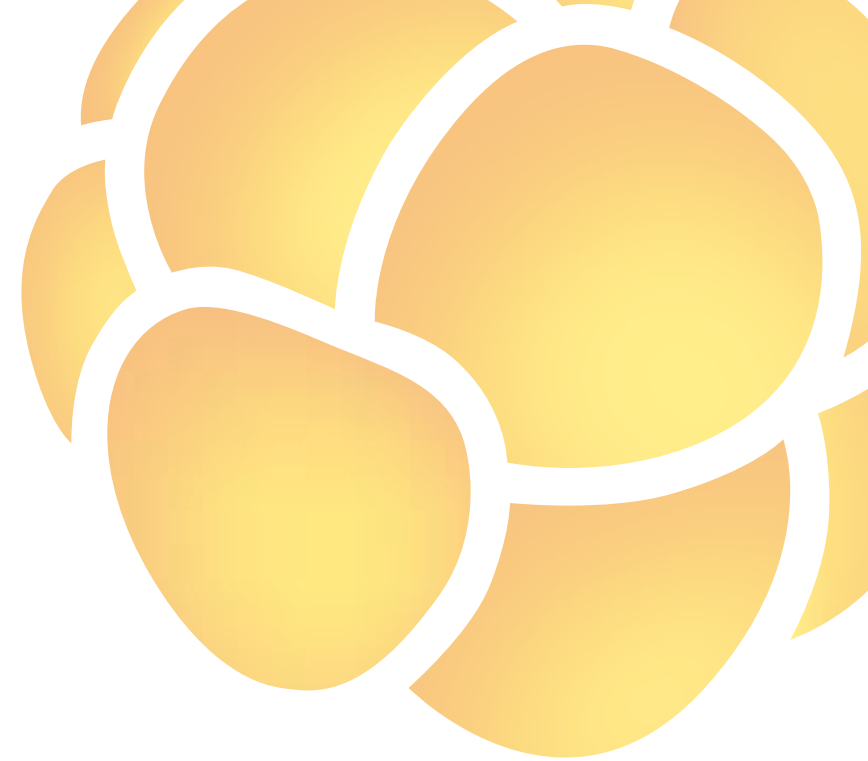
### MIT FLEISS, LEIDENSCHAFT UND ERFAHRUNG REALISIEREN WIR IHRE ERFOLGSSTORY!

Als spezialisierter Vertrieb für Neubauprojekte unterstützen wir Sie bei der Suche nach der passenden Immobilie. Unser Anspruch ist es, Sie umfangreich und kompetent zu beraten, unabhängig davon, ob es sich um Ihr neues Zuhause oder eine attraktive Kapitalanlage handelt. Bei Bedarf kümmern wir uns auch um eine individuell passende Finanzierung und den Verkauf Ihrer bisherigen Immobilie.

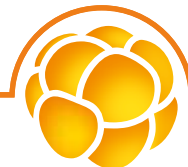
[www.cloudberry.de](http://www.cloudberry.de)





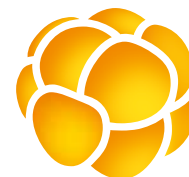


**DISCLAIMER:** Alle Angaben sind ohne Gewähr, Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Die abgebildeten Ausstattungsgegenstände und Visualisierungen können von der tatsächlichen Bauausführung abweichen und zeigen teilweise Sonderleistungen, dienen also nur als Anregung oder Beispiel. Möblierung, Accessoires und Glaswände in Duschen sind nicht im Kaufpreis enthalten. Die genaue Ausstattung ist der Baubeschreibung zu entnehmen. Diese Informationsschrift kann keine Grundlage für eine Kaufentscheidung sein. Maßgeblich sind allein die Angaben im Kaufvertrag.



WIR SIND GERNE **FÜR SIE DA!**

[www.holundergaerten.de](http://www.holundergaerten.de)



**CLOUDBERRY Real Estate GmbH**

Siegburger Straße 149-151 | 50679 Köln

Fon 0221 429142-34

[vertrieb@holundergaerten.de](mailto:vertrieb@holundergaerten.de)

[www.cloudberry.de](http://www.cloudberry.de)