



Künstlerische Gestaltung



# Zuhause in den Weiler Höfen

Köln zieht an. Jedes Jahr wächst die Stadt und damit die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum insbesondere für Familien. Im Stadtteil Volkhoven/Weiler entsteht nun ein neues Quartier, die „Weiler Höfe“.

Die Grundidee des Konzeptes war es, hofartige Strukturen entstehen zu lassen. Daher der Name „Weiler Höfe“. Private Gärten und öffentliche Grünbereiche sind so angeordnet, dass sie zusammenhängende Natur- und Spielflächen bilden. Das ganze Quartier wird zudem von einer grünen Achse durchzogen, die das Areal weitestgehend autofrei verbindet. Nachbarn können am Gartenzaun plauschen, Kinder treffen sich unbeschwert zum Spielen. Auch der großzügige und schöne Quartiersplatz bietet als zentraler Treffpunkt Raum zur Begegnung und fördert so ein gemeinschaftliches und lebendiges Miteinander. Genauso wichtig ist der private Rückzugsraum. Beide Bedürfnisse werden in den „Weiler Höfen“ erfüllt. Kurzum: Es entsteht ein Veedel zum Wohlfühlen, das die Menschen verbindet.

## Licht, Freiraum und Eleganz

Die Architektur der Doppelhäuser besticht durch ein stilvolles Äußeres. So geben die großen Gauben an der Straßenseite sowie die akzentuiert eingesetzten Klinkerriemchen den Häusern eine repräsentative Erscheinung. Die Wohnräume erstrahlen dank großzügiger, meist bodentiefer Fenster im hellen Sonnenlicht. Jedes Haus hat einen privaten Garten und seine eigene Garage.

Mit Wohnflächen von 140 und 150 m<sup>2</sup> und einem ca. 54 m<sup>2</sup> großen Keller bieten die Häuser Stadtbewohnern ungewöhnlich viel Entfaltungsraum. Auf Wunsch können Sie aus verschiedenen Grundrissen die Variante auswählen, die perfekt zu Ihren individuellen Anforderungen passt. Unsere Wohnberater/innen unterstützen Sie gerne bei der Entscheidung.

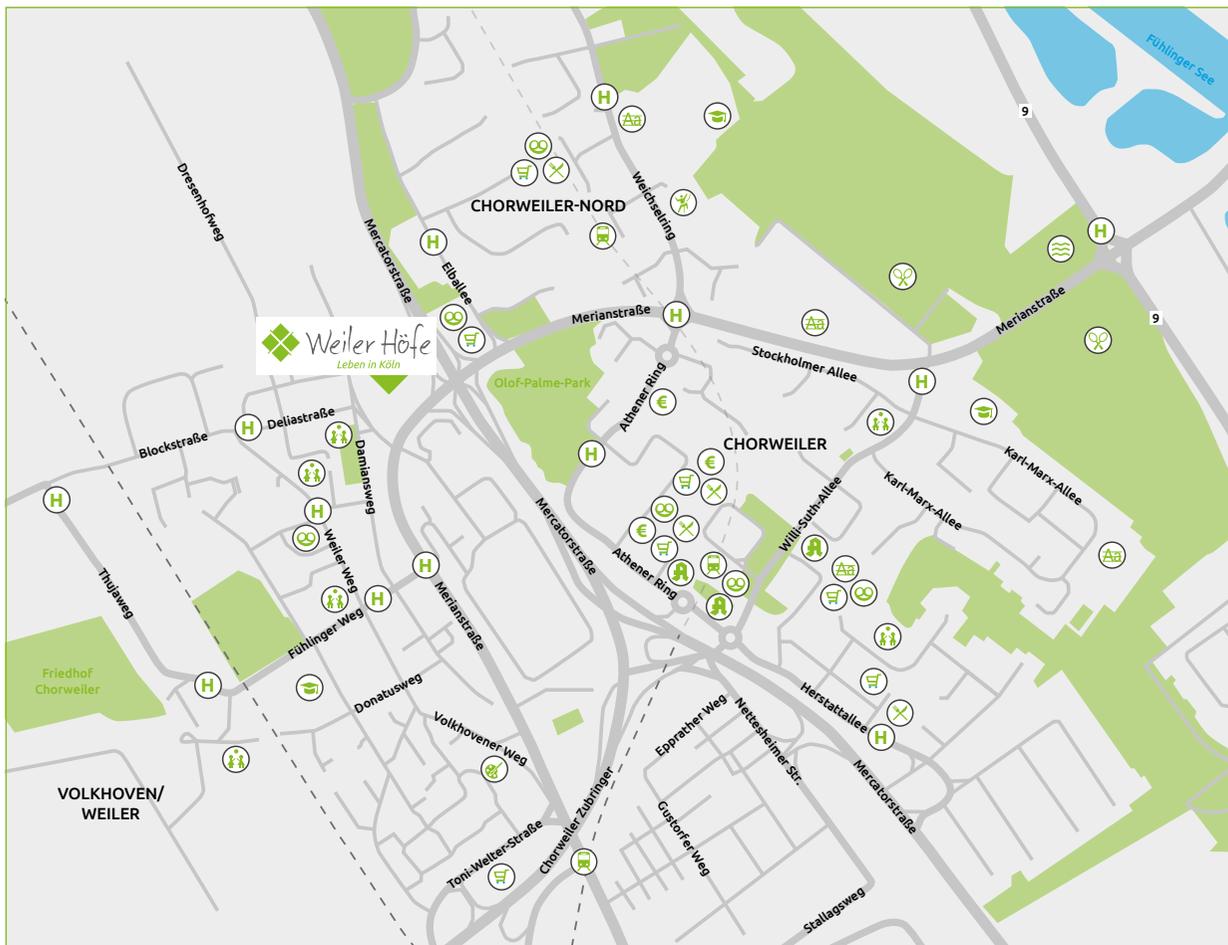
## Entspannt leben – nachhaltig und innovativ

In den „Weiler Höfen“ erhalten Sie genau das, was Sie von einer zeitgemäßen Wohnkultur erwarten: repräsentative Architektur, viel Platz, smarte Ausstattung sowie eine energiesparende Bauweise. Den Alltag erleichtern zudem innovative Angebote wie eine Quartiers-App und eine E-Bike-Sharing-Station. Und das in einer perfekten Lage innerhalb der Stadt Köln.

Viel Freude in Ihrem neuen Zuhause wünscht Ihnen



Mareike Freitag  
Architektin  
DORNIEDEN Projektentwicklung GmbH



Kindergarten



Bäckerei



Bank



Bahnhofstelle



Klettern



Grundschule



Lebensmittelmarkt



Restaurant



Reiten



weiterführende  
Schule



Apotheke



Bushaltestelle



Schwimmen

# Heimisch in Köln und in den Weiler Höfen



Die „Weiler Höfe“ im Kölner Stadtteil Volkhoven/Weiler verbinden die Vorzüge der Stadt mit einer naturnahen Umgebung, die von Wiesen, Feldern, Seen und Wäldern geprägt ist.

## Umgeben von Seen

Der aus zwei Dörfern zusammengewachsene Stadtteil Volkhoven/Weiler im Kölner Norden hat sich seinen ländlichen Charme bewahrt. Malerische alte Höfe wie der Georgshof, der Bürgershof und der Kartäuserhof sind bis heute erhalten geblieben und stehen unter Denkmalschutz. Mehrere beliebte Ausflugsziele liegen in der Nachbarschaft: im Westen der Escher See, einer der beliebtesten Badeseen Kölns, der Stöckheimer See oder das Naturschutzgebiet Große Laache. Im Osten und ganz in der Nähe begeistern das Naherholungsgebiet Fühlinger See, das Freizeitbad Aqualand, die Kletterhalle Canyon und ein großer Skatepark. Gleich hinter dem Quartier eröffnen sich Felder, die bis zum Waldgebiet „Worringer Bruch“ reichen. Zahlreiche Reiterhöfe sind in der Gegend angesiedelt. Weitere sportliche und kulturelle Angebote bieten die örtlichen Vereine.



## Alles vor der Haustür

Auch der tägliche Einkauf geht fix. Wenige Fußminuten entfernt befinden sich ein Einkaufsmarkt und ein Bäcker. Das nahe gelegene City-Center Chorweiler bietet Ihnen mit über 100 Fachgeschäften eine riesige Auswahl. Alles, was Sie brauchen, ist nur einen Katzensprung entfernt. Das gilt auch für den Alltag Ihrer Kinder: Ein neuer Kindergarten und ein schöner Spielplatz entstehen direkt im Quartier. Grundschulen und weiterführende Schulen finden Sie im näheren Umfeld.

Die Anbindung ans Verkehrsnetz überzeugt. Von den Haltepunkten Köln Volkhovener Weg oder Chorweiler-Nord erreichen Sie in etwa 15 Minuten mit den Zügen der S 6 und S 11 den Kölner Hauptbahnhof. Mit dem Auto kommen Sie über die A57 in die Kölner Innenstadt oder über Dormagen und Neuss nach Düsseldorf. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig zu erreichen. Die Stadtbahnlinie 15 bringt Sie über die Kölner Ringe bis in die Südstadt; sie ist etwa anderthalb Kilometer entfernt.

# Die Weiler Höfe ...

Die „Weiler Höfe“ begeistern durch eine gelungene Kombination aus moderner Architektur, Begegnungspunkten und smarten Angeboten. Eine Grünachse durchzieht das Wohngebiet.

An dieser liegen ein Quartiersplatz und Spielplatz, die zu beliebten Treffpunkten für Jung und Alt werden.



## ... ein Veedel zum Wohlfühlen

Praktische Angebote wie die Quartiers-App und eine E-Bike-Sharing-Station erleichtern Ihren Alltag. Ebenso die quartiers-eigene Kita.





## Wohnen mit Stil

Ein Haus ist nicht nur Wohnraum, sondern auch Visitenkarte. Und so strahlen die Doppelhaushälften mit den großzügigen Gauben sofort einen stilvollen und repräsentativen Charakter aus. Einen schönen Blickfang stellen die modernen Übereckfenster im Erdgeschoss dar. Die Farbgestaltung der Fassade überzeugt mit edler Klarheit. Heller Putz wechselt sich mit Klinkerriemen in einem zeitlos edlen Grauton ab. Moderne Akzente werden durch die anthrazitfarbenen Fenster und Türen, das Metallvordach und Elemente aus Edelstahl wie Briefkästen und Beleuchtung gesetzt.



### Fünf Zimmer oder mehr

Großzügige Wohnflächen von 140 und 150 m<sup>2</sup> bieten viel Platz zum Entfalten, erweitert durch einen 54 m<sup>2</sup> großen Keller und eine Garage. Zentrum des Hauses bildet der große Wohn-Essbereich, von dem Sie über die Terrasse in den Garten gelangen. Diese ist bereits mit Platten und einer Sichtschutzwand versehen. So genießen Sie gleich ungestörte Privatsphäre. Das Dachgeschoss ist bereits als Studio ausgebaut. Auf Wunsch können Sie hier beispielsweise eine Elterntage mit Duschbad oder eine Zweizimmervariante realisieren. Unsere Wohnberatung unterstützt Sie gerne.

### Nachhaltig denken

Alle Häuser haben eine energieeffiziente Bauweise. 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. Die Heizenergie wird über quartiers-eigene Zentralen mit Hilfe von Wärmepumpen erzeugt. Das sorgt für eine größere Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen. Jedes Haus ist zudem bereits mit einem Leerrohr für die spätere Installation einer Photovoltaikanlage vorgerüstet.



## Aus Liebe zum Detail

So qualitativvoll wie das Äußere ist auch das Innenleben Ihres neuen Zuhauses, sprich die Ausstattung. Hier sorgen Produkte von namhaften Herstellern für dauerhaften Werterhalt und lange Freude.

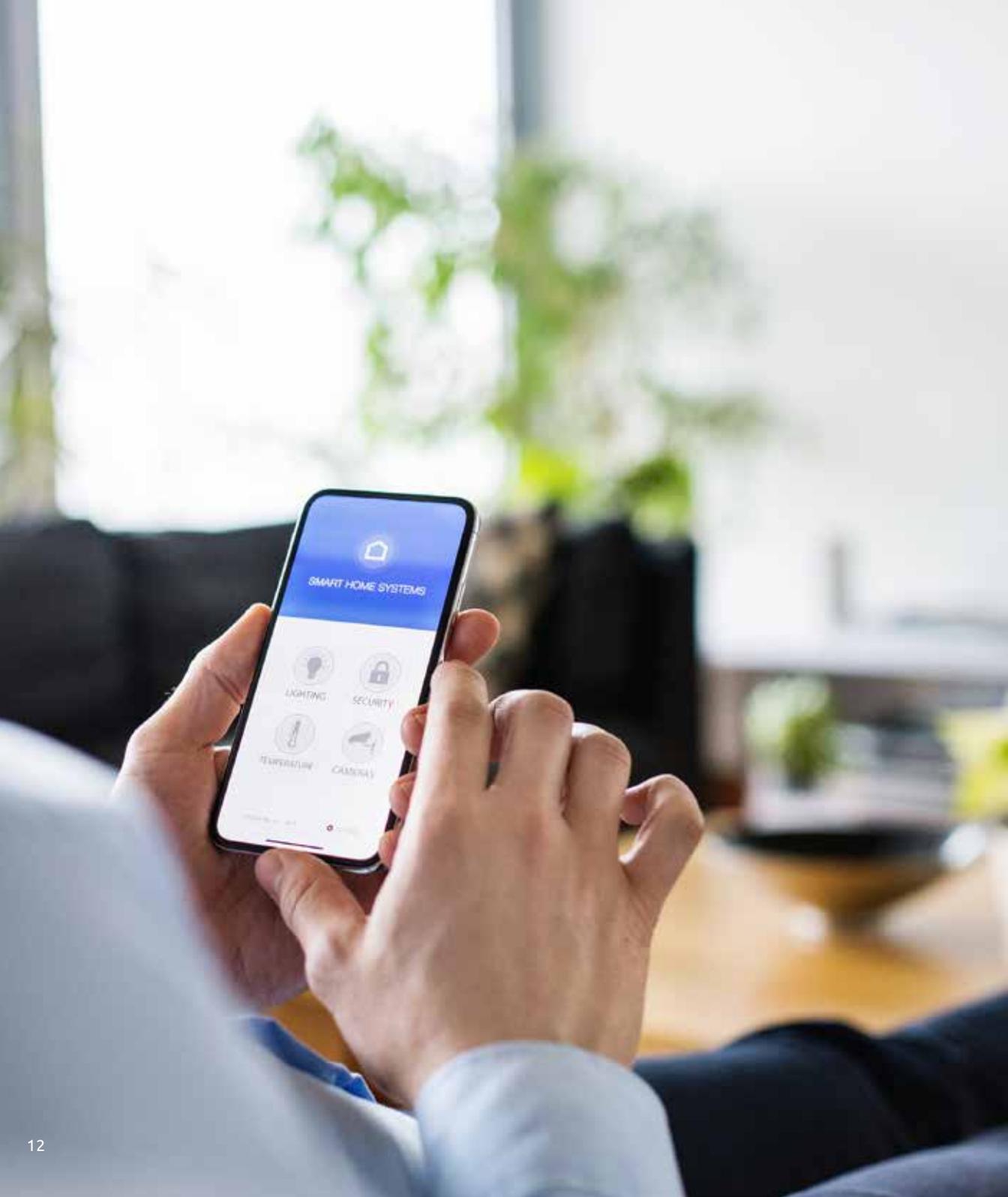
### Klarheit und Komfort: die Ausstattung

Das Badezimmer ist einer der wichtigsten Räume im ganzen Haus. Wenn morgens alle gleichzeitig fertig werden sollen, muss die Ausstattung genauso punkten wie beim beruhigenden Bad vor dem Schlafengehen. Darum gehen Design und Funktionalität in Ihrem Badezimmer Hand in Hand: Beginnen Sie den Tag entspannt in der bodengleich gefliesten Dusche, während die Handtücher über dem Handtuchheizkörper von KERMI bereits angenehm aufwärmen. Wann immer Ihnen danach ist, entspannen Sie in der Badewanne des Markenherstellers KALDEWEI. Der Porzellan-Waschtisch von GEBERIT und die Armaturen von HANSGROHE fügen sich hinsichtlich Qualität und Design perfekt ein. Übrigens: Die Wand- und Bodenfliesen können Sie aus unserer Musterkollektion auswählen. Auch die weitere Ausstattung folgt den Prinzipien Klarheit und Komfort: von den eleganten Lichtschaltern der Marke BUSCH-JAEGER bis zur massiven geradeläufigen Treppe mit geschlossenen Stufen und der Fußbodenheizung in den Wohnbereichen.

### Auf Nummer sicher

Schon jetzt ist Ihr Haus gut gesichert. Im Erdgeschoss sind die Fenstergriffe abschließbar und mit einem Anbohrschutz versehen. Pilzzapfenbeschläge erschweren einfaches Aushebeln. Das gilt auch für die Haustür. Hier verkralen sich zwei Schwenkriegel fest mit dem Türblatt. Zudem sichert eine Mehrfachverriegelung mit Profilzylinder Ihren Eingang.





## Mehr Services ...

Unsere smarten und nachbarschaftlichen Quartiersideen sorgen für Entspannung und begeistern im Alltag. Freuen Sie sich in den „Weiler Höfen“ auf ein lebendiges und gemeinschaftliches Miteinander, ein innovatives Mobilitätsangebot und nachhaltige Technik.

### Smarthome

Damit Ihr Haus nach Ihren Bedürfnissen ein intelligentes Zuhause werden kann, haben wir bereits im Standard einen grundlegenden Baustein des Smarthome-Systems eingebaut. So steuern Sie direkt ab Einzug Ihre Heizung von überall aus – ganz bequem per App. Unser Smarthome-Paket mit weiteren Funktionen können Sie bei Bedarf einfach dazubuchen.

### Quartiers-App

Sie möchten Ihre Nachbarn schon vor dem Einzug kennenlernen? Sie suchen einen Laufpartner oder haben Konzertkarten für das Wochenende abzugeben? Dank dieser Plattform entsteht Anonymität in den „Weiler Höfen“ erst gar nicht, denn Austausch und Zusammenhalt werden von Anfang an gefördert. Über die App werden alle Dokumente rund um Ihr Haus, wie Exposéunterlagen, Baubeschreibung, Kaufvertrag etc., digital zur Verfügung gestellt. Das erleichtert die Kommunikationswege und reduziert zudem noch den Papierverbrauch.

## ... für mehr Komfort in Ihrem Leben

### 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.

### E-Bike-Sharing

Keine Frage – die „Weiler Höfe“ liegen so günstig, dass viele alltägliche Wege sich gut mit dem Fahrrad zurücklegen lassen. Zur umweltschonenden Mobilität trägt die E-Bike-Sharing-Station im Quartier bei.



Beispielansicht





## Einzigartiger Wohnenuss in seiner ganzen Vielfalt

### Die Zusatzausstattungen

Schon während der Bauphase nehmen Sie auf die Gestaltung Ihres Traumhauses Einfluss. Neben einer Anzahl durchdachter Grundrissvarianten, aus denen Sie auf Wunsch wählen können, lässt sich auch die Ausstattung durch zusätzliche Komponenten ergänzen.

Unsere Ideen für die Zusatzausstattung tragen unterschiedlichen Geschmäckern und Bedürfnissen Rechnung. Sie runden die Basisausstattung und den Wohnkomfort clever ab.

Unser Team aus Architektinnen und Innenarchitektinnen unterstützt Sie gerne bei der Erfüllung Ihrer individuellen Wohnträume. Die beschriebenen Ausstattungen können Sie nach Ihren individuellen Wünschen zusammenstellen. Sprechen Sie uns einfach an.



### Komfort

- Video-Türsprechanlage mit WIFI
- Vorrüstung für E-Ladestation in der Garage
- Homeway: Installation eines Hybridkabels Cat 7 und Koax. Hierbei ist die Basis-Dose gleichzeitig TV- und Kommunikationsmodul.
- Smarthome-System – weitere Zusatzfunktionen:
  - Smartes Schalten und Steuerung der Beleuchtung
  - Automatische und mobile Steuerung von Rollläden
  - Schaltsteckdosen
  - Funkbasierte Rauchmelder
  - Innensirene im Eingangsbereich

(Weitere Informationen zu unserem Smart-Home-System entnehmen Sie bitte der Broschüre „Smartes Wohnen, das begeistert“.)

### Schlüsselfertig

- Eichenparkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Bodenfliesen (zusätzlich zu Bad und Gäste-WC in den Fluren, Küche und auf den Treppen)
- Wände und Decken mit Malervlies tapeziert und gestrichen (EG bis DG)
- Elektrischer Antrieb für Rollläden an allen senkrechten Fenstern (außer Gäste-WC)\*
- Elegante Ganzglas-Duschabtrennung im Bad des Obergeschosses

\* Diese Leistungen müssen beim Notartermin in der Checkliste beauftragt werden.

### Wellness fürs Bad

- Design-Waschtisch
- Design-Armaturen
- Spiegel mit umlaufender LED-Beleuchtung
- Wellness-Badewanne
- Wohlfühl-Regendusche
- Design-WC mit SoftClosing-Sitz



## Doppelhäuser – mit vielen Grundrissvarianten

Für alle Grundrisse gilt: Die Häuser werden zum Teil spiegelbildlich erstellt. Beispielhaft sind die Häuser A7 bis A14 dargestellt.

### ◀ Erdgeschoss

Wohnen/Essen	ca. 35,22 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 10,28 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 6,65 m <sup>2</sup>
WC	ca. 1,96 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 von 14,56 m <sup>2</sup> )	ca. 7,28 m <sup>2</sup>

**Summe EG ca. 61,39 m<sup>2</sup>**

### Obergeschoss ▶

Zimmer 1	ca. 12,34 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 11,07 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	ca. 17,75 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 6,23 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 5,93 m <sup>2</sup>

**Summe OG ca. 53,32 m<sup>2</sup>**



### Obergeschoss

Variante mit zwei Zimmern  
und Bad auf der Giebelseite.

Zimmer 1	ca. 18,16 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 17,75 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 10,36 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 5,93 m <sup>2</sup>

**Summe OG** ca. 52,20 m<sup>2</sup>





### Obergeschoss

Variante mit zwei Zimmern und großem Wellness-Bad inkl. Sauna.

Zimmer 1	ca. 11,02 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 17,75 m <sup>2</sup>
Wellness-Bad	ca. 18,11 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 5,93 m <sup>2</sup>

**Summe OG ca. 52,81 m<sup>2</sup>**

### Dachgeschoss



Studio	ca. 35,79 m <sup>2</sup>
--------	--------------------------

**Summe DG ca. 35,79 m<sup>2</sup>**



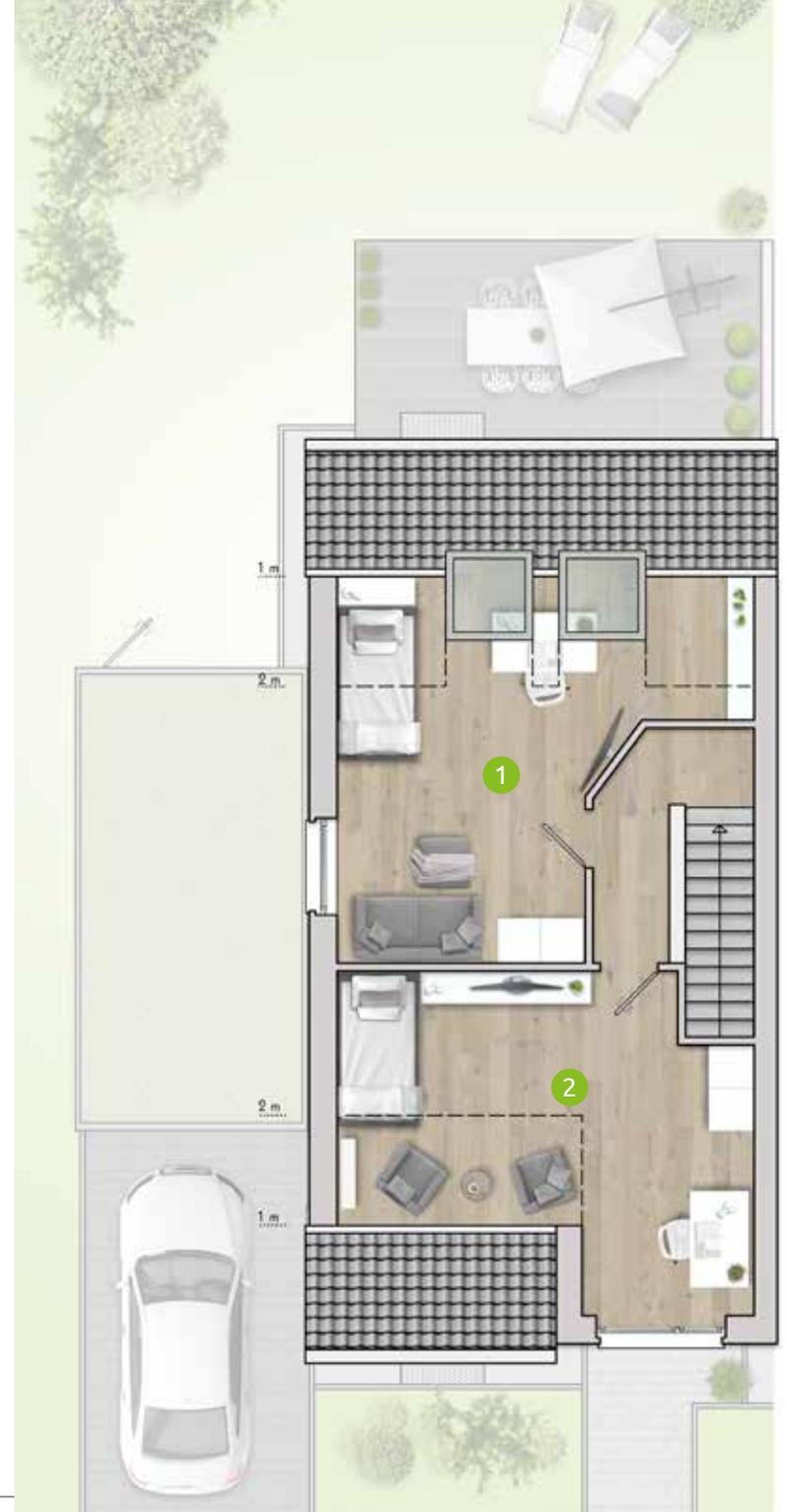


### Dachgeschoss

Variante mit zwei Zimmern.

Zimmer 1	ca. 17,45 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 16,95 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 3,84 m <sup>2</sup>

**Summe DG** ca. 38,24 m<sup>2</sup>





### Dachgeschoss

Variante mit einem Zimmer,  
Bad und Abstellraum.

Zimmer	ca. 20,71 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 7,83 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 5,50 m <sup>2</sup>

**Summe DG ca. 34,04 m<sup>2</sup>**

### Keller

Keller ca. 54,88 m<sup>2</sup>

**Summe KG ca. 54,88 m<sup>2</sup>**



## Alles auf einen Blick:

Zusammenfassung  
Doppelhäuser A1–A6

### Wohnfläche

EG	ca.	57,06 m <sup>2</sup>
OG	ca.	49,62 m <sup>2</sup>
DG	ca.	33,59 m <sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche** ca. 140,27 m<sup>2</sup>

### Nutzfläche

KG	ca.	51,11 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtnutzfläche</b>	ca.	51,11 m <sup>2</sup>

**Wohn-/Nutzfläche** ca. 191,38 m<sup>2</sup>

Zusammenfassung  
Doppelhäuser A7–A14

### Wohnfläche

EG	ca.	61,39 m <sup>2</sup>
OG	ca.	53,32 m <sup>2</sup>
DG	ca.	35,79 m <sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche** ca. 150,50 m<sup>2</sup>

### Nutzfläche

KG	ca.	54,88 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtnutzfläche</b>	ca.	54,88 m <sup>2</sup>

**Wohn-/Nutzfläche** ca. 205,38 m<sup>2</sup>

Bitte beachten Sie, dass die in diesem Prospekt vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand von September 2022 repräsentieren und nicht verbindlich sind. Grundrisse, Detailzeichnungen und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Verbindlich für die Ausführung sind allein die beurkundeten Unterlagen.





## DORNIEDEN – Einzigartig wohnen

Der Name DORNIEDEN steht bereits seit 1913 für Kompetenz und Vertrauen im Bausektor. Seit über 100 Jahren vertrauen uns Menschen und finden so ein Zuhause.

Den Grundstein für diese lange Tradition legte 1913 Carl Dornieden mit der Gründung eines Bauunternehmens. Heute betätigt sich die DORNIEDEN Generalbau ausschließlich als Projektentwickler im Wohnungsbau. Wir entwickeln und bauen Ein- und Mehrfamilienhäuser, die sich durch eine stilvolle und ideenreiche Architektur auszeichnen.

Unser Ziel ist es, unseren Kunden ein einzigartiges Zuhause zu bieten. Einfallsreiche Baulösungen, variantenreiche Grundrisse, umfangreiche Auswahlmöglichkeiten bei der Innenausstattung und Raum für die Realisierung ganz individueller Wünsche lassen einzigartige Wohnwelten entstehen.

Die DORNIEDEN Generalbau GmbH ist ein reines Familienunternehmen und vollständig in Familienbesitz. Ihr Vorteil: kurze Entscheidungswege, langfristiges Denken und ein überaus hohes Engagement für jedes einzelne Projekt.

Die DORNIEDEN Generalbau GmbH gehört zur DORNIEDEN Gruppe, in der aktuell 170 hochqualifizierte Mitarbeiter mit viel Verantwortungs- und Qualitätsbewusstsein zum Erfolg der Gruppe beitragen.

In den letzten zwei Jahren hat die DORNIEDEN Gruppe mehr als 1.100 Wohneinheiten übergeben. Ein Beweis für das Vertrauen unserer Kunden in unsere Leistung.

**DORNIEDEN Generalbau GmbH**

Karstraße 70  
41068 Mönchengladbach

Telefon 02161 93094-0



[vertrieb@dornieden-gruppe.com](mailto:vertrieb@dornieden-gruppe.com)

[www.dornieden.com](http://www.dornieden.com)

[www.weiler-hoefe.de](http://www.weiler-hoefe.de)

 [DorniedenGeneralbau](#)

 [dornieden\\_generalbau](#)



Ein Unternehmen der  
**DORNIEDEN GRUPPE**