



Am Glessener Feld

smart | nachhaltig | wohnen





Innovativ, smart, nachhaltig:

Ein Quartier zum Verlieben

Wann fühlen wir uns wirklich zu Hause? Im Eigenheim, mit viel Platz und viel Grün, nachbarschaftlich vernetzt oder ungebunden? Jeder Mensch hat seine eigenen Vorstellungen, wie er wohnen möchte. In Bergheim-Glessen werden viele dieser Wünsche wahr, in einem Quartier, das es in dieser Form selten gibt.

„Am Glessener Feld“ entdecken Sie einen Wohnort, der Mobilität neu denkt, Nachbarschaft lebt und innovative digitale Angebote sowie ein nachhaltiges Energiekonzept ins Heim bringt. Ein Quartier für Familien und alle, die in der Nähe zu Köln wohnen möchten, aber die Ruhe und Strukturen eines kleinen Orts bevorzugen.

Im ersten Bauabschnitt entstehen attraktive Doppelhäuser. Mit großzügigen Wohnflächen zwischen ca. 142 und 156 m². Und einzigartigen Blickfängen, die das Große und Ganze nicht aus den Augen verlieren – wie z. B. die variantenreich gesetzten Fenster. Mal bodentief, mal geteilt, mal horizontal angeordnet. Abwechslung bieten auch die verschiedenfarbigen Klinker, die manchmal den Sockel bilden oder sich manchmal über die gesamte Länge erstrecken. Ebenso die farbigen Akzente im Putz – sie verleihen den Häusern einen neuen, eigenen Rhythmus. Über allem thront die imposante Gaube, die einerseits den Innenraum erweitert und ihm viel Licht schenkt. Andererseits sorgt sie als stilbildendes Element für einen optischen Zusammenhalt. Ferner hat jedes Haus einen über

50 Quadratmeter großen Keller und einen schönen Garten. Die Häuser werden in energieeffizienter Massivbauweise errichtet und über quartierseigene Zentralen mit Hilfe von Wärmepumpen geheizt – eine klimafreundliche Alternative und unverzichtbare Technologie der Energiewende. Zur innovativen Ausstattung gehört eine Smarthome-Station mit App-gesteuerter Fußbodenheizungssteuerung.

Ein besonderes Augenmerk legen wir bei der Gestaltung des Quartiers auch auf die Mobilität. In Abstimmung mit der Stadt Bergheim entwickelten wir ein nachhaltiges Verkehrskonzept. An einer quartiers-eigenen Mobilstation können Sie E-Lastenräder, E-Bikes und E-Autos zur Kurzmieta ausleihen oder Ihre E-Räder aufladen. Ein On-Demand-Shuttle-Service ist von der Stadt in Planung. Gemeinsam mit den anderen Quartiersangeboten wie einem Spielplatz, grünen Achsen mit Fußwegen und einer Quartiers-App, die den nachbarschaftlichen Austausch erleichtert, erleben Sie einen grünen, digitalen und nachhaltigen Wohnort zum Verlieben.

Gerne stellen wir Ihnen die Häuser und das Quartier vor.

Ihre
Sabine Stegers
Projektentwicklerin, DORNIEDEN Projektentwicklung GmbH





Alles innovativ und smart



Wie wollen wir künftig leben? Das Quartier „Am Glessener Feld“ liefert Ihnen eine wegweisende Antwort: smart, gemeinschaftlich, nachhaltig. Hierzu entsteht im Quartier eine **Mobilstation** mit interessanten Angeboten:

Dank des E-Carsharing-Angebots können Sie in vielen Fällen auf ein zweites Auto verzichten und bei Bedarf eines leihen. Wie auch **E-Bikes**. Wenn Sie eine Radtour durch die Region planen, schnell zum nächsten Bahnhof möchten oder Freunde zu Besuch haben, nutzen Sie einfach das Verleihangebot an der Station. Das gilt auch für **E-Lastenräder**. Große und kleine Einkäufe transportieren Sie so CO₂-neutral mit Ihrem Leihrad.

Sie besitzen bereits ein E-Auto, einen E-Roller oder ein E-Bike? Diese laden Sie an der quartierseigenen **Ladestation** ebenfalls bequem auf.

Ein besonderes Angebot der Stadt Bergheim: Einen **Shuttle-on-Demand-Service**. Hier rufen Sie den Bus – immer dann, wenn Sie ihn benötigen.

Smart ist auch die **Quartiers-App**. Dank dieser Plattform wird die Anonymität im Wohngebiet abgebaut und der soziale Austausch und Zusammenhalt werden gestärkt. Wenn Sie möchten, können Sie beispielsweise Ihre Nachbarn schon vor dem Einzug kennenlernen, Laufgruppen initiieren oder Tauschbörsen starten. Über die App wird aber auch das gesamte Dokumentenmanagement rund um Ihr Haus digital zur Verfügung gestellt. Das erleichtert die Kommunikationswege und reduziert zudem noch den Papierverbrauch.





Mobilstation

mobilstation
Stadt und Region
Österreichische
Bahn

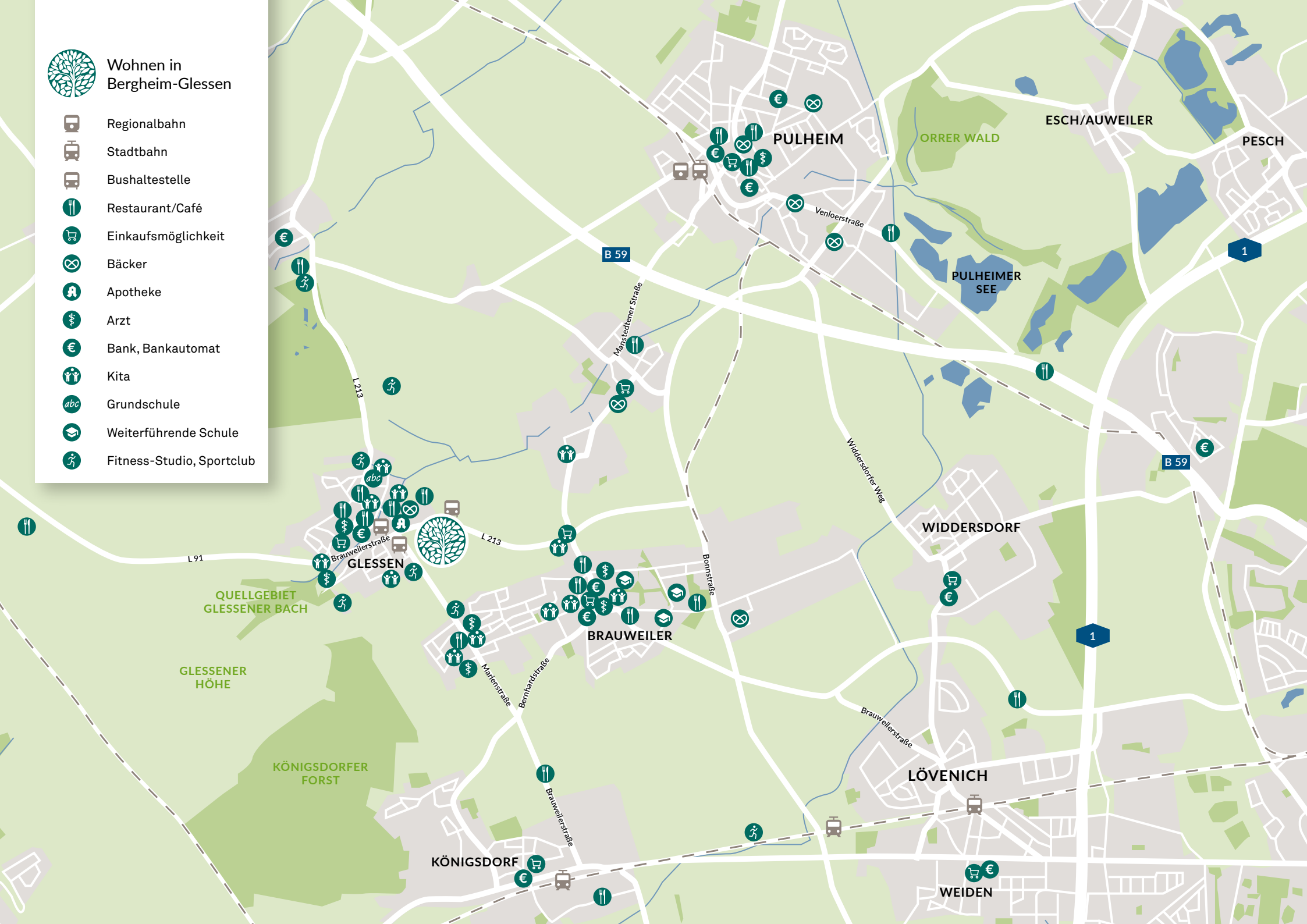
mobilstation
Stadt und Region
Österreichische
Bahn

Künstlerische Gestaltung



Wohnen in Bergheim-Glessen

- Regionalbahn
- Stadtbahn
- Bushaltestelle
- Restaurant/Café
- Einkaufsmöglichkeit
- Bäcker
- Apotheke
- Arzt
- Bank, Bankautomat
- Kita
- Grundschule
- Weiterführende Schule
- Fitness-Studio, Sportclub





Alles im Blick: *Bergheim-Glessen*



Wer in Glessen lebt, kommt hoch hinaus: Der Ort hat den höchsten Gipfel in der Region. Von der Glessener Höhe schauen Sie von 204 Meter Höhe herrlich über Felder bis nach Köln und ins Bergische Land. Schnell wird deutlich, warum es immer mehr Menschen in den historischen Ort zieht: Glessen verbindet ruhiges Landleben und die Annehmlichkeiten einer Kleinstadt mit Nähe zum Dom.

5.700 Menschen leben mittlerweile in Bergheim-Glessen. Sie schätzen seinen schmucken Ortskern, in dem einige Gebäude wie der Breuershof oder Gut Neuhoef unter Denkmalschutz stehen und in dem sie alles finden, was sie täglich benötigen.

Genauso beliebt sind die Naherholungs- und Freizeitangebote. Glessen ist umgeben von Feldern und Wiesen. Ganz in der Nähe liegen das Naturschutzgebiet Glessener Bach und der Königsdorfer Forst, die zum Joggen oder

Spaziergehen einladen. Weitere beliebte Ausflugsziele sind der Erlebnisbauernhof „Glessener Mühlenhof“ oder der Pulheimer See.

Wenn Sie Pferdefreund sind, können Sie sich auf gleich mehrere Reiterhöfe in der Gegend freuen. Als Golfspieler haben Sie es ebenfalls nicht weit; ein Golfclub liegt am Ortsrand. Überhaupt ist das Vereinsleben stark ausgeprägt: Fußball, Volleyball, Turnen, Leichtathletik, Badminton, Tai Chi, Tanzen – wenn Sie sich gerne mit Gleichgesinnten sportlich betätigen, werden Sie bestimmt fündig. Auch Musik- und Theaterfreunde müssen nicht immer nach Köln reisen: Die nahe gelegene Abtei Brauweiler sowie das Kultur- und Medienzentrums in Pulheim bieten ein abwechslungsreiches Programm. Sonst ist es in die Domstadt nicht weit: Die Stadtgrenze ist gerade mal 7 Kilometer entfernt. Und als Fan des 1. FC Köln können Sie Ihren Verein jeden Samstag problemlos anfeuern: Das RheinEnergieSTADION liegt nur 10 Kilometer entfernt.

Köln Innenstadt: ca. 35 min mit dem Auto oder ÖPNV

Köln Bonn Airport: ca. 35 min mit dem Auto

Bonn Innenstadt: ca. 45 min mit dem Auto

Alles vor der Tür: *Glessener Feld*

Ihr neues Zuhause liegt in einer ruhigen Anliegerstraße. Das Quartier besticht durch eine aufgelockerte Bebauung. Grüne Achsen durchziehen „Am Glessener Feld“. Auf dem quartierseigenen Spielplatz treffen sich die Jüngsten zum Spielen. Wenn Ihre Kinder und Sie noch mehr Bewegung möchten, laden Sie Felder und Wiesen zum Laufen, Spazieren und Joggen ein.

Trotz dieser ruhigen Lage genießen Sie kurze Wege. Ganz gleich, ob Sie schnell zum Bäcker oder in den Supermarkt möchten, ob Sie Ihr Kind in den Kindergarten bringen oder schnell zum Hausarzt gehen, alle wichtigen Geschäfte und Einrichtungen für den Alltag erreichen Sie bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

Im Ortskern finden Sie Post und Stadtsparkasse, Eiscafé und Restaurants, Ärzte und Apotheke. Gleich drei Kindergärten sind nur 5 Gehminuten von Ihrem Zuhause entfernt – und eine neue Kita entsteht direkt im Wohngebiet. Auch die Grundschule ist bequem zu Fuß zu erreichen. Weiterführende Schulen wie ein Gymnasium befinden sich im knapp drei Kilometer entfernten Brauweiler.

Weitere Angebote, ob zum Shoppen, ob Schulen, ob Kultur finden Sie in Köln und Pulheim. So erreichen Sie das große Rhein-Center in Köln-Weiden bequem mit dem Bus, ebenso Pulheim, Bergheim sowie Frechen-Königsdorf (S-Bahn). Vom sieben Kilometer entfernten Bahnhof Pulheim (Park + Ride) sind Sie in einer Viertelstunde in Köln.





Mobilstation

- E-Bikes,
- E-Lastenräder
- E-Autos
- E-Ladesäulen



Shuttle-on-Demand-Service



Heizzentrale



Regenwasser-Versickerung



Grün- und Parkanlagen



Kita



Spielplatz





Alles für die *Wohnqualität*

Stilvolle Einfamilienhäuser freuen sich auf neue Bewohner. Die Häuser integrieren sich harmonisch in das Quartier, ohne dabei auf eigene Akzente zu verzichten. Die Verbindung aus hohen Gauben und teils bodentiefen Fenstern verwöhnt das Innere Ihres Zuhauses mit viel Tageslicht und steigert so Ihre Wohnqualität. Einerseits. Andererseits verleihen sie Ihrem Haus einen eigenständigen Charakter, der durch die variantenreiche Farbgebung unterstützt wird. Helle Beige-, Rot- und Grautöne bestimmen das Bild und strahlen Ruhe aus. Zum Einsatz kommen regionaltypische Klinkerriemchen und Putz. Einen eleganten Kontrast zu den Naturtönen bilden anthrazitfarbene Fenster und Türen.

Mit ca. 142–156 m² Wohnfläche sowie Garten, Keller und Garage finden Sie und Ihre Familie viel Platz zum Entfalten. Zentrum des Hauses bildet der große Wohn-/Essbereich, von dem Sie über die Terrasse in den Garten gelangen. Diese ist bereits zum Einzug plattiert und mit einer Sichtschutzwand versehen. So genießen Sie gleich ungestörte Privatsphäre. Das Dachgeschoss ist als Studio ausgebaut. Auf Wunsch können Sie hier beispielsweise eine Elternetage mit Duschbad oder eine Zweizimmervariante realisieren. Wählen Sie einfach eine Grundrissvariante, die perfekt zu Ihren individuellen Anforderungen passt. Unsere Wohnberater/-innen unterstützen Sie gerne bei der Entscheidung.

Nachhaltige Wertstabilität verspricht die energieeffiziente Massivbauweise. 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 quartierseigene 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.



Wärmepumpen sind eine unverzichtbare Technologie für die Energiewende im Wärmebereich – gerade dann, wenn sie nicht nur vereinzelt in Ein- und Mehrfamilienhäusern, sondern als Teil von Wärmenetzen in ganzen Quartieren zum Einsatz kommen, so wie „Am Glessener Feld“.



Alles für den *Komfort*

Der Komfortgedanke, der sich im ganzen Quartier zeigt, setzt sich in Ihrem Zuhause fort. Auch hier finden Sie digitale Angebote, die das Leben angenehm machen. Eine Smarthome-Station ist bereits installiert. Über eine App stellen Sie Ihre Fußbodenheizung Raum für Raum nach Ihrem persönlichen Temperaturempfinden ein.

Die Smarthome-Station lässt sich um weitere Funktionen erweitern. Wie wäre es mit einer smarten Beleuchtungs- und Rollladensteuerung oder einem funkbasierten Rauchmelder? Oder Sie sorgen für noch mehr Sicherheit durch Alarmsirenen, die im Ernstfall auf dem Smartphone Alarm schlagen. Apropos Sicherheit: Die Haustür besitzt eine Sicherheitsverriegelung und sämtliche Fenster des Erdgeschosses sind abschließbar. Zusätzlich werden alle Fenster des Erdgeschosses mit Anbohrschutz und Pilzzapfenbeschlag versehen.

Diese Qualität findet sich im gesamten Haus: Denn vom Rohbau bis zur Innenausstattung kommen ausschließlich Markenprodukte namhafter Hersteller zum Einsatz. Das zeigt sich auch im Design. Die Ausstattung des Badezimmers besticht durch Klarheit und Zeitlosigkeit. Ihre Wunschfliesen für Gäste-WC und Badezimmer können Sie übrigens aus unserer Musterkollektion ganz nach Ihrem Geschmack auswählen. Elegante Türgriffe aus Edelstahl fügen sich nahtlos in das edle Ambiente ein, ebenso Innenfensterbänke, Terrassenaustritt und Hauseingangsstufe aus feinem Granit.







Einzigartiger Wohnenuss in seiner glücklichen Vielfalt

Die Zusatzausstattungen

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

Unsere Zusatzausstattungsideoen tragen unterschiedlichen Geschmäckern und Bedürfnissen Rechnung. Sie runden die Qualitätsausstattung und den Wohnkomfort clever ab.

Unsere Wohnberater/-innen unterstützen Sie gerne bei der Erfüllung Ihrer individuellen Wohnträume. Die beschriebenen Ausstattungen können Sie nach Ihren individuellen Wünschen zusammenstellen. Sprechen Sie uns an.

MULTI-MEDIA/SMARTHOME

- Vorrüstung für **E-Ladestation** in der Garage
- **Homeway**: Installation eines Hybridkabels bestehend aus Koax und CAT.7. Hierbei ist die Basis-Dose gleichzeitig TV- und Kommunikationsmodul.
- **Smarthome**
 - smartes Schalten des Lichtes in Wohn- und Schlafbereichen
 - smarte Steuerung der elektrischen Rollläden
 - 2 Schaltsteckdosen
 - funkbasierte Rauchmelder
 - Innensirene im Eingangsbereich
 - 2 Alarm-Fernbedienungen

Weitere Informationen zu unserem Smarthome-System entnehmen Sie bitte der Broschüre „**Smartes Wohnen, das begeistert**“.

* Diese Leistungen müssen beim Notartermin beauftragt werden.

DESIGN UND WELLNESS FÜRS BAD

- **Design-Waschtisch**
- **Design-Armaturen**
- **Spiegel** mit umlaufender LED-Beleuchtung
- **Wellness-Badewanne** mit Mittelablauf
- **Wohlfühl-Regendusche**
- **Design-WC** mit Softclosing-Sitz

SCHLÜSSELFERTIG

- **Eichenparkettboden** in allen Wohn- und Schlafräumen
- **Bodenfliesen** (zusätzlich zu Bad, Gäste-WC und HAR-Raum) 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**





Highlights auf einen Blick: *Das Quartier*

- Innovativ, smart und nachhaltig
- **Umweltfreundliches** und **effizientes** Energiekonzept mit Wärmepumpen
- Quartierseigene **Mobilstation** mit E-Bikes, E-Lastenrädern, E-Autos und E-Ladestationen
- Kita und Spielplatz
- Grüne Erholungsräume

Highlights auf einen Blick: *Die Architektur*

- Energieeffiziente Bauweise
 - Verschiedene Haustypen mit 4 bis 5 Zimmern
 - **Grundrissvarianten** zur Auswahl
 - Helle Wohnräume mit bodentiefen Fenstern
 - Repräsentative Gaube
 - Ausgebautes Dachgeschoss
 - Eigener Garten und Keller
 - Eigener Stellplatz und Garage
-



Highlights auf einen Blick: *Die Ausstattung*

- Fußbodenheizung
- **Markenprodukte** namhafter Hersteller
- **Smarthome**-Basisstation inkl. Heizungssteuerung
- Bodengleiche Dusche und Badewanne
- Elektrische Rollläden
- Abschließbare Fensterbeschläge im Erdgeschoss mit Anbohrschutz
- Terrassen-Sichtschutz aus Massivholz





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 ist ein 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 hohem 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.



Bitte beachten Sie, dass die in diesem Prospekt vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand von November 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 Generalbau GmbH

Karstraße 70
41068 Mönchengladbach

Telefon 02161 93094-0

info@dornieden.com
www.dornieden.com

 DorniedenGeneralbau
 dornieden_generalbau



Eine Marke der
DORNIEDEN GRUPPE