





In einer ruhigen Wohnsiedlung, nur einen Katzensprung von Wiesen und Feldern entfernt, die Vorteile des Kleinstadtlebens in vollen Zügen genießen und gleichzeitig die Großstadt mit allen infrastrukturellen Vorteilen direkt „vor der Haustüre“ haben? Im zentral gelegenen Bergheim-Kenten, vor den Toren Kölns, können Sie und Ihre Familie genau diesen Traum leben!

Im Neubauprojekt „Für Luise“ entstehen in einem gewachsenen Wohngebiet acht neue Doppelhaushälften mit je sechs Zimmern auf einem Kirchengrundstück. Die schönen Gärten, sich teilweise durch einen alten Baumbestand auszeichnen, bieten auch an heißen Sommertagen einen kühlen Rückzugsort. So lässt es sich gut leben.

Nutzen Sie den Vorteil Erbbau für die Finanzierung Ihres Traumhauses mit viel Platz und Komfort für Ihre ganze Familie. Bei den aktuellen Zinsen bietet Ihnen das Erbbaurecht eine gute und günstigere Möglichkeit für Ihr Eigenheim, da hier der Kostenfaktor einer Grundstücksfinanzierung entfällt und Sie das Haus schneller tilgen können. Zudem erhalten Sie im Projekt „Für Luise“ die ersten zehn Jahre 50% Rabatt auf den Erbbauzins.

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

IHR NEUES WOHLFÜHLDOMIZIL

In den Doppelhaushälften in der Luisenstraße ist Platz für die ganze Familie, auch mit mehreren Kindern finden Sie hier genügend Möglichkeiten zur Entfaltung. Sechs Zimmer bieten Raum zum Wohlfühlen: Ein großzügiger Wohn- und Essbereich als Herzstück des Hauses, geräumige Zimmer und Bäder, genügend Stauraum und ein schöner Garten garantieren viel Komfort! Zudem sind die Häuser voll unterkellert, und das ausgebaute Dachgeschoss bietet den idealen Rückzugsort für das Arbeiten von Zuhause.

GRÜN UND ZENTRAL

Die ländliche Ruhe in Bergheim-Kenten, umgeben von idyllischer Natur, bietet viel Raum für Erholung und Freizeit. Genießen Sie die zahlreichen Pfade entlang der Felder und durchqueren Sie die nahegelegenen Wälder zum Durchatmen. Am Wochenende können Sie zum Beispiel bei

einem Ausflug zum Hof Abels so einiges erleben, und nicht nur die Alpakaherde sorgt hier für große Kinderaugen. Zuhause bietet Ihr Garten ebenfalls genug Platz zum Ausspannen und Erholen. Außerdem befinden sich zahlreiche Sportvereine in direkter Umgebung, die spannende Aktivitäten anbieten. Auch die Geselligkeit kommt nicht zu kurz. Dafür sorgen die örtlichen Treffpunkte und Feste für Jung und Alt.

AUS ERFAHRUNG GUT

Vertrauen Sie mit der EHP Wohnbau GmbH, einem Unternehmen der EHP Immobilien Gruppe, auf einen erfahrenen Bauträger aus der Region. Mit den voll unterkellerten und in hochwertiger Massivbauweise errichteten Häusern erwerben Sie ein Qualitätsprodukt, an dem sich noch künftige Generationen erfreuen können. Dank starkem Außenmauerwerk aus Porotonstein bleibt Ihr Haus im Sommer angenehm kühl und im Winter schön warm.





WILLKOMMEN IN BERGHEIM

Die Stadt Bergheim mit 60.000 Einwohnern ist ein Kölner Vorort mit langer Geschichte. Neben den historischen Häusern, dem Aachener Tor sowie der gut erhaltenen Stadtmauer aus dem 14. Jahrhundert, besitzt Bergheim eine reizvolle Innenstadt mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und medizinischer Versorgung. Die Fußgängerzone in Bergheim sowie die abwechslungsreichen Wochenmärkte laden zum Shoppen und Verweilen ein. Das nahegelegene Schloss Paffendorf, der Freizeitpark Erftaue oder der Tierpark in Quadrath-Ichendorf sind beliebte Ausflugsziele für die ganze Familie.

Die Stadt verfügt neben dem berühmten Lukas-Podolski-Sportpark über ein eigenes Stadion, ein Hallenbad sowie zahlreiche Sport- und Freizeitangebote für Jung & Alt – hier

ist für jeden etwas dabei. Bergheim kann zudem mit einer ausgezeichneten Infrastruktur in Sachen Bildung und medizinische Versorgung punkten: So sind zahlreiche Kindergärten, sämtliche Schulformen sowie eine große Auswahl an Ärzten, Apotheken und ein Krankenhaus vorhanden.

Über die hervorragende Busanbindung in der Kölner Straße haben Sie die Möglichkeit nach Bedburg-Kaster, Elsdorf, Quadrath-Ichendorf, Rödingen sowie natürlich zum Bergheimer Bahnhof zu gelangen. Von hier aus können Berufspendler auf dem Park & Ride-Parkplatz bequem ihr Auto stehen lassen und den Ausblick in die Landschaft bei einer Regionalfahrt nach Köln genießen oder in gleicher Zeit von circa 30 Minuten über die A61 und A4 in die Kölner Innenstadt fahren.

10 MINUTEN
bis zur Innenstadt

30 MINUTEN
bis Köln

2 MINUTEN
bis zum Biergarten



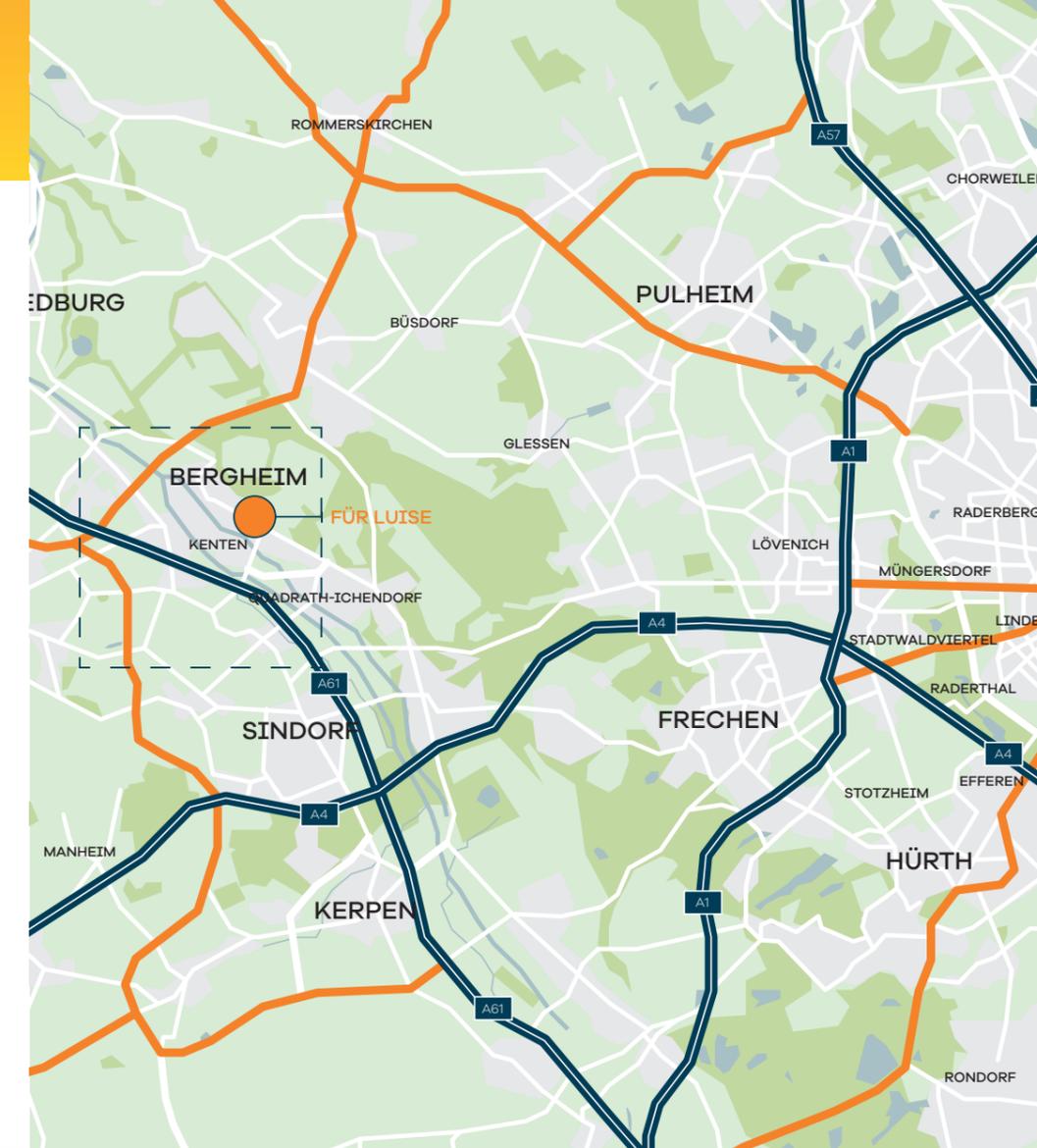


ALLES DA, ALLES NAH!

Das Projekt in der Luisenstraße in Bergheim-Kenten liegt am Rande des Ortes und bietet Ihnen ländlichen Charme in Verbindung mit allen Annehmlichkeiten einer Kleinstadt in fußläufiger Entfernung. Freuen Sie sich auf die kurzen Wege zum Bäcker, zur Kita und zum Supermarkt oder lassen sich beim Friseur verwöhnen und genießen Ihren Feierabend im Biergarten des Moyos.

Weitere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterbildende Schulen liegen einen Katzensprung entfernt in den umliegenden Stadtteilen. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung sowie Gastronomie sind ebenso wenige Minuten mit dem Auto entfernt in der Bergheimer Innenstadt.

Und wenn es Sie nach all dem doch mal wieder in ein Museum oder eine Oper zieht, finden Sie durch die gute Anbindung an Köln in Nullkommanichts wirklich alles, was Ihr Herz begehrt.



SCHULE
 KINDERTAGESSTÄTTE
 SPIELPLATZ
 BAHNHOF
 TANKSTELLE

BÄCKEREI
 RESTAURANT
 SHOPPEN | LEBENSMITTEL
 SPORTPLATZ
 SCHWIMMHALLE

IHR NEUES ZUHAUSE

Sie träumen vom Leben im großzügigen Eigenheim mit Garten? Das bieten Ihnen die acht komfortablen Doppelhaushälften dieses Projekts. Mit einer Gesamtfläche von 206 m², davon 161 m² Wohnfläche, verteilt auf insgesamt vier Ebenen, ist viel Platz für die gesamte Familie. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 219 und 351 m², die teilweise über einen eigenen, jahrzehntealten Baumbestand verfügen.

Hereinspaziert! Ihr neues Haus betreten Sie durch den überdachten Eingang und erreichen von dort aus das Erdgeschoss mit Diele, Gäste-WC, Esszimmer mit Küche und das großzügige Wohnzimmer, in dem Ihre Familie zusammenkommt. Über dieses

erreichen Sie die Terrasse und den großen Garten – der perfekte Platz für Grillabende mit Ihren Liebsten. In der oberen Etage befinden sich drei Schlafzimmer – zwei Kinderzimmer sowie das Elternschlafzimmer mit begehbare Ankleide – und ein großes Badezimmer. Eine Etage höher finden Sie das geräumige und ausgebaute Dachgeschoss, das einen idealen Rückzugsort für beispielsweise das Arbeiten von Zuhause bietet.

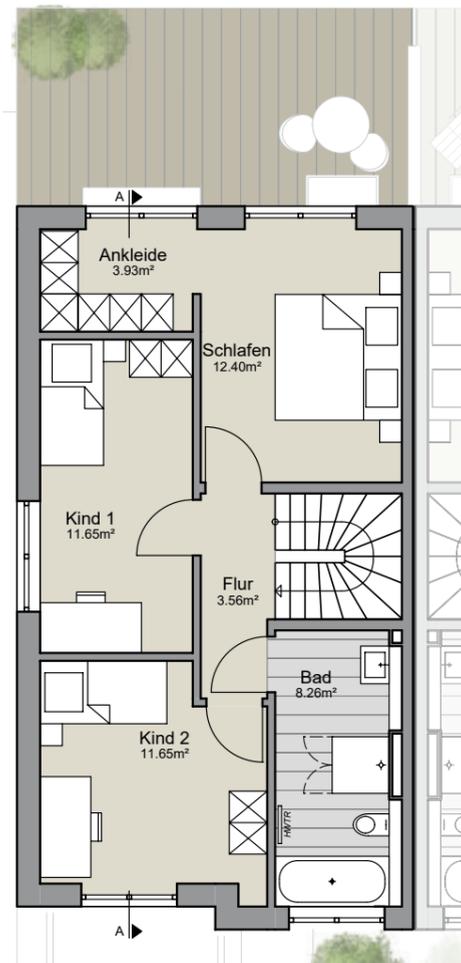
Das Haus ist voll unterkellert – ein großzügiger Haustechnik-/Hauswirtschaftsraum und ein Gästezimmer oder Hobbyraum machen das Leben praktisch und bieten genug Platz für Ihre Wohnträume.





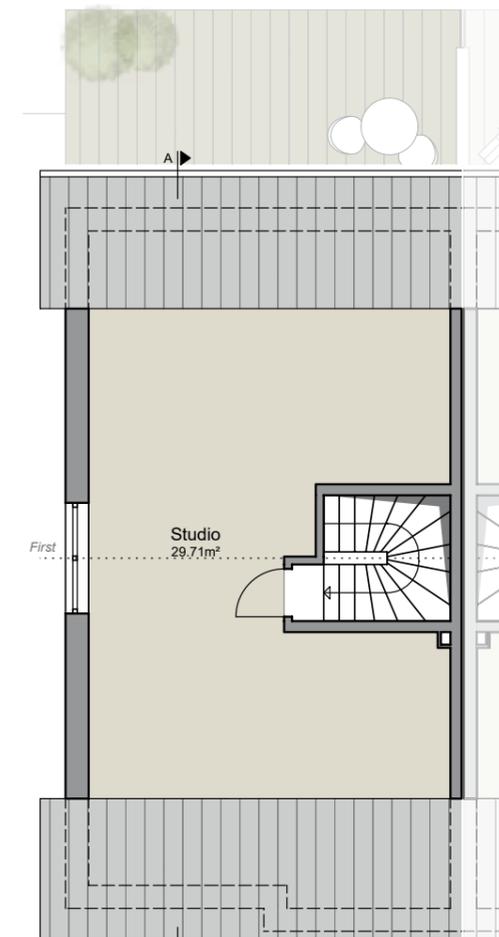
ERDGESCHOSS

Gesamt:	61,70 m ²
Flur:	2,62 m ²
Küche:	16,23 m ²
Terrasse:	9,74 m ²
WC:	2,36 m ²
Wohnen/Essen:	30,76 m ²



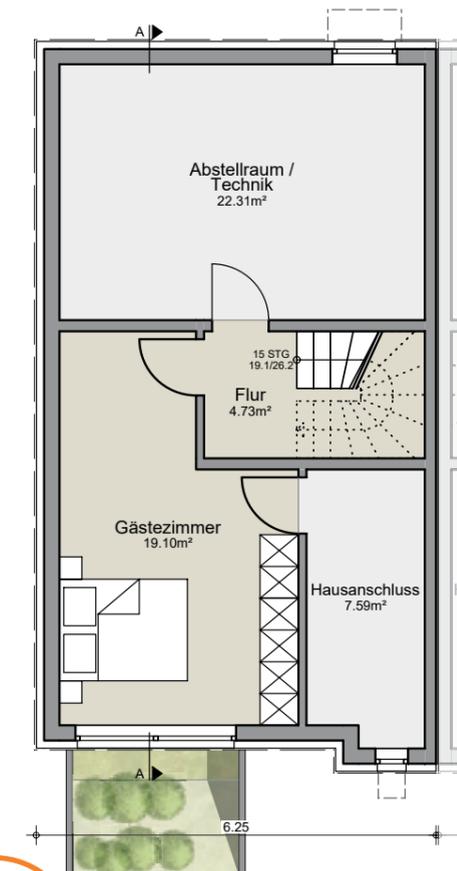
OBERGESCHOSS

Gesamt:	51,46 m ²
Ankleide:	3,93 m ²
Bad:	8,26 m ²
Flur:	3,56 m ²
Kind 1:	11,65 m ²
Kind 2:	11,65 m ²
Schlafen:	12,40 m ²



STUDIO

Gesamt:	29,71 m ²
---------	----------------------



DOPPELHAUS LINKS

Gesamt:	206,0 m ²
Wohnfläche:	161,98 m ²
Nutzfläche:	44,37 m ²

UNTERGESCHOSS

Gesamt:	53,73 m ²
Flur:	4,73 m ²
Gästezimmer:	19,10 m ²
Hausanschluss:	7,59 m ²
Abstellen/Technik:	22,31 m ²



PROJEKTMERKMALE

Stein auf Stein

Durch die hochwertige Massivbauweise mit Porotonaußenmauerwerk bleibt das Haus im Sommer angenehm kühl und im Winter schön warm.

Gartenfreunde aufgepasst

Hobbygärtner kommen dank der großen Gärten voll auf ihre Kosten. Nach Feierabend laden die großzügigen Terrassen zum Entspannen ein.

Gut geschnitten

Die gut geschnittenen Grundrisse lassen keine Wünsche offen und erleichtern den Familienalltag. Dank Fußbodenheizung und großen Fenstern lässt sich auch der Keller perfekt fürs Homeoffice etc. nutzen.

Frisch geduscht und heiß gebadet

Bäder, Duschen und WC's überzeugen

mit Markenfliesen und hochwertigen Sanitärobjekten. Die Luft-Wasser-Wärme-Pumpe mit großem Warmwasserspeicher hilft Kosten zu sparen.

Behagliche Wärme

Die Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung sorgt für behagliche Wärme in allen Räumen.

Für Langschläfer und Frühaufsteher

Rollläden – auf Wunsch auch elektrisch – werden in allen Wohnräumen montiert.

Leichtigkeit und Weite

Hochwertige 3-fach verglaste Kunststofffenster-Elemente sorgen für Helligkeit und Weite.

Gut geparkt

Parkplatzsorgen können Sie sich

schenken – der Stellplatz und der Platz für eine Garage liegen direkt neben Ihrem Hauseingang.

Keine versteckten Kosten

Abgesehen von den Sonderwünschen besteht bei den Angeboten der EHP Wohnbau GmbH eine Festpreisgarantie. Wir beraten Sie sehr gerne bezüglich Ihrer Wünsche. Im Preis enthalten sind auch die Hausanschlussgebühren sowie sämtliche Gebühren und Planungskosten.

Der letzte Schliff

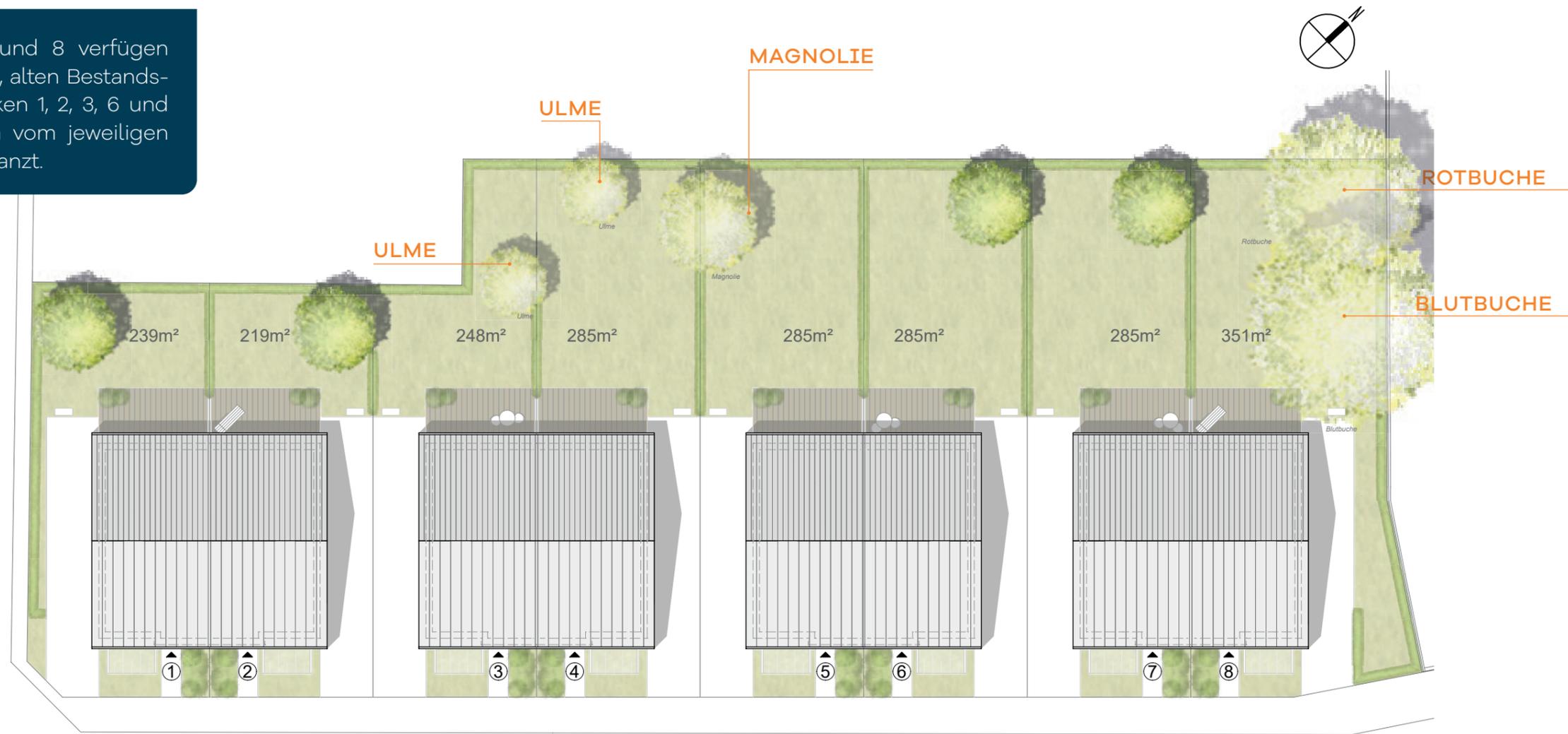
Malerarbeiten und Bodenbeläge sind im Kaufpreis nicht enthalten – Projektpartner bieten Ihnen diese jedoch mit all den unterschiedlichen Angeboten, mit denen Sie Ihr Haus nach Ihren Vorstellungen gestalten können!



BEISPIEL INNENEINRICHTUNG



Die Grundstücke 3, 4, 5 und 8 verfügen jeweils über einen schönen, alten Bestandsbaum. Auf den Grundstücken 1, 2, 3, 6 und 7 wird ein (weiterer) Baum vom jeweiligen Erwerber gepflanzt.



Luisenstraße

ERBBAURECHT KURZ UND KNAPP ERKLÄRT

1 WAS IST DAS ERBBAURECHT?

Durch das Erbbaurecht wird die Möglichkeit gegeben, auf einem fremden Grundstück ein Haus zu errichten oder ein schon bestehendes Haus zu nutzen. Sie als Käufer werden demnach Eigentümer der Immobilie, jedoch nicht des Grundstücks. Dieses bleibt im Eigentum des Erbbaurechtsgebers, welcher Ihnen dafür ein Nutzungsrecht einräumt. Im Gegenzug wird ein monatlicher Erbbauzins fällig. Es wird ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen, welcher notariell beurkundet werden muss. Erwerben Sie eine Immobilie auf einem Erbbaurechtsgrundstück mit einem schon bestehenden Erbbaurechtsvertrag, so übernehmen Sie diesen inklusive der Laufzeit, welche in der Regel nicht angepasst wird.

folgende drei mögliche Szenarien:

- Der Vertrag läuft aus und der Erbbaurechtsgeber macht kein Verlängerungsangebot. Die Immobilie geht in das Eigentum des Erbbaurechtsgebers über, welcher in diesem Fall den Erbbaurechtsnehmer entschädigen muss. Die Entschädigung entspricht in der Regel zwei Drittel des Verkehrswertes der Immobilie.
- Der Erbbaurechtsgeber bietet Ihnen eine Verlängerung an und Sie akzeptieren diese. In diesem Fall nutzt der Erbbaurechtsgeber gerne die Situation, um den Erbbauzins zu erhöhen.
- Der Erbbaurechtsgeber bietet Ihnen eine Verlängerung an und Sie lehnen diese ab. In diesem Fall geht die Immobilie ins Eigentum des Erbbaurechtsgebers über und der Erbbaurechtsnehmer erhält keine Entschädigung.

2 WENN DAS ERBBAURECHT ABLÄUFT

Ein Erbbaurechtsvertrag wird in der Regel für einen Zeitraum von 99 Jahren geschlossen. Wenn dieser abläuft, gibt es

3 HEIMFALL

Der Begriff Heimfall bedeutet, dass der Erbbaurechtsnehmer das Erbbaurecht

verliert und die Immobilie in das Eigentum der Erbbaurechtsgeber zurückfällt. Wann ein Heimfall eintritt, ist nicht gesetzlich vorgeschrieben, sondern wird in dem jeweiligen Erbbaurechtsvertrag vereinbart. Folgende Situationen sind für einen Heimfall typisch:

- Der Erbbaurechtsnehmer gerät zwei Jahre in Folge mit dem Erbbauzins in Verzug.
- Die Immobilie wird vom Erbbaurechtsnehmer nicht ausreichend instandgehalten.
- Die Immobilie ist unzureichend oder gar nicht versichert.
- Der Erbbaurechtsnehmer verstößt gegen den geltenden Bebauungsplan.

4 ERBBAUZINS

Für das Nutzungsrecht an dem Grundstück des Erbbaurechtsgebers wird ein jährlicher Erbbauzins fällig, welcher im Erbbaurechtsvertrag festgelegt wird. Mit einer sogenannten – ebenfalls im Erbbaurechtsvertrag

vereinbarten – Wertsicherungsklausel kann der Erbbauzins unter bestimmten Bedingungen vom Erbbaurechtsgeber erhöht werden.

Die Höhe des Erbbauzinses unterliegt keinen gesetzlichen Vorschriften und ist grundsätzlich frei verhandelbar. Die Erbbauzinsen je Grundstück finden Sie in unseren Unterlagen.

Die Erhöhung des Erbbauzinses orientiert sich üblicherweise an dem Verbraucherpreisindex. Maximal alle drei Jahre kann der Erbbauzins auf Grundlage des Verbraucherpreisindex angepasst werden, solange sich dieser seit der letzten Anpassung stark verändert hat.

5 GRUNDERWERBSTEUER

Die Grunderwerbsteuer ist eine Verkehrssteuer und fällt beim Erwerb eines Grundstücks, Teilgrundstücks oder einem grundstücksgleichen Recht an. Unter die grundstücksgleichen Rechte fällt auch das Erbbaurecht. Was bedeutet dies für Sie im Klartext:

Erwerben Sie ein Haus, welches auf einem Erbbaurechtsgrundstück steht oder errichtet wird, so ist die Grunderwerbsteuer sowohl auf den Kaufpreis des Hauses als auch anteilig auf das Grundstück zu zahlen. Auf das Erbbaurecht lässt sich diese mit dem jährlichen Erbbauzins und einem Vervielfältiger, welchen Sie dem Bewertungsgesetz Anlage 9a (§13) entnehmen können, sowie dem im jeweiligen Bundesland geltenden Steuersatz (NRW: 6,5%) berechnen.

HABEN SIE NOCH FRAGEN?

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung – rufen Sie uns einfach an unter 0221-429142-34 oder schreiben uns eine E-Mail an vertrieb@fuer-luise-bergheim.de





BEISPIEL INNENEINRICHTUNG



1 FÜR LUISE – GRÜN UND ZENTRAL

Das Beste aus zwei Welten – leben im Grünen und alle Vorteile einer großen Stadt vor der Haustüre.

2 GUT ANGEBUNDEN

Perfekt für Berufstätige – die Kölner City ist nur einen Katzensprung entfernt. Durch die gute Anbindung werden auch weiter entfernte Orte schnell erreicht.

3 KURZE WEGE

Alle Dinge des täglichen Bedarfs liegen fußläufig.

4 AUS ERFAHRUNG GUT

Die EHP Wohnbau GmbH steht als erfahrener Bauträger aus der Region für höchste Qualität.

5 STEIN AUF STEIN

Durch die hochwertige Massivbauweise mit Poroton- außenmauerwerk bleibt das Haus im Sommer angenehm kühl und im Winter schön warm.

6 GUT GESCHNITTEN

Großzügige Grundrisse und durchdachte Raumkonzepte erleichtern den Familienalltag.

7 VOLL UNTERKELLERT

Dank Fußbodenheizung und großen Fenstern findet sich im Keller der perfekte Rückzugsort fürs Homeoffice oder das Hobby.

8 NATURFREUNDE AUFGEPASST

Ob Blumenbeet oder Nutzgarten, Liege- oder Bienenwiese – in den großen Gärten können Sie sich voll entfalten. Einige der Grundstücke verfügen sogar über einen eigenen, jahrzehntealten Baumbestand.

9 ERBBAURECHT

Bei den aktuellen Zinsen bietet Ihnen das Erbbaurecht eine gute und günstigere Möglichkeit für Ihr Eigenheim, da hier der Kostenfaktor einer Grundstücksfinanzierung entfällt. Zudem erhalten Sie die ersten zehn Jahre 50% Rabatt auf den Erbbauzins.



1 ENTSCHEIDUNG

Sie haben Ihr Traumhaus 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 den Auftrag zur Vorbereitung eines Kaufvertrages. Hierdurch bestätigen Sie uns Ihr verbindliches Interesse am Erwerb des gewählten Hauses. 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 Notar 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.

WIR BAUEN NICHT NUR EIN HAUS – WIR BAUEN IHR HAUS!

Die Firma EHP Wohnbau GmbH, ein Unternehmen der EHP Immobiliengruppe, ist seit über 36 Jahren ein Familienunternehmen, welches in zweiter Generation von Herrn Michael Lehmacher geführt wird. Mit einem festen lokalen Handwerkerstamm und einem eingespielten Team aus Architekten, Bauleitern und Statikern werden mit Freude und Leidenschaft Bauprojekte in der Region realisiert. Regelmäßige Qualitätskontrolle während der Bauphase durch vereidigte Sachverständige ist dabei Standard. In den letzten Jahren wurden teils eigene Projekte, teils Erbpachtgrundstücke der Kirchengemeinden in den Regionen Siegburg, Sankt Augustin, Köln, Bonn, Hennef, Hürth, Lohmar, Troisdorf, Neunkirchen, Alfter und Rösrath geplant, mit Häusern bebaut und erfolgreich an die Kunden übergeben.

www.ehp-immobiliengruppe.de

NEUBAUWOHNEN IM RHEINLAND

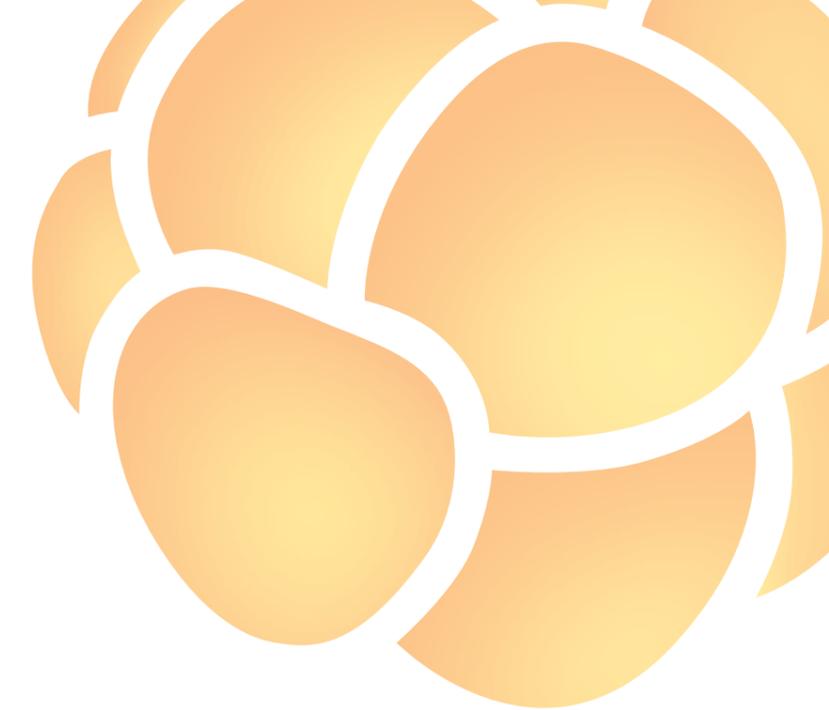
Als spezialisierter Vertrieb für Neubauprojekte unterstützen wir Sie bei der Suche nach der passenden Immobilie. Unser Anspruch ist es, Sie umfangreich und kompetent zu beraten, unabhängig davon, ob es sich um Ihr neues Zuhause oder eine attraktive Kapitalanlage handelt. Bei Bedarf kümmern wir uns auch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

www.cloudberry.de





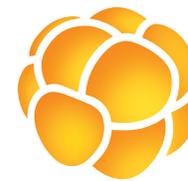
BEISPIEL INNENEINRICHTUNG



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 Bäder werden in den Spritzbereichen von Waschbecken und WC mit 1,20 m Höhe und im Duschbereich raumhoch gefliest. Fensterrahmen sind innen weiß. Garagen sind abhängig von ihrer Größe eventuell nur zusammen mit dem Sonderwunsch Dachflächenfenster realisierbar. Diese Informationsschrift ist keine Grundlage für eine Kaufentscheidung. Maßgeblich sind allein die Angaben im Kaufvertrag.

BILDRECHTE: VISTRAL 3D VISUALISIERUNG (RENDERINGS) | VISION REALITY

WIR SIND **FÜR SIE DA!**



CLOUDBERRY Real Estate GmbH

Siegburger Straße 149-151 | 50679 Köln
Fon 0221 429142-34 | Fax 0221 429142-49

vertrieb@fuer-luise-bergheim.de

www.fuer-luise-bergheim.de