

green living



# Wir bauen Ihr Zuhause

Für viele Menschen bleibt das eigene Zuhause weiterhin das erstrebenswerte Ziel. Entgegen der aktuellen Diskussion hat das Modell Einfamilienhaus nicht ausgedient und bleibt weiterhin insbesondere für Familien die beliebteste Wohnform.

Wir freuen uns, Ihnen unser neuestes Projekt **green living** vorstellen zu können. In hervorragender Lage des beliebten Ortsteils Bonn-Röttgen realisieren wir 2 moderne und komfortable Doppelhaushälften im KfW 55 Effizienzhausstandard.

Das Objekt befindet sich in der Dorfstraße zentral im Röttgener Ortskern in ruhiger und gewachsener Wohnumgebung. Die Anbindung zur 5 Autominuten entfernten Autobahn A565 oder in die Bonner Innenstadt über den ÖPNV mit der Buslinie 603 oder dem Nachtbus N5 ist hervorragend.

Das Umfeld ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Dorfstraße verläuft quer durch den östlich der Hauptstraße gelegenen Teil Röttgens. Der Ortsteil verfügt über eine komplette Infrastruktur einschließlich der Geschäft des tägliche Bedarfes, Kitas, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Direkt vor der Tür in fußläufiger Entfernung liegt das größte Bonner



Naherholungsgebiet, der Kottenforst.

Beide Häuser sind mit großzügigen und funktionalen Grundrissen geplant und können je nach Wunsch mit 4, 5 oder auch 6 Zimmern realisiert

werden. Sie bieten somit viel Platz für die ganze Familie, Hobby, Gäste oder auch das immer wichtiger werdende Homeoffice. Die digitale Infrastruktur ist hervorragend und bietet hohe DSL Geschwindigkeiten.

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

Als erfahrener mittelständiger Bonner Bauträger bietet die VV ProjektBau GmbH & Co. KG alle Leistungsphasen von der Projektentwicklung bis zur Durchführung der Bauträgermaßnahme aus einer Hand an und begleitet Sie mit gewohnter Kompetenz von der Beurkundung bis zur Übergabe Ihrer Wohnung. Wir haben ein klares Bekenntnis zu unserem Standort und arbeiten seit langem mit Handwerkern und Firmen aus der Region.

*Wir freuen uns, Sie persönlich zu einem Beratungsgespräch, zu begrüßen.*

Ralf Vogt | Jörg Vogt  
VV ProjektBau GmbH & Co. KG



# Bonn - Lebensqualität pur



Bonn ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort, mit vielfältigem kulturellem Angebot und hoher Lebensqualität. Ende 2020 zählte die Stadt 333.794 Einwohner. Bis zum Jahr 2030 wird ein Bevölkerungswachstum um weitere 25.000 Einwohner prognostiziert. Bonn ist ein Magnet und wächst damit seit Ende 2000 entgegen dem stagnierenden Bundestrend. Der attraktive Wirtschaftsstandort verfügt über eine überdurch-

schnittliche Kaufkraft, einen hohen Beschäftigungsgrad sowie viele hoch qualifizierte Arbeitnehmer und einkommensstarke Arbeitsplätze. 16.000 meist mittelständische Betriebe, Deutsche Telekom, Deutsche Post DHL, Postbank und 19 UN-Organisationen haben hier ihren Sitz. Verkehrstechnisch ist Bonn über die Bundesautobahnen, den Hauptbahnhof und den ICE-Bahnhof Siegburg/Bonn sowie den Flughafen Köln/Bonn hervorragend angebunden.

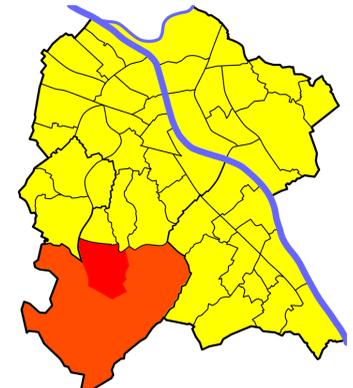
179 in Bonn beheimatete Nationen sorgen für internationales Ambiente und kulturelle Vielfalt. Genauso wie die vielfältigen kulturellen Möglichkeiten wie Museen, Theater oder Oper. Neben dem Großstadtambiente lädt das reichhaltige Naherholungsangebot mit den Bonner Rheinauen, dem Kottenforst und dem nahegelegenen Siebengebirge dazu ein, dem Großstadttrubel zu entkommen.



Röttgen liegt am südwestlichen Ende von Bonn und ist der mit Abstand flächenmäßig größte Ortsteil von Bonn. Dabei entfällt der größte Teil auf die Wälder des Kottenforst, der fast 30% des gesamten Bonner Stadtgebietes umfasst. Mit rund 4.500 Einwohnern ist Röttgen in erster Linie durch Familien und klassische Einfamilienhausbebauung geprägt. Sowohl der hohe Freizeitwert als auch die ausgezeichnete Infrastruktur haben dem Ortsteil einen anhaltenden Zu-

zug beschert. Geschäfte für Dinge des täglichen Bedarfes, Supermärkte, Apotheken und Ärzte befinden sich im Ortsteil, teils in fußläufiger Entfernung. Neben mehreren Kindergärten beherbergt Röttgen die größte Bonner Ganztagesgrundschule. Das „Röttgener Gymnasium“ befindet sich im nahegelegenen Ückesdorf. In Röttgen selbst ist das Robert Wetzlar Berufskolleg beheimatet, das neben verschiedenen Ausbildungsberufen auch Fachabitur und Allge-

meine Hochschulreife anbietet. Kurz, Röttgen bietet eine hervorragende Infrastruktur mit hohem Freizeitwert und bester Verkehrsanbindung.



# Röttgen



Röttgen ist flächenmäßig der größte und gleichzeitig mit ca. 4500 Einwohnern der kleinste Ortsteil des Stadtbezirkes Bonn.

Der recht junge Ortsteil hat seine Wurzeln im 13. Jahrhundert als wenige Hofstellen umfassende Rodung an dem mittelalterlichen



Weg von Bonn nach Trier. Mitte des 18. Jahrhunderts ließ Kurfürst Clemens August dann das imposante Schloss Herzogsfreude in Röttgen errichten. Im Jahr 1804 dann wurde das Schloss an einen Bonner Handwerker versteigert, der dieses als Baumaterial verwendete. Von dem einstigen Schloss blieb nichts mehr außer das sternförmige Wegenetz an dessen günstiger Verkehrslage das Dorf Röttgen entstand. An das ehemalige Schloss erinnern heute nur noch einige Straßennamen. Die zu Ehren



der Jagd von Kaiser Wilhelm II. gepflanzte Kaisereiche und die Prinz Friedrich Eiche befinden sich an der Wegkreuzung am

Jägerhäuschen und sind heute beliebte Ausflugsziele. Soweit die eher unspektakuläre Geschichte des Ortsteils.



Die Beliebtheit Röttgens ist also weniger ein Produkt einer geschichtsträchtigen Vergangenheit sondern durch die hohe Lebensqualität des



Ortsteils begründet, der insbesondere für Familien attraktiv ist. Entsprechend bietet auch die Infrastruktur vor Ort von der Kleinkindbetreuung über

Kindergärten und Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen und Gymnasium ein breites Bildungs- und Betreuungsangebot.

Für Berufstätige ist die Anbindung in die Innenstadt sowie über die nahegelegene Autobahn hervorragend. Heraus-



stechend ist jedoch der hohe Freizeitwert des Ortsteils. Ca. 100 Meter die Straße entlang en-

det der Ortsteil und hinter den Feldern beginnt das größte Bonner Naherholungsgebiet, der Kottenforst. In wenigen Minuten entkommen Sie der Stadt und tauchen in das 40 qkm große zum Naturpark Rheinland gehörende Waldgebiet ein.



Neben seinem hohen Freizeitwert verfügt Röttgen über ein lebendiges Ortsteilleben. Dazu wird e-

igens eine Internetseite unterhalten, auf der man sich einen Überblick über die Vereine und Veranstaltungen verschaffen kann. ([www.roettgen-online.com](http://www.roettgen-online.com))

Der Ortsteil hat viel zu bieten. Röttgen verbindet die Vorteile der Zugehörigkeit zum Bonner Stadtgebiet mit

seinem vielfältigen Angebot mit einem ruhigem und erholsamen Wohnambiente ohne den Verzicht auf Infrastruktur. Vielleicht finden Sie hier Ihr neues Zuhause.

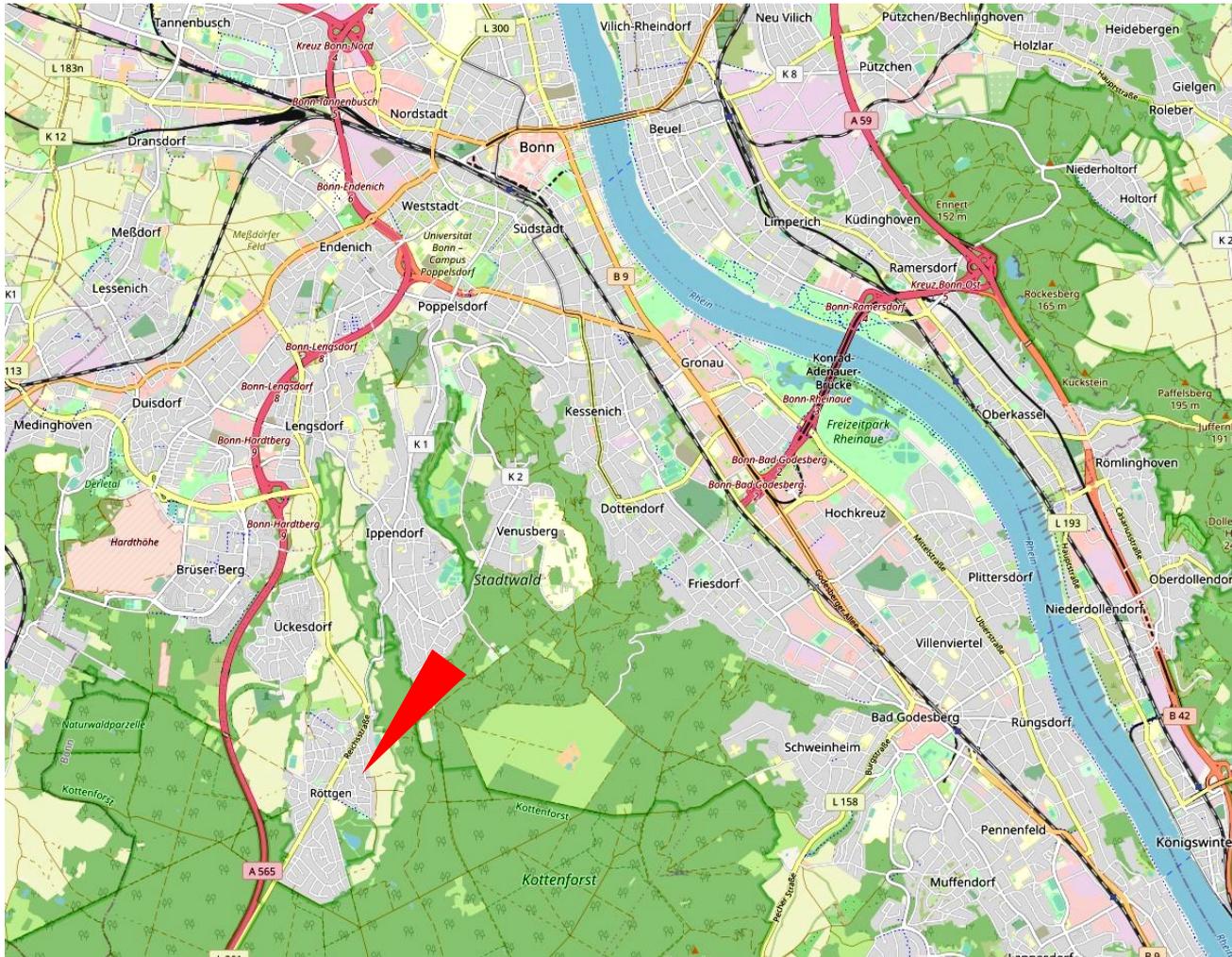


# Im Pützfeld 2 & 2a

„Auf der Tür“ ist das Motto. Dinge des täglichen Lebens wie Bäcker, Metzger, Apotheke, Bank/ Sparkasse etc. liegen ebenso wie Kita und

Grundschule in fußläufiger Entfernung. Mit dem Auto haben Sie in wenigen Minuten Autobahnanschluss und der ÖPNV hält praktisch neben-

an. Das größte Bonner Naherholungsgebiet, der Kottenforst liegt vor der Tür. Die Lage lädt ein, dass Auto stehen zu lassen.



-  2 Min. Haltestelle ÖPN  
5 Min. Kottenforst
-  17 Min. Rheinische Universität  
13 Min. Universitätsklinik
-  26 Min. Flughafen Köln/Bonn  
20 Min. ICE Bahnhof Siegburg
-  21 Min. Bonn Hauptbahnhof  
9 Min. Gymnasium Ückesdorf
-  19 Min. Bonn Hbf. - Köln Hbf.  
62 Min. Siegburg ICE - Frankfurt Hbf.



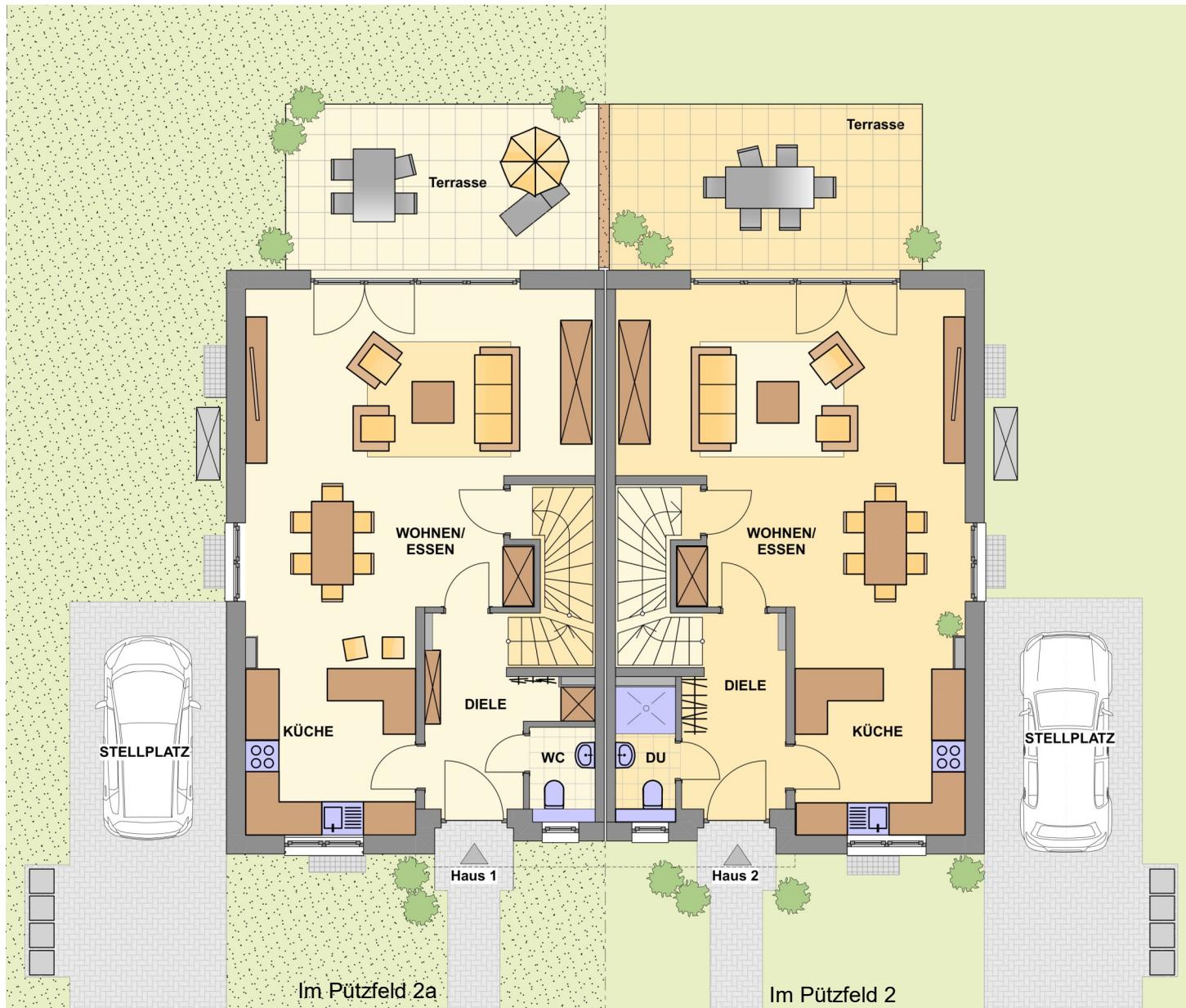
# Ansichten Haus 1 & Haus 2







# Erdgeschoss



## Erdgeschoss

Wohnen/Essen	40,43 qm
Küche	10,30 qm
Diele EG	7,48 qm
WC	2,19 qm
Terrasse	9,60 qm

**Wohnfläche ca. 70,00 qm**

*Da die Häuser weitestgehend baugleich sind, entsprechen sich die Wohnflächen.*



Der Altbestand wird unter der Anschrift Dorfstraße 14 geführt. Künftig erfolgt die Erschließung über die Straße Im Pützfild.

1m



*Zur Veranschaulichung können die Darstellungen auch optionale Ausstattung enthalten.*

# Obergeschoss



## Obergeschoss

Schlafen	20,90 qm
Kind 1	13,61 qm
Kind 2	11,78 qm
Diele OG	6,23 qm
Bad	9,47 qm
<b>Wohnfläche ca.</b>	<b>61,99 qm</b>



1m

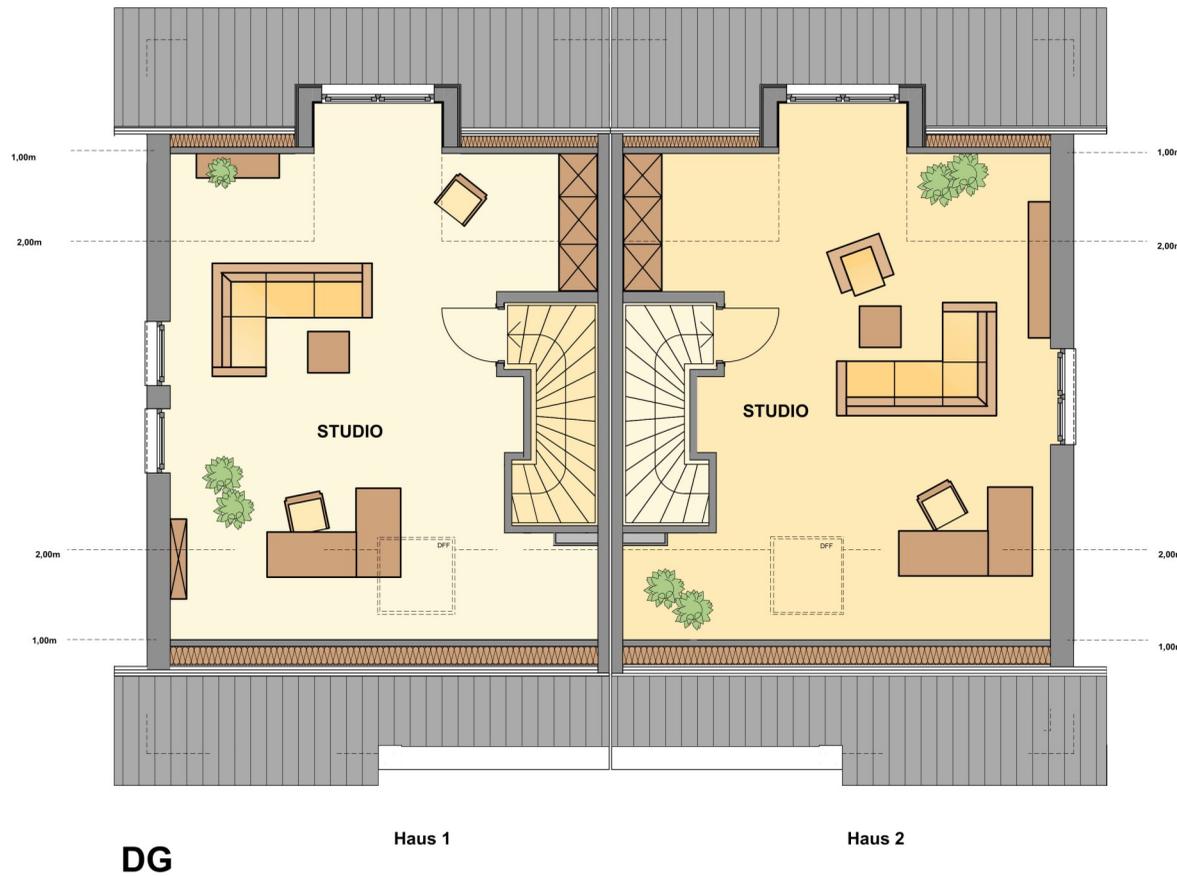


*Zur Veranschaulichung können die Darstellungen auch optionale Ausstattung enthalten.*

# Dachgeschoss

## Dachgeschoss

Wohnfläche ca. 39,85 qm

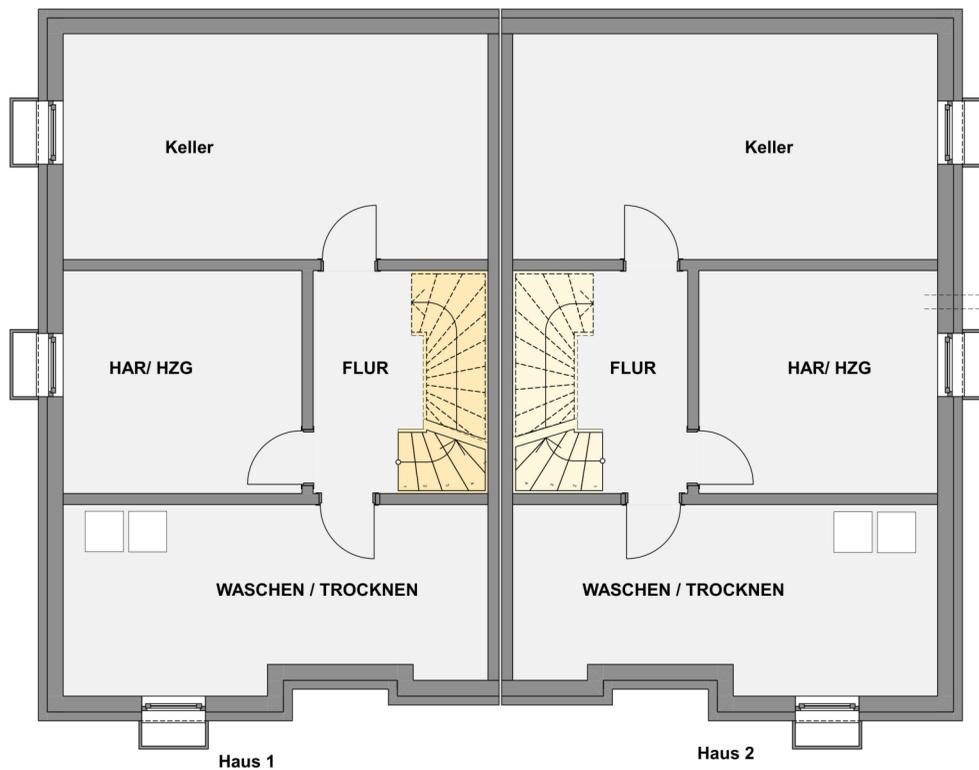


1m



*Zur Veranschaulichung können die Darstellungen auch optionale Ausstattung enthalten.*

# Kellergeschoss



<b>Keller</b>	
Kellerflur	9,47 qm
Keller	23,49 qm
HAR/HZG	12,98 qm
Waschen	18,43 qm
<b>Nutzfläche ca.</b>	<b>64,37 qm</b>



1m



*Wir freuen uns auf Sie...*

14

Planung, Durchführung, Vermarktung & Vertrieb liegen bei uns in einer Hand.  
Bei uns finden Sie kompetente und entscheidungsfähige Ansprechpartner.



**Jörg Vogt**  
Diplom Betriebswirt  
Marketing & Vertrieb



**Ralf Vogt**  
Diplom Bauingenieur  
Planung & Ausführung

*Sind Sie neugierig geworden? Vereinbaren Sie einen  
Beratungstermin und lernen uns persönlich kennen.*

**0228 - 70 77 551**

**vertrieb@vv-bau.de**

**www.vv-bau.de**

# Impressum & Haftungsausschluss

Alle Angaben in diesem Prospekt wurden mit größter Sorgfalt zusammengefasst. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Sämtliche Angaben, Informationen und allgemeine Hinweise dieses Exposés dienen nur der Information und stellen keine Vertragsgrundlage dar. Verbindliche Rechtsgrundlage sind allein der notarielle Kaufvertrag, die Baubeschreibung sowie die Teilungserklärung.

In den abgebildeten Grundrissen eingezeichnete Möblierungsbeispiele und Ausstattungsgegenstände in den Küchen, Bädern und Wohnräumen dienen nur der Veranschaulichung der Wohnsituation und der Vermittlung eines Raumgefühls und sind nicht Bestandteil des Angebotes.

Angaben zu den Wohnflächen basieren auf Planmaßen. Im ausgebauten Zustand können sich Abweichungen ergeben, die aber innerhalb der im Notarvertrag vereinbarten Toleranz zu liegen haben. Differenzen zwischen den Wohnflächen der einzelnen Räume und der Gesamtwohnfläche einer Wohnung können sich durch Auf- oder Abrunden auf die zweite Nachkommastelle ergeben.

Von diesem Prospekt abweichende Angaben, Aussagen oder Zusagen bedürfen der aus-

drücklichen Zustimmung des Prospektherausgebers bzw. der Bauträgergesellschaft. Die Vermarktung erfolgt direkt über den Bauträger, sonstige Personen oder Dritte sind nicht befugt, von diesem Prospektinhalt abweichende Angaben, Auskünfte oder Zusagen zu erteilen. Eine Haftung für höhere Gewalt ist ausgeschlossen.

Der Erwerb einer Immobilie ist sowohl mit Risiken als auch Chancen verbunden. Der Prospektherausgeber weist Käufer und Interessenten darauf hin, sich damit im Vorfeld eingehend auseinander zu setzen. Ferner werden weder das Erreichen steuerlicher Ziele oder das Erzielen einer bestimmten Rendite zugesichert.

## **Bildernachweis**

Wikimedia Commons, lizenziert unter:

CC-Lizenz by-sa 2.0 / 3.0 / 4.0

S. 3 Downtown view Bonn, Matthias Zepper

S. 4 Von Hagman - Eigenes Werk  
Von Hagen von Eitzen - Eigenes Werk  
Philipp Bielefeldt

S. 5 Kartenausschnitt Bonn  
© OpenStreetMap-Mitwirkende

## **Grafiken & Grundrisse**

VV ProjektBau

## **Texte / Layout / Design**

Jörg Vogt

Ein Projekt der:



**VV ProjektBau**  
GmbH & Co. KG

Winzerstraße 16a  
53129 Bonn  
[www.vv-bau.de](http://www.vv-bau.de)