

# *Art of Living*



# Das Projekt ‚Art of Living‘

**Art of Living** - Die Kunst zu leben. Unser neuestes Projekt verbindet alle Ansprüche an modernes, komfortables und luxuriöses Wohnen mit einer der exklusivsten Bonner Lagen. Wir freuen uns, Ihnen unser neuestes Projekt **Art of Living** präsentieren zu können. In einer der beliebtesten Bonner Lagen realisieren wir eine moderne Wohnanlage im KfW 55 Energieeffizienzstandard. Die Fridtjof-Nansen-Straße ist eine Sackgasse, die sich eine Stichstraße entfernt von der Ippendorfer Allee auf halber Höhe zwischen Poppelsdorf und Ippendorf befindet. Abseits vom Verkehr blickt die Anlage wahlweise ins Katzenloch, auf die Bonner Innenstadt, ins Grüne oder das hauseigene Parkgelände, das exklusiv den Bewohnern zur Nutzung zur Verfügung steht.

Die Anlage ist in zwei Häuser aufgeteilt, die durch eine gemeinsame Tiefgarage verbunden sind. Das vordere Haus 1 verfügt über 11 Wohnungen, das hintere Haus 2 hat 7 Wohnungen. Alle Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen und haben großzügige Terrassen und Gartenbereiche, Balkone oder Dachterrassen, bei deren Planung auf Sozialabstände und Privatsphäre geachtet wurde. Zur Westseite von Haus 2 hin erstreckt sich ein großes Parkgelände, auf dem sich sowohl der Kinderspielbereich als auch ein Ruhebereich befinden.



Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die ÖPNV Haltestelle liegt nur 350 Meter entfernt und der nächste Autobahnanschluss ist in 5 Min. zu erreichen. Mit dem Fahrrad sind es nur 9 Min. in die Innenstadt zum Bonner Münster.

Unser Projekt **Art of Living** wurde heute gebaut und für morgen entwickelt. In der Tiefgarage stehen Ihnen wahlweise konventionelle Stellplätze oder Stellplätze mit Ladeinfrastruktur zur Verfügung. Von 21 Stellplätzen werden anfangs 5-6 mit Wallbox ausgestattet. Mit zunehmender Elektrifizierung des Straßenverkehrs werden wir diese Infrastruktur nach Bedarf ausbauen. Nach heutigem Planungsstand wird die Anlage mit Photovoltaik auf den Dächern ausgestattet. Dies ermöglicht unseren Mietern, nachhaltig produzierten, verbilligten Mieterstrom zu beziehen. Beim Heizkonzept haben wir eine umweltfreundliche Pelletsanlage verbaut, die mit nachwachsenden Rohstoffen aus Holzabfällen betrieben wird.

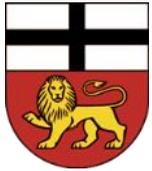
Die Anlage wird voraussichtlich Mitte 2023 fertiggestellt und ist dann ab Juli 2023 bezugsfertig. Die Vermarktung der Mietwohnungen beginnt im Januar. Haben Sie Interesse, mehr zu erfahren?

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

Ralf Vogt | Jörg Vogt



# Bonn - urban ▪ charmant ▪ lebenswert



Bonn ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort, mit vielfältigem kulturellem Angebot und hoher Lebensqualität. Ende 2021 zählte die Stadt 335.975 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

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 nahege-

näheren Einzugsgebiet der Fridtjof-Nansen-Straße liegen und gehören ebenfalls zum Stadtbezirk Bonn. Die Naherholungsgebiete Kottenforst und Waldau liegen quasi „auf der Tür“.



überdurchschnittliche 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-

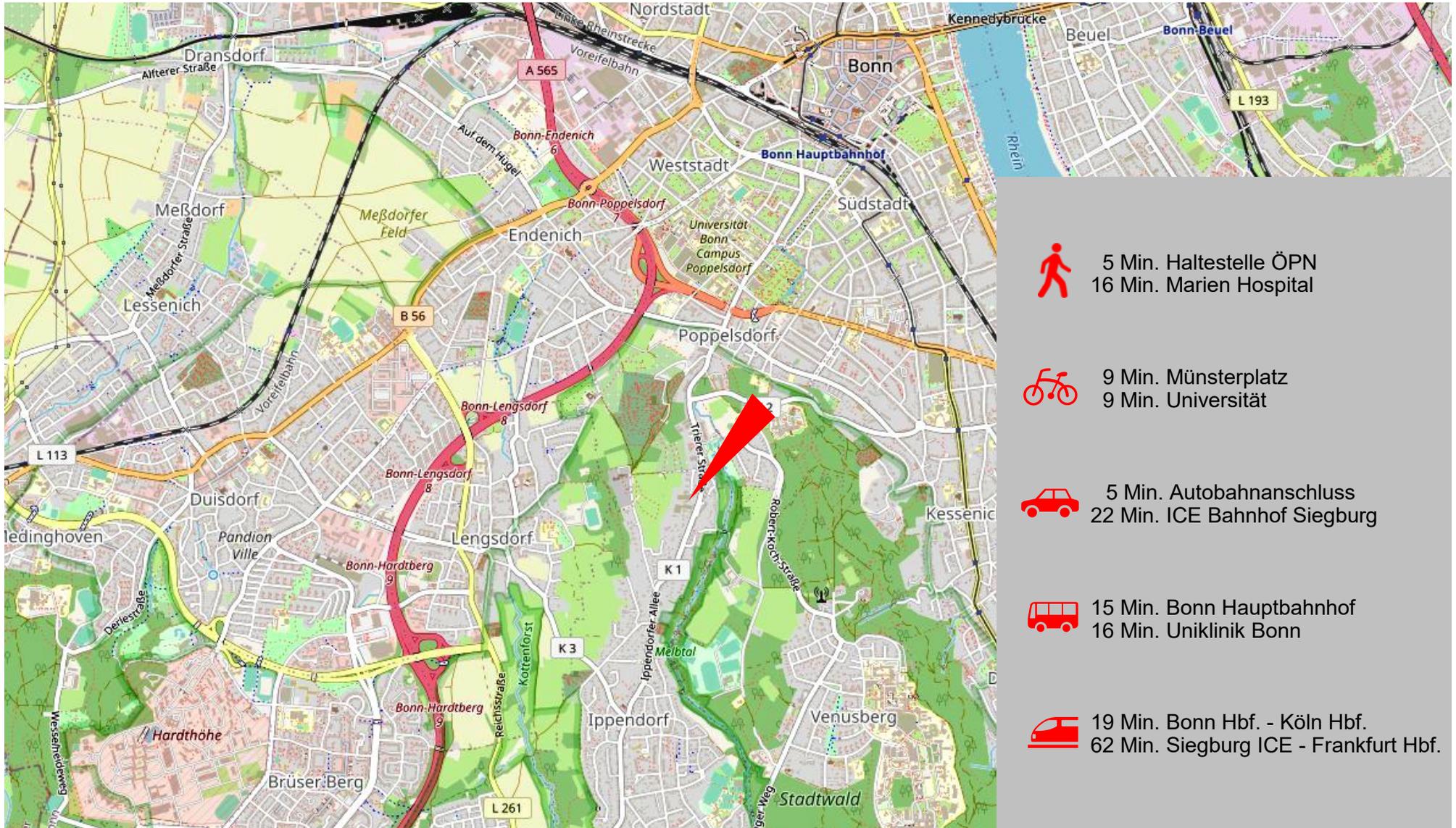
legenen Siebengebirge dazu ein, dem Großstadttrubel zu entkommen.



Seit der Kommunalreform 1969 ist Bonn in 4 Stadtbezirke aufgeteilt. Der größte ist der Stadtbezirk Bonn in dem fast die Hälfte aller Bonner (Stand 31.12.2021 156.096) lebt.

Die beliebten Ortsteile Ippendorf, Venusberg und das lebendige Poppelsdorf, liegen alle im

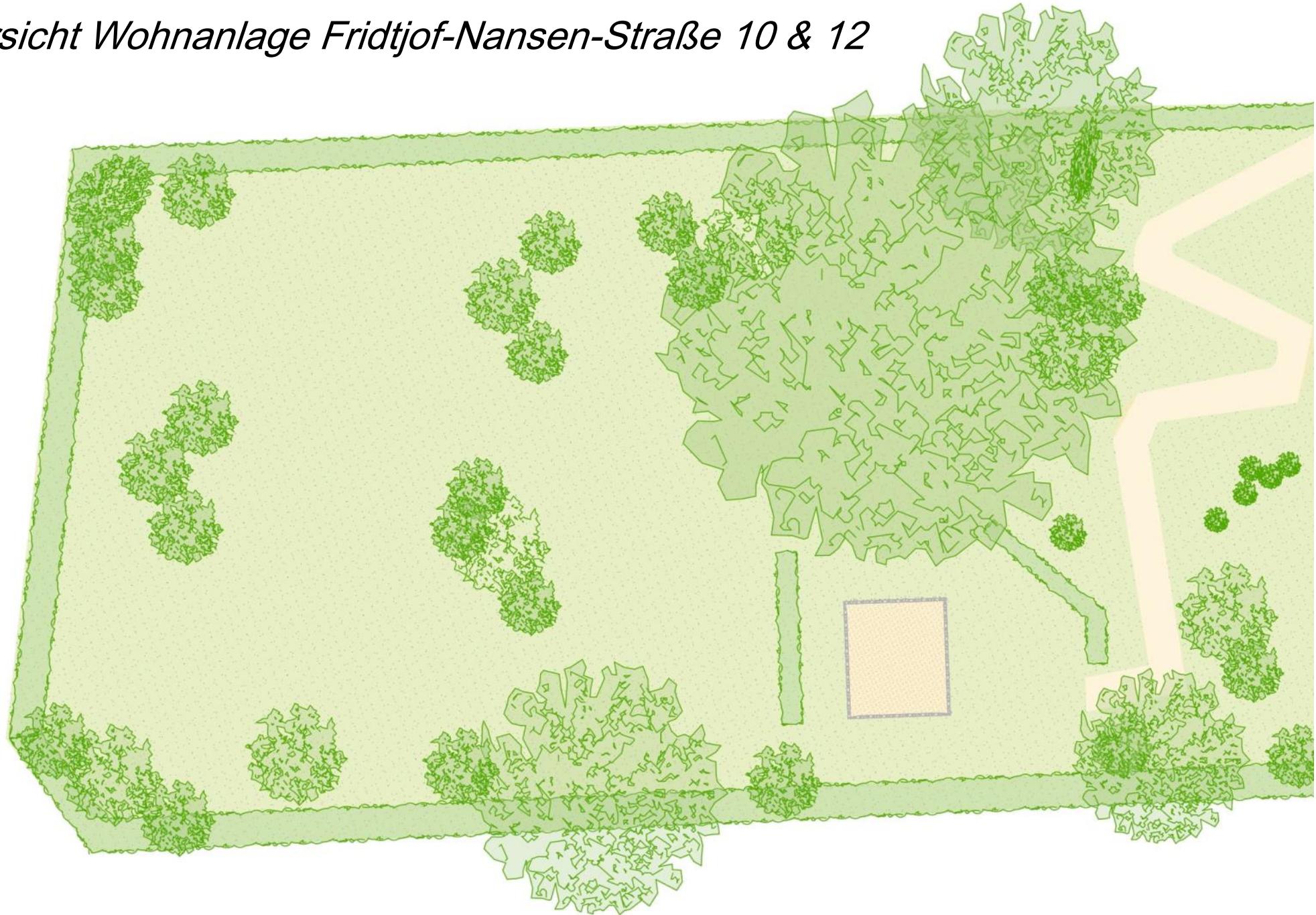
# Bonn-Ippendorf - Fridtjof-Nansen-Straße 10 & 12



# *Nord- und Südseite*



# Übersicht Wohnanlage Fridtjof-Nansen-Straße 10 & 12



# Haus 2

# Haus 1



## *Wohnungsübersicht Haus 1*

Wohnung	Geschoss	Wohnfläche	Zimmer
1	EG	94,0 qm	3
2	EG	99,3 qm	3
3	EG	91,0 qm	3
4	EG	74,5 qm	2
5	OG	94,0 qm	3
6	OG	99,3 qm	3
7	OG	88,9 qm	3
8	OG	73,9 qm	2
9	DG	88,5 qm	2
10	DG	142,1 qm	4
11	DG	80,6 qm	2



## *Wohnungsübersicht Haus 2*

Wohnung	Geschoss	Wohnfläche	Zimmer
1	EG	66,6 qm	2
2	EG	93,9 qm	3
3	OG	67,1 qm	2
4	OG	92,3 qm	3
5	OG	123,7 qm	3
6	DG	125,6 qm	3
7	DG	91,9 qm	2



# Erdgeschoss Haus 1



# Wohnung 1 EG Haus 1



Erdgeschoss	Wohnung 1
Wohnen	26,03 qm
Schlafen	14,48 qm
Kind	11,92 qm
Küche	9,94 qm
Bad	7,90 qm
Gäste WC	2,08 qm
Flur	12,15 qm
Abstellraum	1,09 qm
Balkon I	6,32 qm
Balkon II	2,08 qm
<b>Wohnfläche</b>	<b>93,99 qm</b>

Die Wohnung verfügt über einen separaten Kellerraum und Waschmaschinenstellplatz.

# Wohnung 2 EG Haus 1



Erdgeschoss	Wohnung 2
Wohnen	27,30 qm
Schlafen	14,65 qm
Kind	13,88 qm
Küche	8,17 qm
Bad	10,10 qm
Gäste WC	1,93 qm
Flur	15,33 qm
Abstellraum	1,22 qm
Balkon	6,72 qm
<b>Wohnfläche</b>	<b>99,30 qm</b>

Die Wohnung verfügt über einen separaten Kellerraum und Waschmaschinenstellplatz.

# Wohnung 3 EG Haus 1



Erdgeschoss	Wohnung 3
Wohnen	29,18 qm
Schlafen	16,10 qm
Kind	12,75 qm
Küche	8,54 qm
Bad	8,57 qm
Flur	8,60 qm
Terrasse	7,25 qm
<b>Wohnfläche</b>	<b>90,99 qm</b>

Die Wohnung verfügt über einen separaten Kellerraum und Waschmaschinenstellplatz sowie einen privaten Gartenanteil.

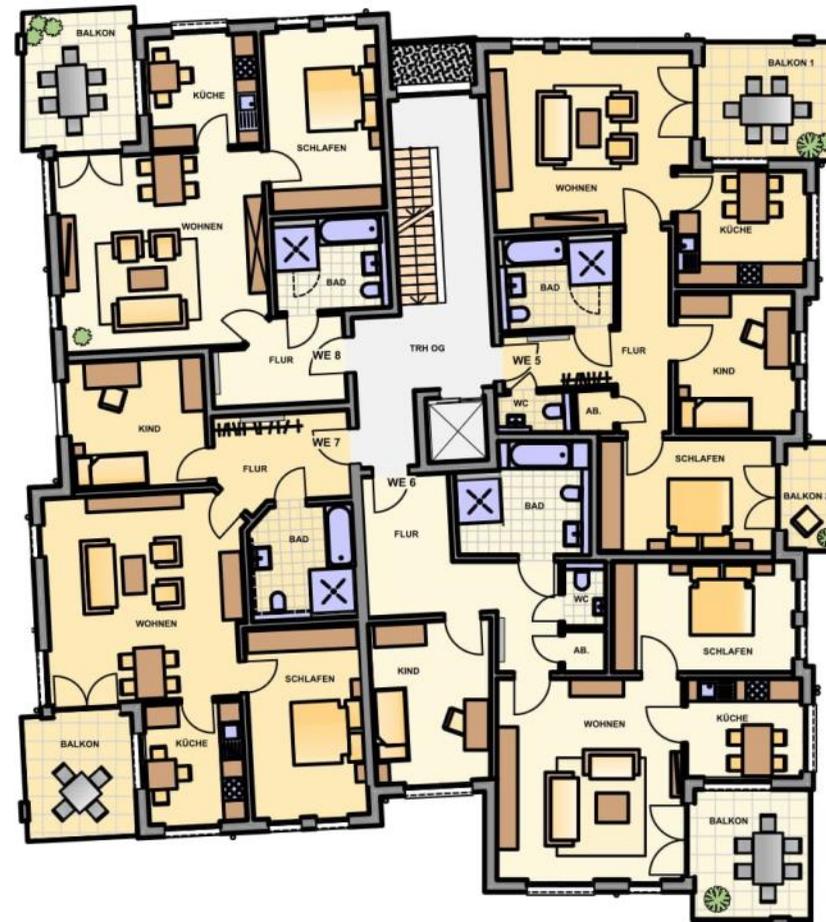
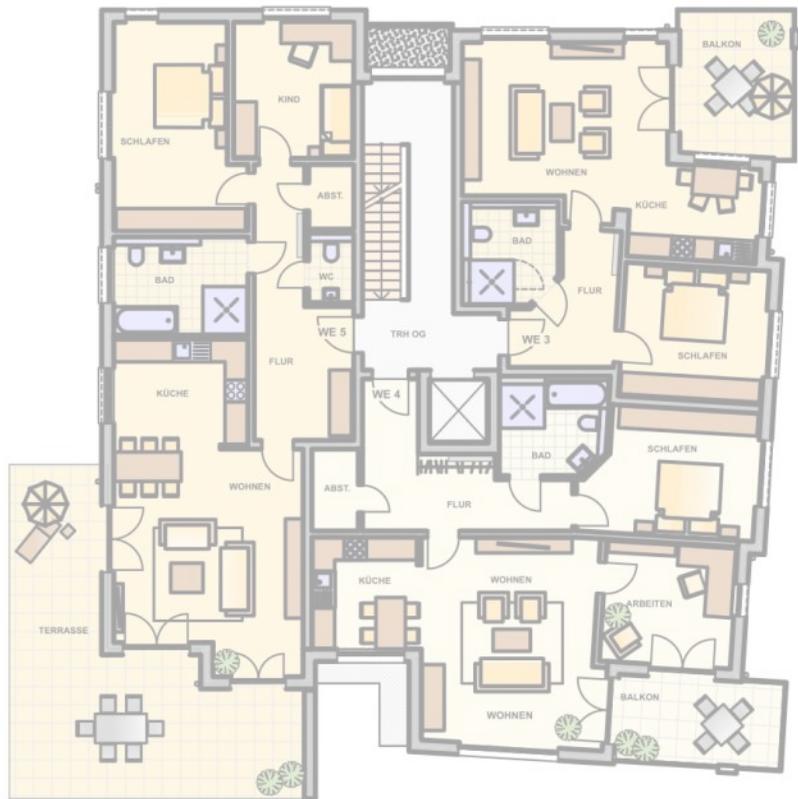
# Wohnung 4 EG Haus 1



Erdgeschoss	Wohnung 4
Wohnen	29,15 qm
Schlafen	15,09 qm
Küche	8,84 qm
Bad	7,78 qm
Flur	7,43 qm
Terrasse	6,24 qm
<b>Wohnfläche</b>	<b>74,53 qm</b>

Die Wohnung verfügt über einen separaten Kellerraum und Waschmaschinenstellplatz sowie einen privaten Gartenanteil.

# Obergeschoss Haus 1



# Wohnung 5 OG Haus 1



Obergeschoss	Wohnung 5
Wohnen	26,03 qm
Schlafen	14,48 qm
Kind	11,92 qm
Küche	9,94 qm
Bad	7,90 qm
Gäste WC	2,08 qm
Flur	12,15 qm
Abstellraum	1,09 qm
Balkon I	2,08 qm
Balkon II	6,32 qm
<b>Wohnfläche</b>	<b>93,99 qm</b>

Die Wohnung verfügt über einen separaten Kellerraum und Waschmaschinenstellplatz.

# Wohnung 6 OG Haus 1



Obergeschoss	Wohnung 6
Wohnen	27,30 qm
Schlafen	14,65 qm
Kind	13,88 qm
Küche	8,17 qm
Bad	10,10 qm
Gäste WC	1,93 qm
Flur	15,32 qm
Abstellraum	1,22 qm
Balkon	6,71 qm
<b>Wohnfläche</b>	<b>99,28 qm</b>

Die Wohnung verfügt über einen separaten Kellerraum und Waschmaschinenstellplatz.

# Wohnung 7 OG Haus 1



Obergeschoss	Wohnung 7
Wohnen	29,18 qm
Schlafen	16,10 qm
Kind	12,75 qm
Küche	8,54 qm
Bad	8,57 qm
Flur	8,60 qm
Balkon	5,18 qm
<b>Wohnfläche</b>	<b>88,92 qm</b>

Die Wohnung verfügt über einen separaten Kellerraum und Waschmaschinenstellplatz.

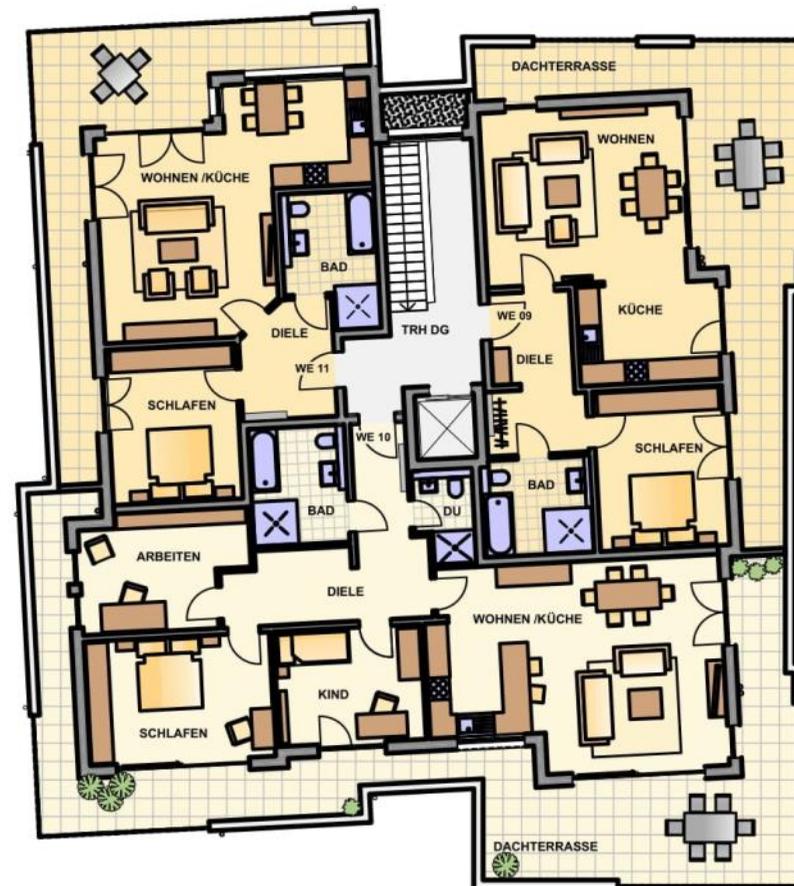
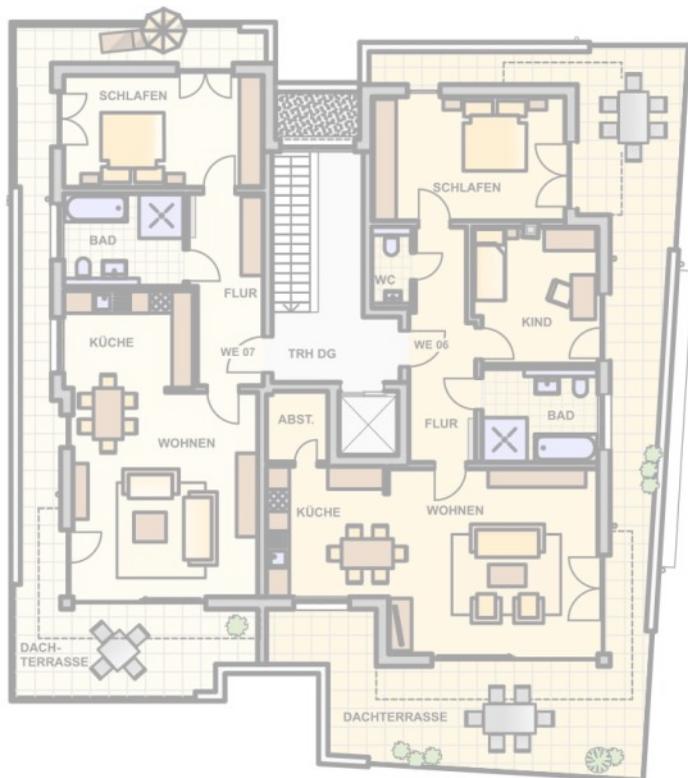
# Wohnung 8 OG Haus 1



Obergeschoss	Wohnung 8
Wohnen	29,15 qm
Schlafen	15,09 qm
Küche	8,84 qm
Bad	7,78 qm
Flur	7,43 qm
Balkon	5,63 qm
<b>Wohnfläche</b>	<b>73,92 qm</b>

Die Wohnung verfügt über einen separaten Kellerraum und Waschmaschinenstellplatz.

# Dachgeschoss Haus 1



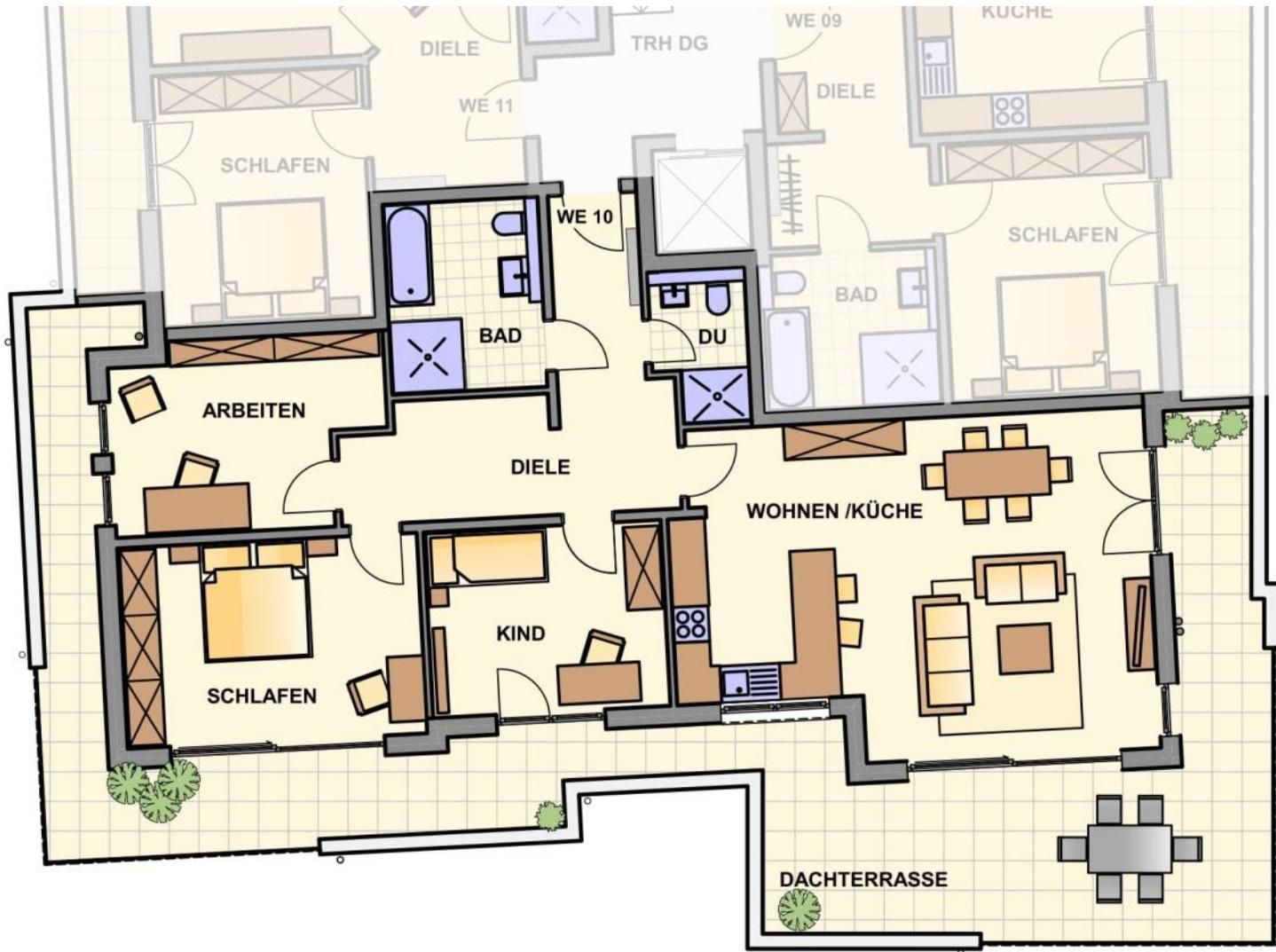
# Wohnung 9 DG Haus 1



Dachgeschoss	Wohnung 9
Wohnen	25,48 qm
Schlafen	15,05 qm
Küche	10,09 qm
Bad	7,44 qm
Flur	10,43 qm
Dachterrasse	19,96 qm
<b>Wohnfläche</b>	<b>88,45 qm</b>

Die Wohnung verfügt über einen separaten Kellerraum und Waschmaschinenstellplatz.

# Penthousewohnung 10 DG Haus 1



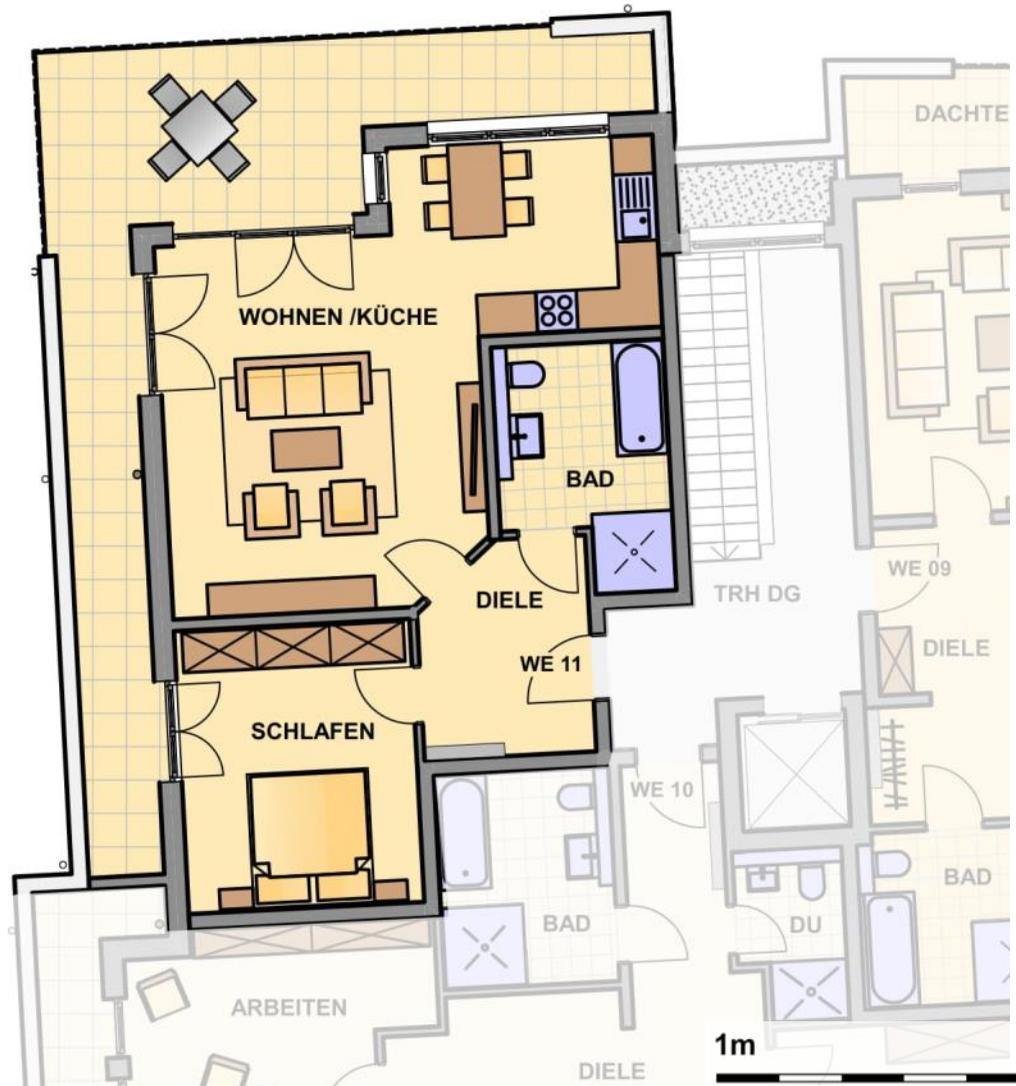
1m



Dachgeschoss	Wohnung 10
Wohnen	32,15 qm
Schlafen	16,78 qm
Kind	12,28 qm
Arbeiten	12,93 qm
Küche	9,75 qm
Bad	8,18 qm
Duschbad	3,69 qm
Flur	15,60 qm
Dachterrasse	30,73 qm
<b>Wohnfläche</b>	<b>142,09 qm</b>

Die Wohnung verfügt über einen separaten Kellerraum und Waschmaschinenstellplatz.

# Penthousewohnung 11 DG Haus 1



Dachgeschoss	Wohnung 11
Wohnen	24,81 qm
Schlafen	14,66 qm
Küche	10,23 qm
Bad	8,10 qm
Flur	7,49 qm
Dachterrasse	15,27 qm
<b>Wohnfläche</b>	<b>80,56 qm</b>

Die Wohnung verfügt über einen separaten Kellerraum und Waschmaschinenstellplatz.

# Erdgeschoss Haus 2



# Wohnung 1 EG Haus 2



Erdgeschoss	Wohnung 1
Wohnen	23,33 qm
Schlafen	13,93 qm
Küche	8,93 qm
Bad	6,54 qm
Flur	8,29 qm
Terrasse	5,55 qm
<b>Wohnfläche</b>	<b>66,57 qm</b>

Die Wohnung verfügt über einen separaten Kellerraum und Waschmaschinenstellplatz sowie einen privaten Gartenanteil.

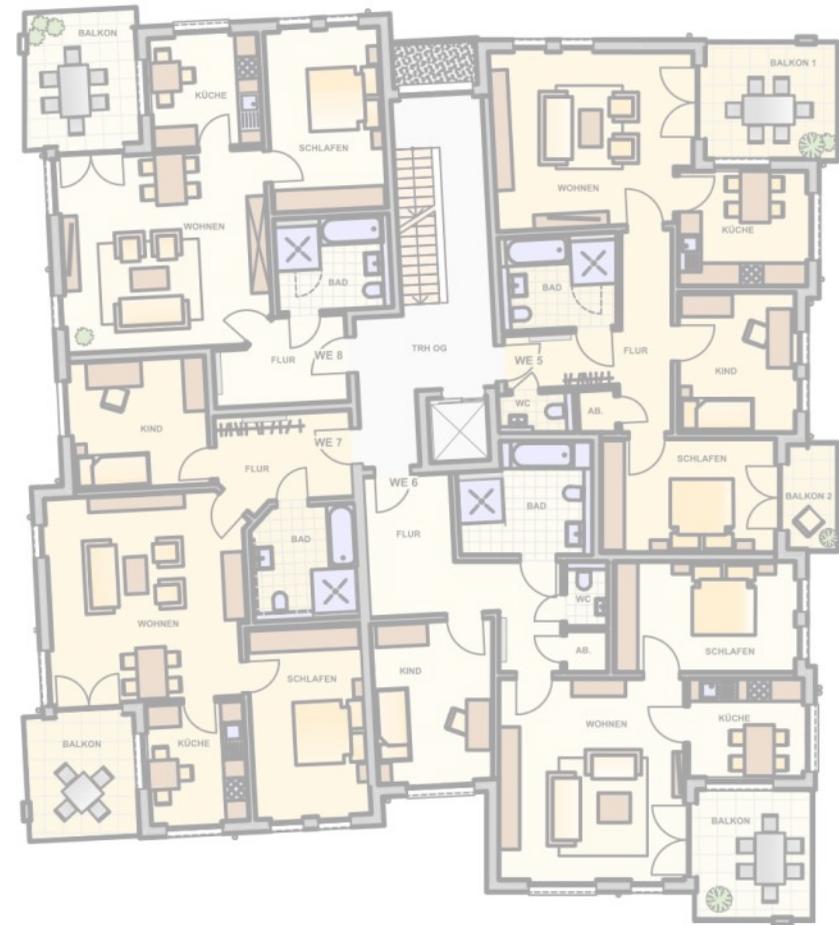
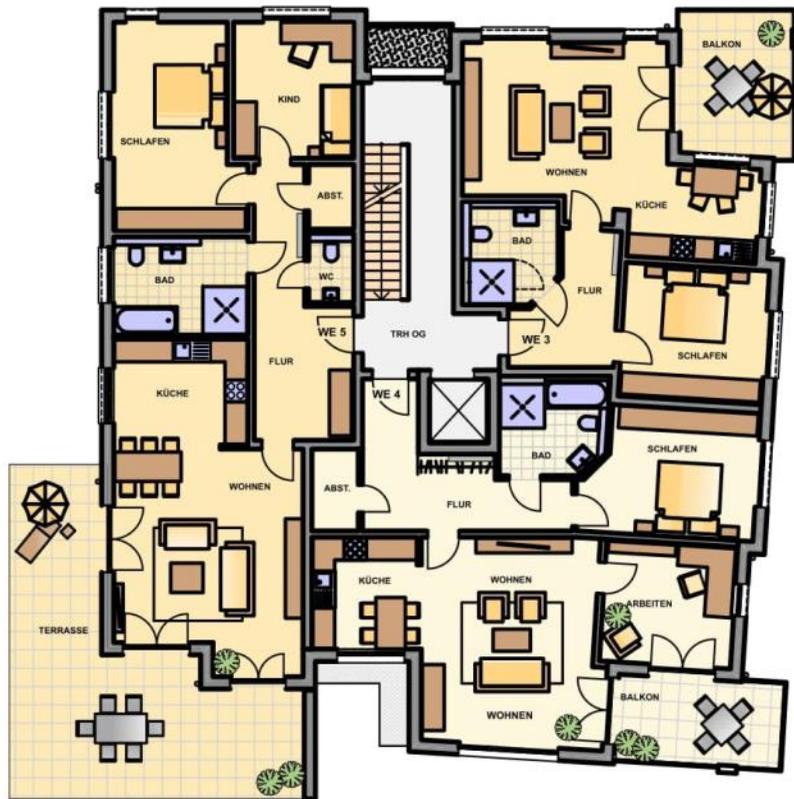
# Wohnung 2 EG Haus 2



Edgeschoss	Wohnung 2
Wohnen	27,13 qm
Schlafen	15,06 qm
Arbeiten	11,63 qm
Küche	8,53 qm
Bad	7,44 qm
Flur	13,42 qm
Abstellraum	2,71 qm
Terrasse	8,00 qm
<b>Wohnfläche</b>	<b>93,92 qm</b>

Die Wohnung verfügt über einen separaten Kellerraum und Waschmaschinenstellplatz sowie einen privaten Gartenanteil.

# Obergeschoss Haus 2



# Wohnung 3 OG Haus 2



Obergeschoss	Wohnung 3
Wohnen	23,32 qm
Schlafen	13,93 qm
Küche	8,92 qm
Bad	6,52 qm
Flur	8,29 qm
Balkon	6,11 qm
<b>Wohnfläche</b>	<b>67,09 qm</b>

Die Wohnung verfügt über einen separaten Kellerraum und Waschmaschinenstellplatz.

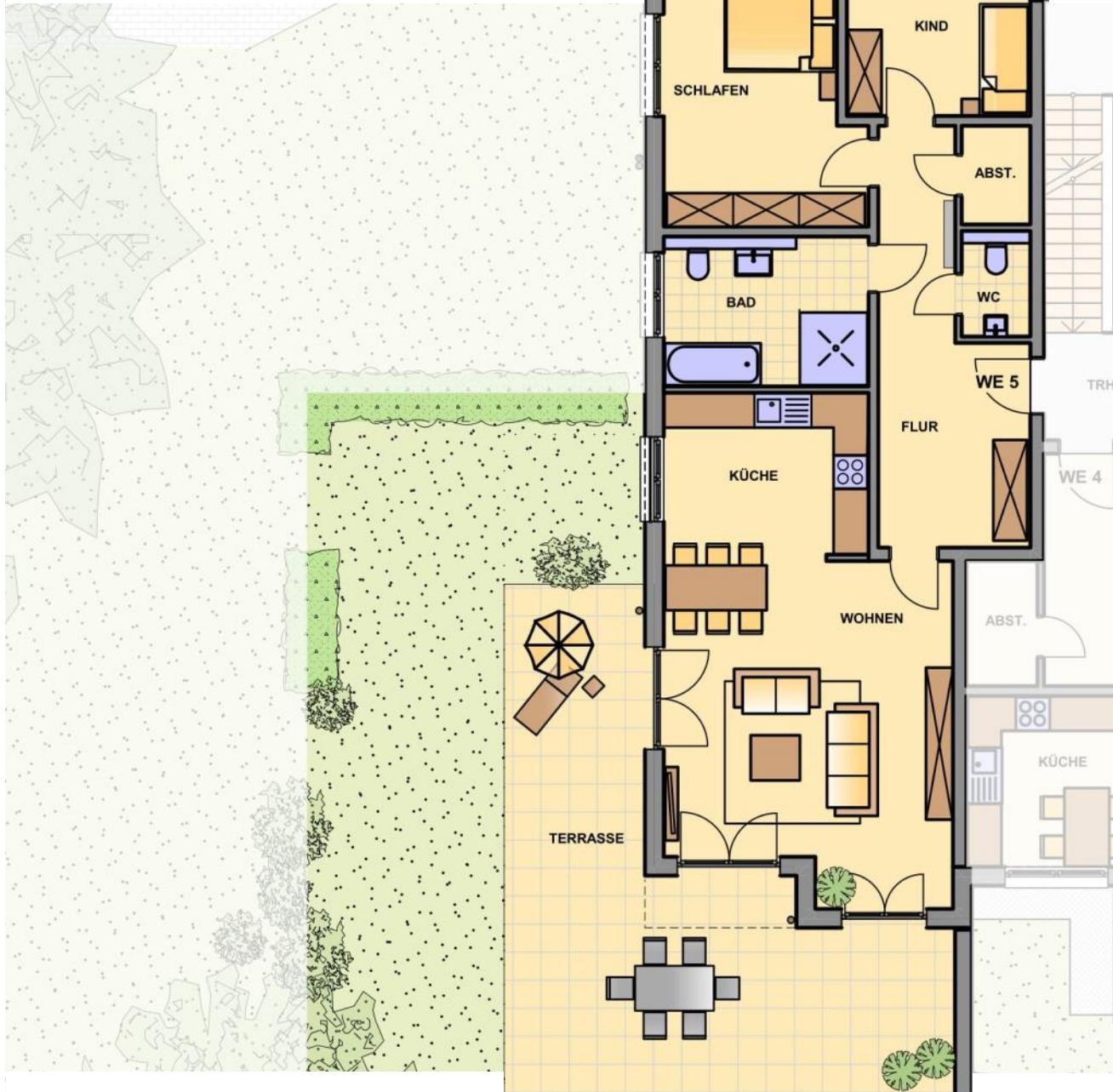
# Wohnung 4 OG Haus 2



Obergeschoss	Wohnung 4
Wohnen	27,13 qm
Schlafen	15,06 qm
Arbeiten	11,63 qm
Küche	8,53 qm
Bad	7,44 qm
Flur	13,42 qm
Abstellraum	2,71 qm
Balkon	6,41 qm
<b>Wohnfläche</b>	<b>92,33 qm</b>

Die Wohnung verfügt über einen separaten Kellerraum und Waschmaschinenstellplatz.

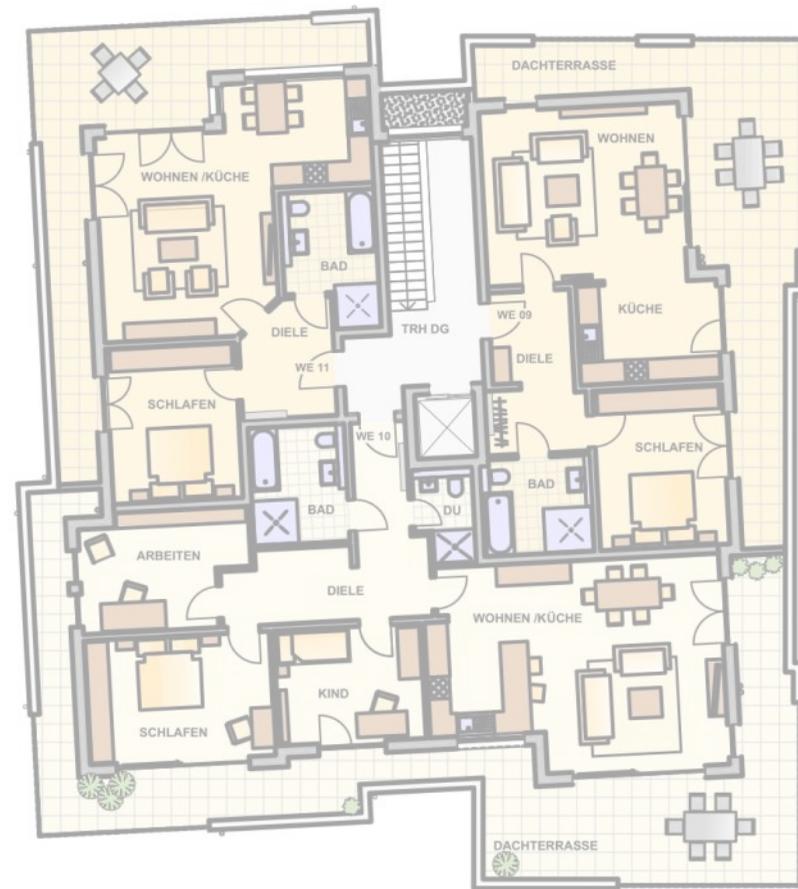
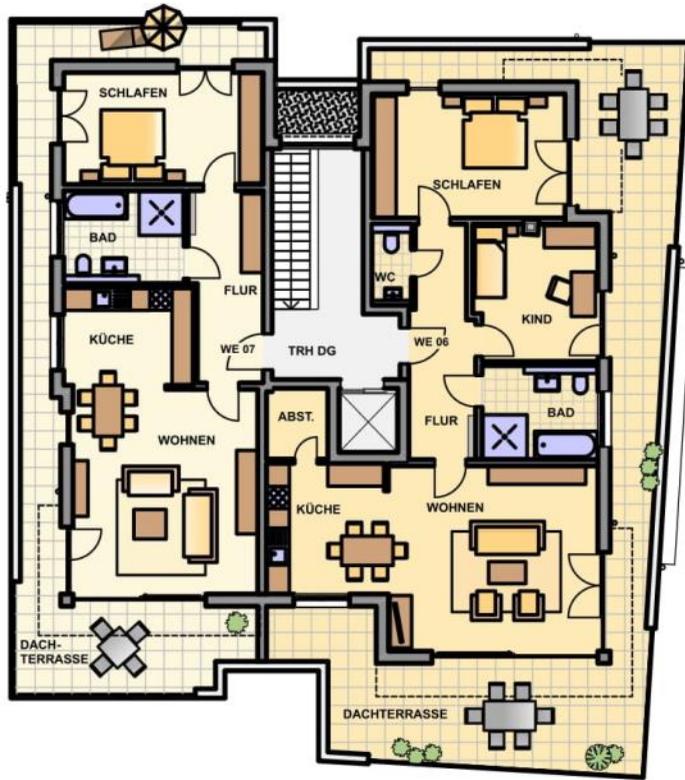
# Wohnung 5 OG Haus 2



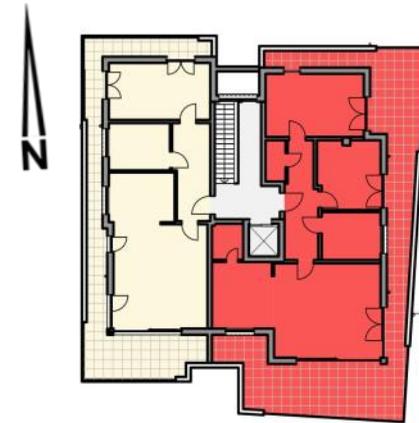
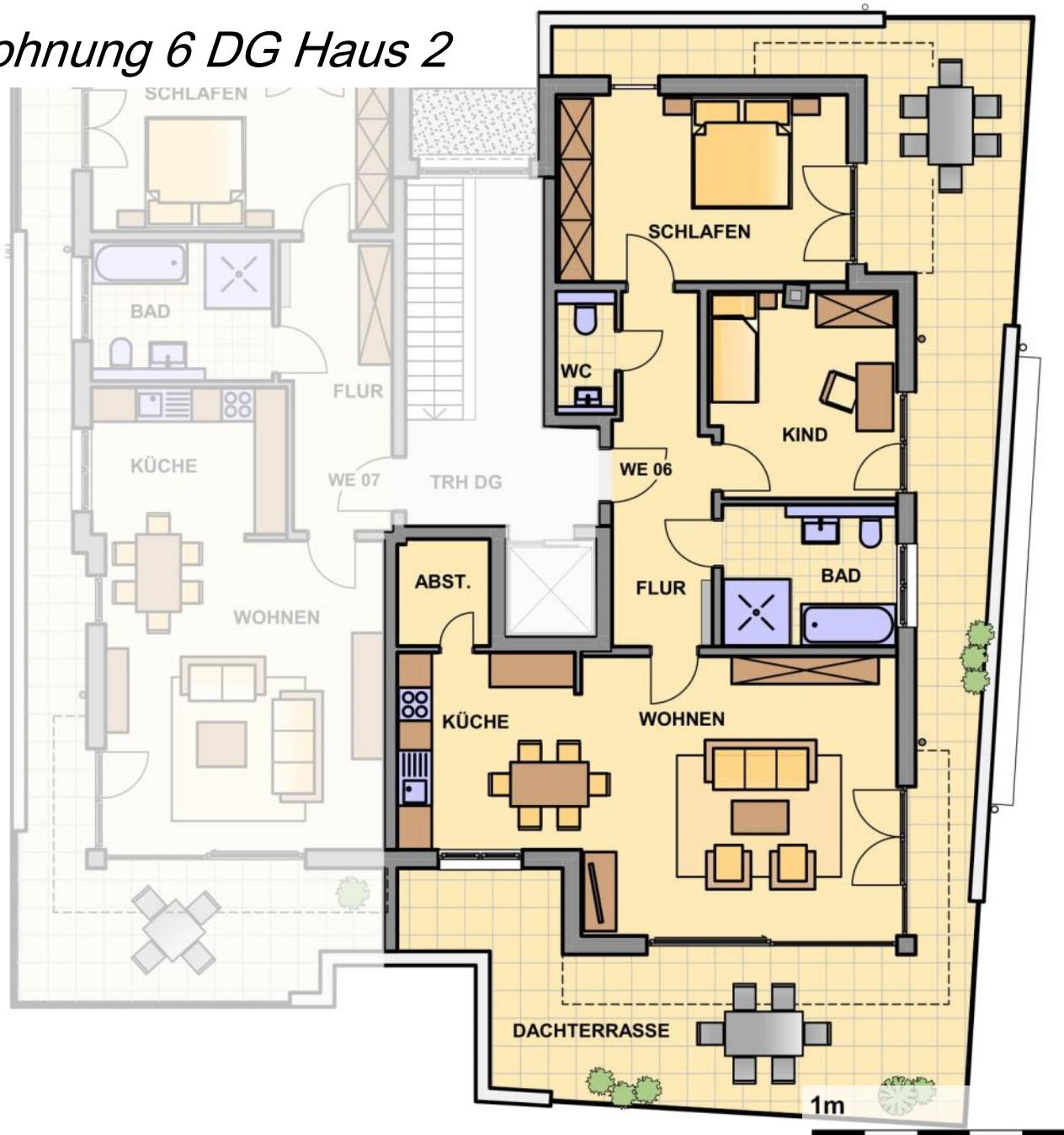
Obergeschoss	Wohnung 5
Wohnen	29,04 qm
Schlafen	18,21 qm
Kind	11,89 qm
Küche	10,29 qm
Bad	9,54 qm
Gäste WC	2,21 qm
Flur	14,84 qm
Abstellraum	2,06 qm
Terrasse	25,61 qm
<b>Wohnfläche</b>	<b>123,69 qm</b>

Die Wohnung verfügt über einen separaten Kellerraum und Waschmaschinenstellplatz sowie einen privaten Gartenanteil.

# Dachgeschoss Haus 2



# Wohnung 6 DG Haus 2



Dachgeschoss	Wohnung 6
Wohnen	28,40 qm
Schlafen	17,47 qm
Kind	12,14 qm
Küche	10,97 qm
Bad	7,89 qm
Gäste WC	2,25 qm
Flur	10,32 qm
Abstellraum	3,11 qm
Dachterrasse	33,00 qm
<b>Wohnfläche</b>	<b>125,55 qm</b>

Die Wohnung verfügt über einen separaten Kellerraum und Waschmaschinenstellplatz.

# Wohnung 7 DG Haus 2



Dachgeschoss	Wohnung 7
Wohnen	27,66 qm
Schlafen	16,25 qm
Küche	9,15 qm
Bad	8,08 qm
Flur	9,78 qm
Dachterrasse	20,95 qm
<b>Wohnfläche</b>	<b>91,87 qm</b>

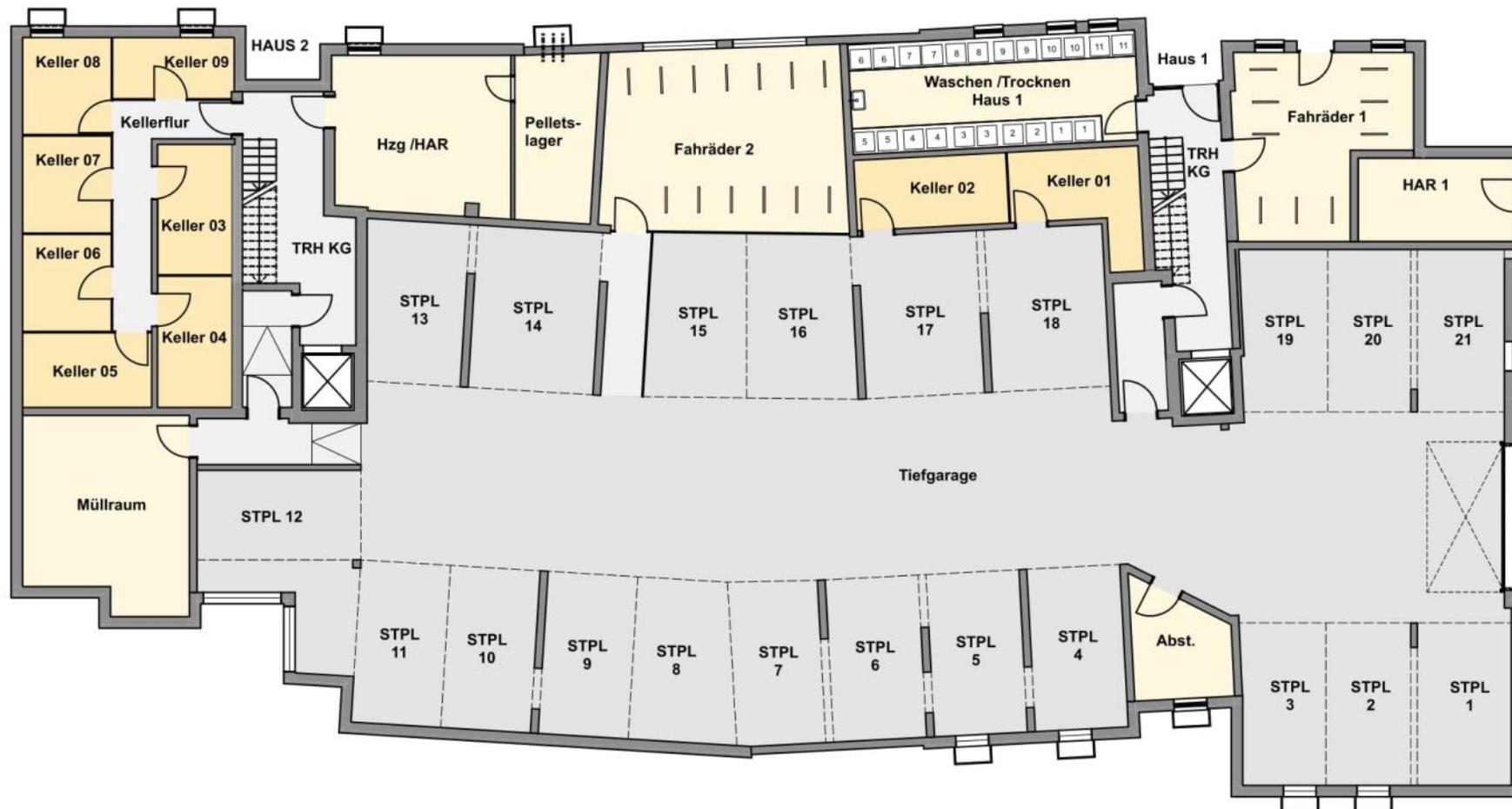
Die Wohnung verfügt über einen separaten Kellerraum und Waschmaschinenstellplatz.

# Kellergeschoss

Das Kellergeschoss ist bequem und barrierefrei über die Aufzüge in Haus 1 und 2 zu erreichen. Mit dem Auto fahren Sie ebenerdig von der Fridtjof-Nansen-Straße an der Ostseite von Haus 1 in die Tiefgarage. Im Kellergeschoss

befinden sich die Kellerabteile und der Waschmaschinenraum von Haus 1. Für die Mieter von Haus 2 liegen diese im EG von Haus 2. Die Heizungsanlage mit Brennstofflager, der Hausanschlussraum sowie der gemeinsam

genutzte Müllraum sind ebenfalls im Kellergeschoss. Für beide Häuser sind großzügige Fahrradkeller vorhanden. 21 PKW Stellplätze sind vorhanden, die teilweise mit Ladevorrichtung ausgestattet sind.



*Wir freuen uns auf Sie...*



**Jörg Vogt**  
Diplom Betriebswirt  
Marketing & Vertrieb



**Ralf Vogt**  
Diplom Bauingenieur  
Planung & Ausführung

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

**0228 - 70 77 551**

**vermietung@vv-bau.de**

**www.vv-bau.de**



Ein Projekt der:



**VV ProjektHaus**  
GmbH & Co. KG

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