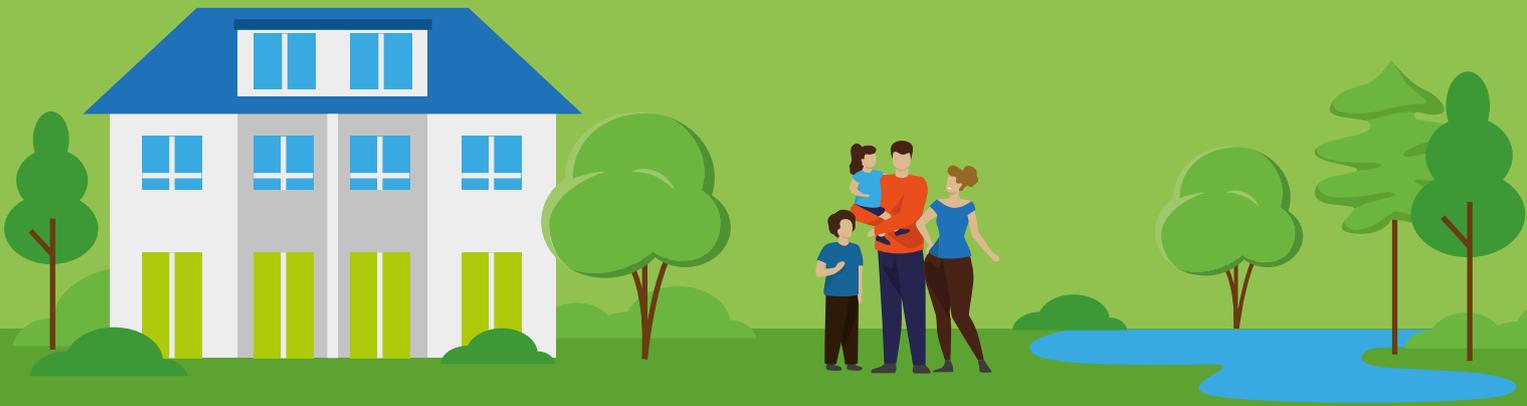


heimatglück

Unser Zuhause in Siegburg





Herzlich willkommen

Ein Haus ist viel mehr als nur ein Wohnort. Es ist der Platz, an dem wir unsere schönsten, intensivsten und auch ersten Erinnerungen erschaffen. Es ist der Ort, der uns nach einem anstrengenden Tag auffängt, Kraft tanken und zur Ruhe kommen lässt.

Mit den richtigen Menschen darin wird so aus einem Haus eine Heimat. Vielleicht halten Sie gerade den Schlüssel zu Ihrer neuen Heimat in der Hand? Nun gut, es mag nicht wortwörtlich der Schlüssel sein, aber dies könnte sich nach diesem Exposé schnell ändern ...

„Heimatglück“, bestehend aus acht Doppelhaus-hälften mit Wohnflächen von ca. 123 m² bis ca. 147 m², könnte Ihnen den lang ersehnten Traum

des Eigenheims im Grünen schon bald erfüllen. Hier vereint sich eine zentrumsnahe Lage mit einer malerischen Naturlandschaft. Ihnen ist die Nähe zur Natur genauso wichtig wie eine gute Anbindung und Infrastruktur? Sie wünschen sich ein gut aufgestelltes Angebot an Freizeitaktivitäten ganz in der Nähe? Dann ist „Heimatglück“ perfekt auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten!

Lassen Sie sich für einen kurzen Moment nach Stallberg in den Junkerbusch entführen. Lehnen Sie sich zurück und entspannen Sie sich. Für diesen kleinen Ausflug müssen Sie nämlich nur weiterblättern ...





Unsere Heimat

Unsere Reise führt uns in die Stadt Siegburg, welche als Verwaltungssitz des Rhein-Sieg-Kreises etwa 8 km östlich des Rheins in der Kölner Bucht liegt und sowohl an das Bergische Land als auch an das Siebengebirge grenzt. Mit aktuell rund 41.000 Einwohner:innen zählt Siegburg zu den sogenannten Mittelstädten.

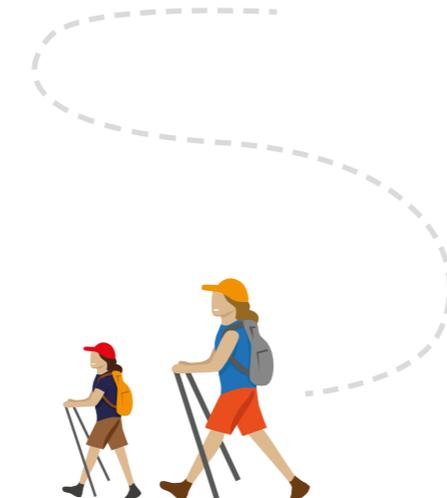
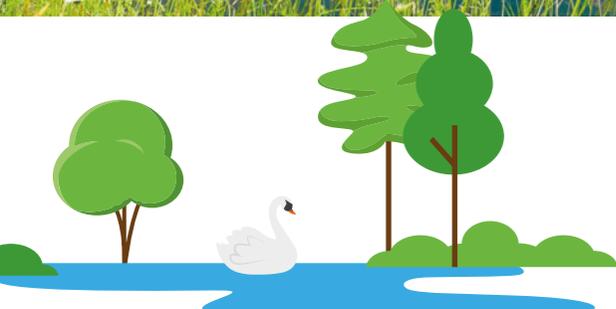
Die sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindungen über die S-Bahnlinie S12 und die Siegburger Bahn (Stadtbahnlinie 66) nach Bonn, Sankt Augustin und

Königswinter sowie die Anbindung an die ICE-Schnellfahrstrecke Köln-Rhein/Main ermöglichen ein rasches Vorankommen in alle Richtungen. Die Autobahnen A3 und A560 sind direkt und schnell erreicht. Pendler:innen erreichen Bonn über die B56 in 20 Minuten und Köln über die A3 in 30 Minuten.

Ruhig und doch zentral gelegen verfügt Siegburg mit zahlreichen Geschäften, Kindergärten sowie sämtlichen Schulformen über eine ausgezeichnete und familienfreundliche Infrastruktur.

Zudem lockt ein buntes Sport-, Freizeit- und Kulturangebot: Ein großzügiges Wanderwegenetz lädt zum Spazieren und zu Radtouren ein, Theater- und Musikveranstaltungen bieten ein abwechslungsreiches Programm für Groß und Klein. Durch den hohen Freizeitwert und die verkehrsgünstige Lage steht Siegburg für eine Stadt mit einem besonderen Wohnwert.





Der Natur so nah

Wie wäre es, wenn Sie nach der Arbeit oder am Wochenende einfach mal die Seele baumeln lassen und in der Natur Kraft tanken? Kein Problem in Ihrem neuen „Heimatglück“! Nicht fernab Ihres neuen Wohnortes erwartet Sie nämlich eine male-
rische Naturlandschaft, die sich über 400 km weit erstreckt.

Vor allem Wanderfans kommen hier voll auf ihre Kosten. Gemeinsam mit Partner:in oder auch den Kindern können Sie inmitten von zahlreichen Wäl-

dern, Parks und Flüssen mal so richtig durchatmen und fernab der Stadt und des Alltagsstress kostbare, ruhige Momente genießen.

Ob bei entspannten Spaziergängen oder geführten Wanderungen: Die Region hat für Naturliebhaber:innen und Erholungssuchende eine vielfältige Naturkulisse zu bieten. Ein Highlight, welches Sie dabei auf keinen Fall missen sollten, ist der Ausblick vom Michaelsberg. Auf einer Höhe von über 163 Metern über dem Meeresspiegel bietet sich hier ein atemberaubender Ausblick auf Ihre neue Heimat.



Wer lieber Rad fährt, liegt hier ebenfalls goldrichtig. Ob auf historischen Pfaden entlang der Sieg oder des Rhein-Ufers: die Region lädt zum gemeinsamen Erkunden ein. Auf insgesamt 64 km können Sie mitunter die Wahnbachtalsperre bewundern oder eine Rundtour mit dem Fahrrad erradeln.

- Wanderwege laden zum Erkunden des Naturparks Wahnbachtal ein
- Ob auf der Sieg, der Wahnbach oder dem Rhein – wer gerne im Kanu sitzt, angelt oder Boot fährt, wird in Siegburg nicht enttäuscht
- Genießen Sie die wunderbare Aussicht auf die gesamte Umgebung vom Michaelsberg
- Naturschutzgebiete wie die Wahner Heide oder Königsforst überzeugen mit ihrer Natur- und Artenvielfalt



Unser Glück - Leben in Stallberg

Ihr persönliches (Heimat-) Glück befindet sich im Stadtteil Stallberg. Durch seine Übersichtlichkeit bietet Stallberg vor allem für Paare mit Kinderwunsch und Familien viele Vorteile. So befinden sich beispielsweise zahlreiche Spielplätze in direkter Nähe und auch die nächste Kindertagesstätte ist nur 400 m entfernt.

Sie haben morgens nicht die Möglichkeit, die Kinder vor der Arbeit in der Schule abzusetzen? Kein Problem! Verschiedene Schulen sind fußläufig erreichbar, ohne auf die Eltern oder den ÖPNV angewiesen zu sein. Sie benötigen dabei nur 10-15 Minuten bis zur naheliegenden Grundschule oder zum Anno-Gymnasium.

Dank der guten Anbindung gelangen Sie von Stallberg auch zügig ins Siegburger Zentrum. Wasser- ratten freuen sich dort über einen Besuch im Okto-

pus Freizeitbad, welches mit seiner großzügigen Badelandschaft lockt. Wer lieber an Land bleibt, kann durch den Seidenberger Wald wandern oder auch ins Naherholungsgebiet fahren.

Morgens noch schnell warme Brötchen besorgen oder eine Zutat fürs Mittagessen vergessen? Keine Sorge, für den täglichen Bedarf ist in Stallberg bestens gesorgt! So finden sich vor Ort zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Sie erreichen zum Beispiel den nächstgelegenen Supermarkt fußläufig in nur 9 Minuten.

- Spielplätze und Kindertagesstätten im Umkreis von nur 400 m
- Schwimmen lernen und Badespaß im naheliegenden Freizeitbad Oktopus
- Auf ruhigen Pfaden unterwegs im Seidenberger Wald
- Parks in der Umgebung laden zu ausgiebigen Spaziergängen im Grünen ein



Bunt und vielfältig

Langeweile kommt in Ihrem neuen „Heimatglück“ mit Sicherheit keine auf! Freuen Sie sich auf ein riesiges Angebot an vielfältigen Freizeitaktivitäten, von dem sowohl Groß als auch Klein profitieren.

Worauf hätten Sie Lust? Eine Shoppingtour in der Siegburger City? Eine Wanderung, Kanufahrt oder Radtour durch den Naturpark? Einen abendlichen Kinobesuch im Cineplex? Oder vielleicht doch auf einen historischen Ausflug in das Museum oder die Schatzkammer? Hier haben Sie die Wahl ... Sportliche Hausbewohner:innen können in Siegburg einem Sportverein beitreten und die Musiker:innen von morgen gehen ihrer Leidenschaft wohlmöglich in der örtlichen Musikschule nach.

Dank der guten Busverbindung werden alle Orte zügig erreicht, sodass auch Kinder in Siegburg problemlos von A nach B gelangen können.

Shopping, Sport, Musik, Kultur – da fehlt doch was? Richtig! Genießer und Feinschmecker kommen in Siegburg natürlich ebenfalls voll auf ihre Kosten: Zahlreiche Restaurants, Bars, Cafés und Bistros überzeugen mit ihrem individuellen Flair und internationalen Leckereien.

Hierbei werden sämtliche Geschmäcker abgedeckt und Sie haben die Wahl zwischen gemütlichen, traditionellen, hippen und gehobenen Locations.



Die neusten Blockbuster im Cineplex genießen! Schnappen Sie sich Ihre Liebsten, eine Tüte Popcorn und lassen Sie sich im Cineplex auf einen der vielen bequemen Kinossessel fallen.



Was darf es sein? Italienisch, asiatisch, vegan oder doch lieber etwas Schnelles auf die Hand? Die Gastronomie überzeugt nicht nur mit ihrer Vielfalt, sondern auch geschmacklich mit ganz viel Flair!



Dolce Vita Feeling! Die Siegburger:innen verbringen gerne Zeit auf ihrem charmanten Marktplatz – hier können Sie die kulinarische Vielfalt oder eine Tasse Kaffee genießen. Mittwochs und samstags bekommen Sie hier natürlich auch frische und regionale Produkte auf dem Wochenmarkt.



Hier wird jede:r fündig! Wie wär's mit einer Shoppingtour in der Holzgasse oder bevorzugen Sie vielleicht doch die Siegburger Galerie? Ihre neue Heimat lockt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.



Zeit aktiv zu werden! Ob Yogaklasse im Fitnessstudio oder Mitgliedschaft in einem der vielen Sportvereine: In Siegburg erwartet Sie eine große Bandbreite an Sport- und Freizeitaktivitäten.



Hier spielt die Musik! Vom Klavierunterricht in der städtischen Musikschule bis hin zu regelmäßigen Konzerten und Jazz Festivals: In Siegburg spielt die Musik! Vielleicht ja bald auch für Sie?



Die Wege sind kurz



Nahversorgung

- 01 Rewe
- 02 Penny
- 03 Kreissparkasse Köln
- 04 Friseursalon
- 05 Netto
- 06 Bäckerei
- 07 Blumenladen
- 08 Galeria



Freizeit und Kultur

- 09 Freizeitbad Oktopus
- 10 Taisho Sports Club
- 11 Cineplex
- 12 Michaelsberg
- 13 Wahnbachtalsperre
- 14 Wald Seidenberg
- 15 Spielplatz
- 16 Walter-Mundorf-Stadion

ÖPNV

- Straßenbahn
- Bus
- S-Bahn



Gastronomie

- 17 Zum alten Stallberg
- 18 Pizzeria
- 19 Kubana
- 20 Bonjour Vietnam
- 21 Tuscolo
- 22 Eiscafé Florenz
- 23 Brasserie



Gesundheit

- 24 Internistische Praxis
- 25 Helios Klinikum
- 26 Apotheke
- 27 Kinderarzt



Bildung

- 28 Kindertagesstätte
- 29 Grundschule
- 30 Anno Gymnasium
- 31 Geamtschule





Heimatglück

- 8 Doppelhaushälften mit Wohnflächen von ca. 123 m² bis ca. 147 m²
- Zwei verschiedene Haustypen („Heimat“ und „Glück“)
- Massive Bauweise und moderner Neubau
- Energieeffizienzklasse A+ garantiert klima- und kostenfreundliche Wärmeversorgung
- Ruhige Sackgasse inmitten einer familienfreundlichen Nachbarschaft
- Praktische Garagen- und Außenstellplätze mit eigenem Carport



Wo das Herz zuhause ist

Hereinspaziert! Seien Sie nicht zaghaft und schauen Sie sich um! Hier entsteht Ihr neues „Heimatglück“! Inmitten dieses zeitgemäßen und gut gelegenen Neubaus lassen sich Erinnerungen für die Ewigkeit schaffen. Vom gemeinsamen Beisammensitzen im behaglichen Wohnzimmer bis hin zum leckeren Familienessen in der lichtdurchfluteten Küche: In Ihrem neuen Zuhause haben Sie genügend Platz und Raum, um schöne Erlebnisse oder leckere Gerichte zu kreieren.

Richten Sie sich ein wie es Ihnen gefällt und lassen Sie sich mit einer Tasse Kaffee in Ihren Lieblingssessel fallen. Hier lässt es sich leben! Schlafenszeit? Damit der Gang ins Schlaf- oder Kinderzimmer besonders leichtfällt, spendet die Fußbodenheizung Wärme auf Schritt und Tritt und auch die Gute-Nacht-Geschichte lässt sich in den komfortablen Kinderzimmern dank Wärmedämmung besonders gut lesen.

Nach einer angenehmen Nacht beginnt Ihr Morgen im Junkersbusch dann anschließend mit bester Laune und sehr viel Sonne. Die 3-fach verglasten Fenster und Fenstertüren reflektieren das morgendliche Sonnenlicht und lassen die frisch tapezierten Wände leuchten.

Sollten Sie es sich jedoch bei einem Filmabend gemütlich machen wollen, können Sie dank der elektrischen Rollläden per Knopfdruck in null Komma nichts eine Kinoatmosphäre herbeizaubern.

Wer zwischendurch einen ruhigen Arbeitsplatz oder Zeit für sich benötigt, dem bietet die Wohneinheit ausreichend Platz und Rückzugsmöglichkeiten. Im Frühling und Sommer können Sie zu zweit die Abendsonne bei einem Glas Wein im Garten genießen. Klingt gut, oder?

Aber auch zum Auspowern von sehr aktiven Hausbewohner:innen eignet sich der Garten hervorragend. Wie wäre es mit einer Runde Badminton oder Fußball?

Jetzt 360°-View ansehen!



Haustyp Heimat



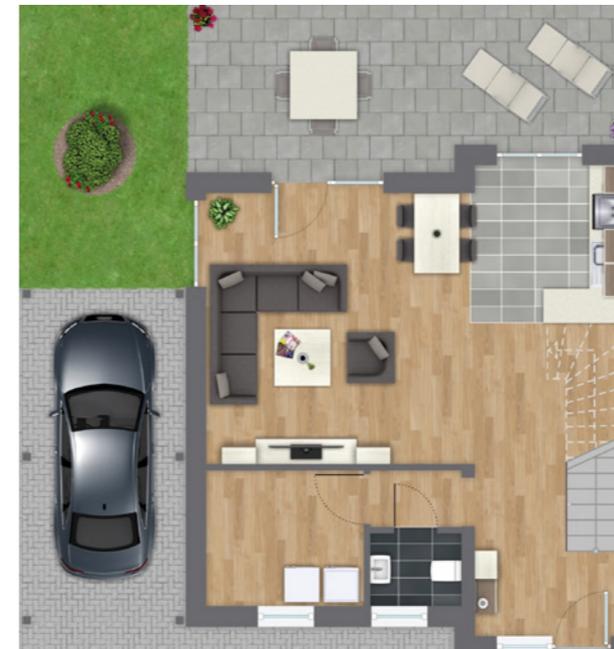
Ein Schlafzimmer direkt unter den Sternen? In Ihrem Haustyp „Heimat“ können Sie sich über ein geräumiges Dachgeschoss freuen, welches genügend Platz zum Träumen, Schlummern und Entspannen bietet. Das angrenzende Badezimmer inklusive bodengleicher Dusche überzeugt nicht nur durch seine vorteilhafte Lage als en suite, sondern auch mit hochwertigen Armaturen.

Eine Etage darunter, im ersten Obergeschoss, befinden sich zwei weitere Zimmer. Paare können hier ihrer Fantasie freien Lauf lassen: Wie wäre es mit einem Arbeits-, Sport- oder Gästezimmer? Familien mit Kindern richten hier das Reich der kleinen Hausbewohner:innen ein. Ältere Kinder freuen sich mit Sicherheit auch über das angrenzende Badezimmer.



Hinab ins Erdgeschoss! Sobald Sie die letzten Stufen hinter sich gelassen haben, empfängt Sie ein geräumiger, heller und moderner Wohn- und Essbereich. Auf insgesamt ca. 36 m² lässt es sich hier wunderbar kochen, entspannen, lachen und spielen.

Aus den Fenstertüren blicken Sie dabei stets auf den Garten, der während der wechselnden Jahreszeiten in seinen verschiedenen Farben und Facetten leuchtet.



Neben dem Koch-, Wohn- und Essraum bieten Flur und Abstellbereich auch viel praktischen Stauraum, in dem allerlei untergebracht werden kann.

Das Gästebad liegt ebenfalls direkt im Erdgeschoss. Ihr Auto können Sie problemlos vor dem Haus abstellen. Der eigene Carport ermöglicht kurze Wege und die Einkaufstüten sind im Nu hereingetragen.

EG	
Wohnen / Küche	39,59 m ²
Flur	3,81 m ²
WC	2,01 m ²
OG	
Kind 1	15,66 m ²
Kind 2	15,66 m ²
Bad	6,74 m ²
Flur	9,71 m ²
DG	
Eltern	19,80 m ²
Abstellfläche	3,43 m ²
Bad	5,47 m ²
Flur	1,23 m ²
Gesamtfläche	123,11 m²



Hautyp Glück



Zeit glücklich zu werden! Im Hautyp „Glück“ erwarten Sie nicht nur glückliche Stunden, sondern auch stilvolle und großzügige Wohnflächen. Wie auch im Hautyp „Heimat“ befindet sich Ihr Schlafzimmer im geräumigen Dachgeschoss und bietet so den perfekten Rückzugsort, falls unten mal zu viel Trubel aufkommt. Das angrenzende Badezimmer inklusive großer Badewanne lädt Sie abends gerne zu einem Entspannungsbad vor dem Schlafengehen ein.

Eine Etage tiefer kann es da schon ein wenig turbulenter zugehen. In den zwei nebeneinanderliegenden Zimmern können Kinder problemlos umhertoben und spielen. Dank des schwimmenden Estrichbodens und dessen Schalldämmung können Sie trotzdem ungestört Ihre Abendlektüre lesen oder am Laptop arbeiten. Wie auch im Dachgeschoss wird das erste Obergeschoss durch ein geräumiges Badezimmer inklusive Badewanne komplettiert.



Noch ein paar Schritte auf den Buche-Massivholzstufen Ihrer neuen Treppe und Sie sind da: Der Wohn- und Essbereich mit seinen großen Fenstertüren lässt Licht und Lebensfreude ins Erdgeschoss hinein.

Der Blick fällt sofort auf die stilvolle Kochinsel, welche den Essbereich visuell vom Wohnbereich abtrennt. Die Insel lädt in jedem Fall zum gemeinsamen Beisammensitzen ein, während der ein oder

die andere gerade noch das Abendessen zubereitet. Genügend Platz ist im Erdgeschoss fürs Gemeinschaftsleben allerhand vorhanden! Gäste freuen sich mit Sicherheit auch über das nahegelegene Gästebad und fleißige Hausbewohner:innen über den geräumigen Hauswirtschaftsraum, mit seinem großzügigen Stauraum.

Die Wege zum Auto gestalten sich ebenfalls kurz. Einmal ums Eck befindet sich Ihr persönlicher Carport.



EG	
Wohnen / Küche	42,93 m ²
Flur	6,11 m ²
WC	2,11 m ²
OG	
Kind 1	19,43 m ²
Kind 2	19,43 m ²
Bad	7,01 m ²
Flur	9,31 m ²
DG	
Eltern	28,10 m ²
Abstellfläche	4,62 m ²
Bad	7,37 m ²
Flur	1,09 m ²
Gesamtfläche	147,41 m²





Energie + Neubau

Nachhaltigkeit und Klimaschutz sind bereits heute die bestimmenden Themen unserer Gesellschaft. Bis 2050 soll der Gebäudebestand in Deutschland nahezu klimaneutral sein – ein ehrgeiziges Ziel. Das bedeutet: Wer heute in eine Immobilie investiert, für den ist sicherlich kaufentscheidend, wie klimaverträglich das Gebäude ist. Denn Haus- und Wohnungsbesitzer:innen müssen sich auch in Zukunft auf schärfere Umweltgesetze und Nachrüstpflichten einstellen.

Neubauten weisen nicht nur diesbezüglich viele Vorteile für Eigennutzer:innen auf. Zum einen bieten sie ein modernes Design und eine zeitgemäße Ausstattung, die es den Eigennutzer:innen ermöglicht, ihre persönlichen Bedürfnisse und Vorstellungen umzusetzen.

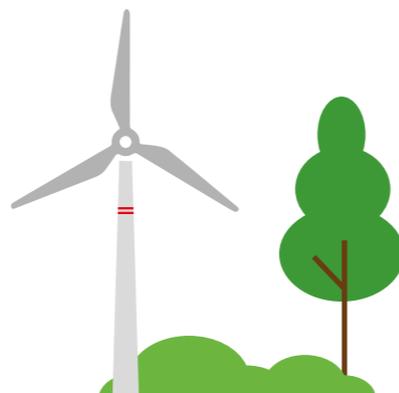
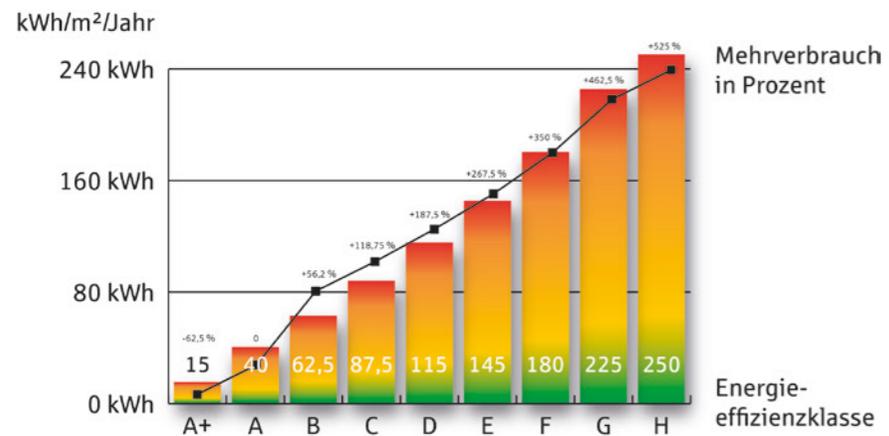
Zum anderen sind Neubauten in der Regel energieeffizienter als ältere Gebäude, was langfristig zu Energiekosteneinsparungen führen kann. Zudem haben sie in den ersten Jahren oft geringere Instandhaltungskosten, da alle Komponenten neu und auf

dem aktuellsten Stand der Technik sind. A+ ist wie eine Eins mit Sternchen, wenn es um den Energiestandard eines Hauses geht.

Diese Klasse erreichen nur besonders effiziente Energiesparhäuser. Die Neubauimmobilie „Heimatglück“ trägt auf vielfältige Weise zu einer ökologischen Zukunft bei: Vom modernen Schall- und Wärmeschutz, kontrollierter Wohnraumbelüftung bis hin zu spürbaren Energieeinsparungen, etwa bei den Heizkosten.

Dafür sorgen bestens isolierte Dächer, Wände und Fassaden. Zudem kann durch die eingesetzte Luft-Wasser-Wärmepumpe die Umgebungsluft als Wärmequelle genutzt werden, sogar bei Temperaturen weit unter dem Gefrierpunkt. So ist ein Neubau nicht nur nachhaltiger, sondern ca. 30 % wirtschaftlicher als ein Haus, das vor rund 25 Jahren gebaut wurde.

Heizenergiebedarf in kWh



Heimatglück auf einen Blick

8

8 geräumige und komfortable Doppelhaushälften mit Wohnflächen von ca. 123 m² bis ca. 147 m²

So nah

Unmittelbare Nähe zum Zentrum, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten

A+

Energieeffizienz und Kosteneinsparungen dank modernsten Energiestandards

Gartenflächen

Großzügige Gartenflächen mit Grundstücksgrößen von 231 m² bis 302 m² laden zum Entspannen im Grünen ein

Schnell da

Hervorragende Infrastruktur und Anbindung an die Autobahnen sowie zum Bahnhof

Aktivitätensvielfalt

Spielplätze, Sportvereine, Freizeitbäder & Co. sorgen für Abwechslung und Spaß bei Klein und Groß



Bauträger - Diva Haus GmbH

Als Projektentwickler und Bauträger verschaffen wir unseren Kunden einen preiswerten Zugang zu Wohneigentum mit großem Wertsteigerungspotential. Dabei ist jedes einzelne Projekt geprägt durch eine hohe Energie-Effizienz.

Durch die Wahl hocheffizienter monolithischer Mauersteine reduzieren wir stark den Anteil von Dämmstoffen. Mit optimierten Spannweiten, können Stahlbetonbauteile mit geringer Masse verwendet werden. Die Reduzierung von Dämmstoffen und Beton sind die wichtigsten Schritte, zu einer nachhaltigen Bauweise.



Bildquellen: S. 4, Axel Hartmann; S. 6 links iStockphoto_EllyMiller, rechts iStockphoto_Imgorthand; S. 7 iStockphoto_Ralph Blankart; S. 8 oben links iStockphoto_Vanessa Nunes oben rechts iStockphoto_Rafael_Wiedenmeier, mitte iStockphoto_Rafael_sakkmasterke, unten iStockphoto_pixdeluxe; S. 14, 22, 25 drei.d darsteller; S. 17 oben rechts iStockphoto_AleksandarNakic, oben links iStockphoto_ozgur-cankaya, unten iStockphoto_CreativaStudio; S. 22 oben rechts iStockphoto_PeopleImages; S. 25 unten iStockphoto_filadendron;

Enthaltung: Die eingezeichneten Gegenstände in den Grundrissen sowie die fotografischen Abbildungen im Exposé dienen der Illustration und sind lediglich Einrichtungsvorschläge, die Zusatzausstattung und Sonderwünsche enthalten können. Maßgeblich sind nur die Angaben im notariellen Kaufvertrag. Änderungen an Farbkonzept und Fassadengestaltung bleiben vorbehalten. Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Verkäufers. Der Makler übernimmt hierfür keine Haftung.

KSK-Immobilien GmbH

Ob Wohnen oder Gewerbe: Seit über 25 Jahren bringt die KSK-Immobilien als Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln Angebot und Nachfrage nach Immobilien im Rheinland zusammen und hat sich dabei zum größten Makler im Rheinland entwickelt.

Ständig befinden sich rund 700 Objekte in ihrem Immobilienangebot. Rund 180 Mitarbeitende arbeiten erfolgreich in den Geschäftsbereichen Bestandsimmobilien, Neubauimmobilien/Bauträger,

Gewerbeimmobilien, Investmentimmobilien, Exklusivimmobilien, land- und forstwirtschaftliche Immobilien, Vermietung, Revitalisierung und Consulting/Research.

Die KSK-Immobilien greift auf das leistungsstarke Sparkassen-Netzwerk zurück und wird unterstützt von den Mitarbeitenden der Kreissparkasse Köln.

Ihr Ansprechpartner:

Till Pekie, Telefon 02241 100-123

neubau@ksk-immobilien.de

www.ksk-immobilien.de



