

rural living

Stand 01.07.2024



Coming Home

Nach Hause kommen. Das Einfamilienhaus als Zuhause bleibt weiterhin insbesondere für Familien die beliebteste Wohnform. Auch wir glauben, dass Sie mit einem energieeffizienten und nach neuesten Standards gebauten Einfamilienhaus für die Zukunft bestens gerüstet sind.

Wir freuen uns, Ihnen unser neustes Projekt **rural living** vorstellen zu können. In hervorragender Lage des beliebten Ortsteils Bonn-Ramersdorf realisieren wir 4 moderne, komfortable und energieeffiziente Doppelhaushälften.

Das Objekt befindet sich in der Lindenstraße nahe dem Ramersdorfer Ortskern in ruhiger und gewachsener Wohnumgebung. Die Anbindung zur nur 2 Autominuten entfernten Autobahn A59 oder in die Bonner Innenstadt über den ÖPNV ist hervorragend. Aber auch mit dem Fahrrad haben sind Sie gut unterwegs und erreichen Ihre Ziele in kurzer Zeit.

Wie der Projektname verrät, ist das Umfeld eher dörflich geprägt. Ein – und Zweifamilienhäuser häufig noch in Fachwerk Bauweise bestimmen in Ramersdorf das Bild. Sie wohnen in einem der beliebtesten Bonner Stadtteile und genießen gleichzeitig alle Vorzüge der Großstadt. Der Ortsteil verfügt über eine komplette Infrastruktur einschließlich der Geschäfte des tägli-



che Bedarfes, Kitas, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Direkt vor der Tür in fußläufiger Entfernung liegt das Naherholungsgebiet Ennert.

Die 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.

Als erfahrener mittelständischer 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 Ihres Hauses. 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 - „Da will ich leben.“



Bonn ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort, mit vielfältigem kulturellem Angebot und hoher Lebensqualität. Anfang 2023 zählte die Stadt 338.396 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.

176 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 Großstadtrubel zu entkommen.



Ramersdorf ist mit seinen rund 2.000 Einwohnern ein Ortsteil von Bonn, der für seine ruhige und idyllische Atmosphäre bekannt ist. Es liegt südöstlich des Stadtzentrums und bietet eine Mischung aus Wohngebieten, Grünflächen und historischen Sehenswürdigkeiten. Ramersdorf ist geprägt von charmanten Fachwerkhäusern und gepflegten Gärten, die eine angenehme Wohnqualität bieten. Der Ortsteil ist auch für seine Nähe zur Natur bekannt, da er von Wäl-

dern und Feldern umgeben ist. Dies macht Ramersdorf zu einem beliebten Ziel für Spaziergänge und Fahrradtouren. Eine der Hauptattraktionen in Ramersdorf ist das Schloss Hagerhof, ein imposantes Herrenhaus aus dem 19. Jahrhundert, das von einem weitläufigen Park umgeben ist. Hier finden regelmäßig kulturelle Veranstaltungen und Ausstellungen statt. Insgesamt ist Ramersdorf ein gewachsener, ruhiger und malerischer Ortsteil von Bonn, der sowohl

für Einheimische als auch für Besucher viel zu bieten hat und auch zur Bonner Innenstadt, den Gewerbezentren als auch über die Autobahn hervorragend angebunden ist.



Ramersdorf

Ramersdorf ist mit seinen rund 2.000 Einwohnern ein Ortsteil von Bonn, der für seine ruhige und idyllische Atmosphäre bekannt ist. Es liegt



südöstlich des Stadtzentrums zwischen Ennert und Rhein und bietet eine Mischung aus Wohngebieten, Grünflächen und historischen

Sehenswürdigkeiten. Ramersdorf ist geprägt von charmanten Fachwerkhäusern und gepflegten Gärten, die eine angenehme Wohnqualität bieten.

Der Ortsteil ist auch für seine Nähe zur Natur bekannt, da er von Wäldern und Feldern umgeben ist. Dies macht Ramersdorf zu einem beliebten Ziel für Spaziergänge und Fahrradtouren.



Eine der Hauptattraktionen in Ramersdorf ist das Schloss Hagerhof, ein imposantes Herrenhaus



aus dem 19. Jahrhundert, das von einem weitläufigen Park umgeben ist. Hier finden regelmäßig kulturelle Veranstaltungen und Ausstellungen statt.

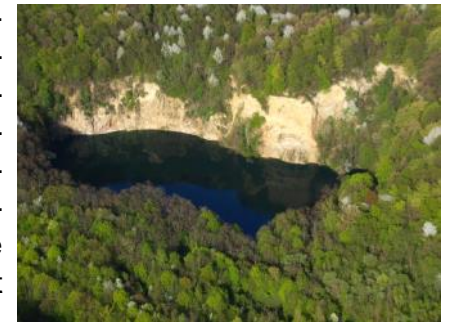
Ramersdorf ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz von Bonn angebunden. Die Buslinien 608 und 609 verkehren regelmäßig zwischen Ramersdorf und dem Bonner Stadtzentrum. Die Haltestellen "Ramersdorf Kirche" und "Ramersdorf Friedhof" sind die wichtigsten Haltepunkte im Ortsteil. Zusätzlich gibt es auch eine gute Anbindung an das Straßennetz. Die Bundesstraße B56 verläuft in der Nähe von Ramersdorf und bietet eine schnelle Verbindung zu anderen Teilen von Bonn sowie zur Autobahn A565. Für Radfahrer gibt es ebenfalls gute Möglichkeiten, um nach Ramersdorf zu gelangen. Es gibt mehrere Radwege, die den Ortsteil mit dem Rest von Bonn verbinden und es den Bewohnern ermöglichen, mit dem Fahrrad bequem unterwegs zu sein.



Kurze Weg zur Arbeit sind ausschlaggebend für die Wohnqualität. Der „Bonner Bogen“, Telekom Campus und die großen Bonner Arbeitgeber auf der Gewerbemeile (B9) sind von Ra-



mersdorf aus in kürzester Zeit zu erreichen. Somit kann bereits kurz nach Dienstschluss der Feierabend beginnen. Und mit dem Ennert, dem nahegelegenen Siebengebirge und der Rheinaue sind die Naherholungsmöglichkeiten vielfältig und direkt „auf der Tür“ und auch ohne Auto wunderbar zu erkunden. Der dörfliche Charakter des Ortsteils Ramersdorf lässt Sie die Großstadt vergessen.



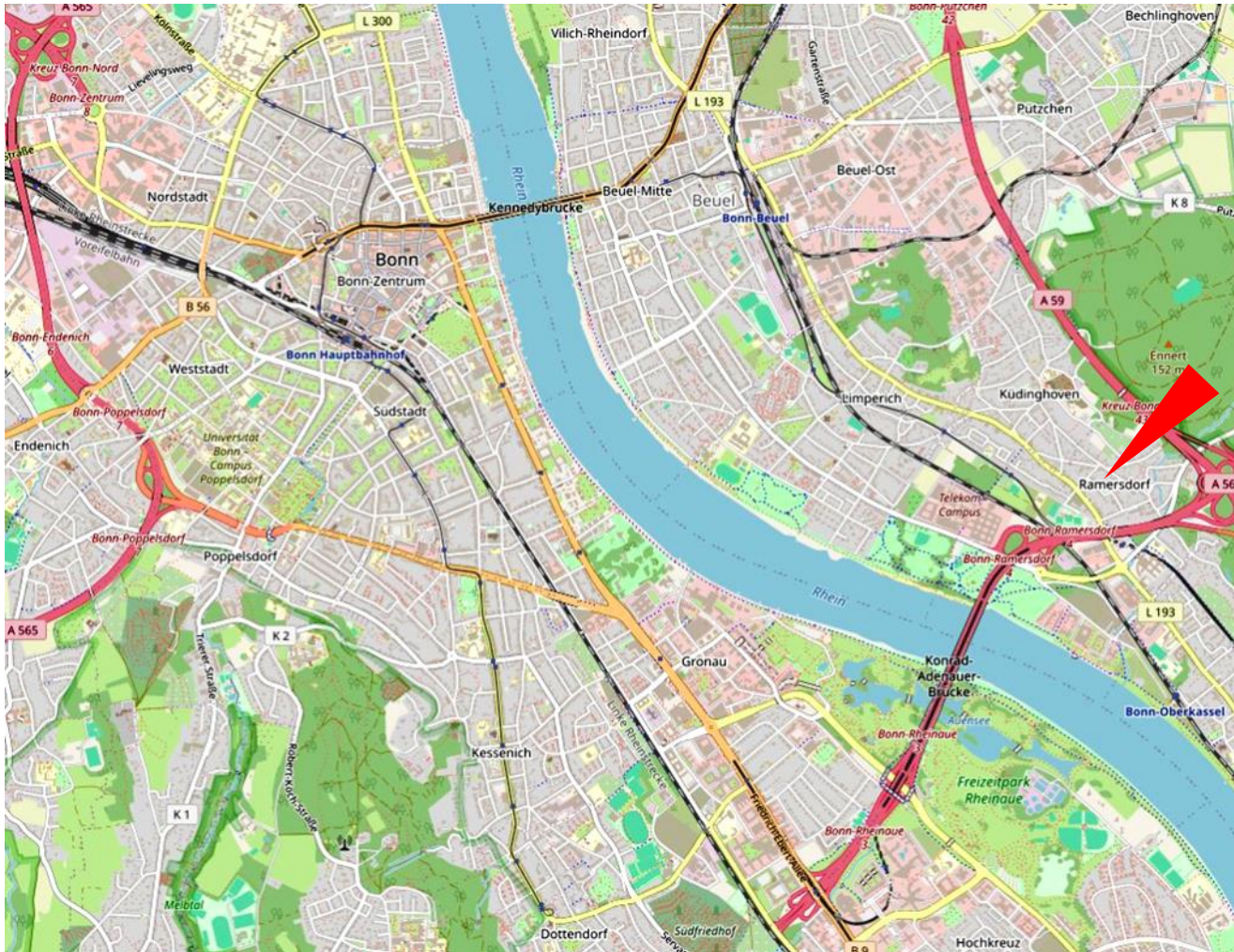
Genießen Sie es.

Lindenstraße 8 -12

Ramersdorf hat eine intakte Infrastruktur mit allen Dingen des täglichen Lebens. Bäcker, Metzger, Apotheke, Bank/Sparkasse etc. liegen

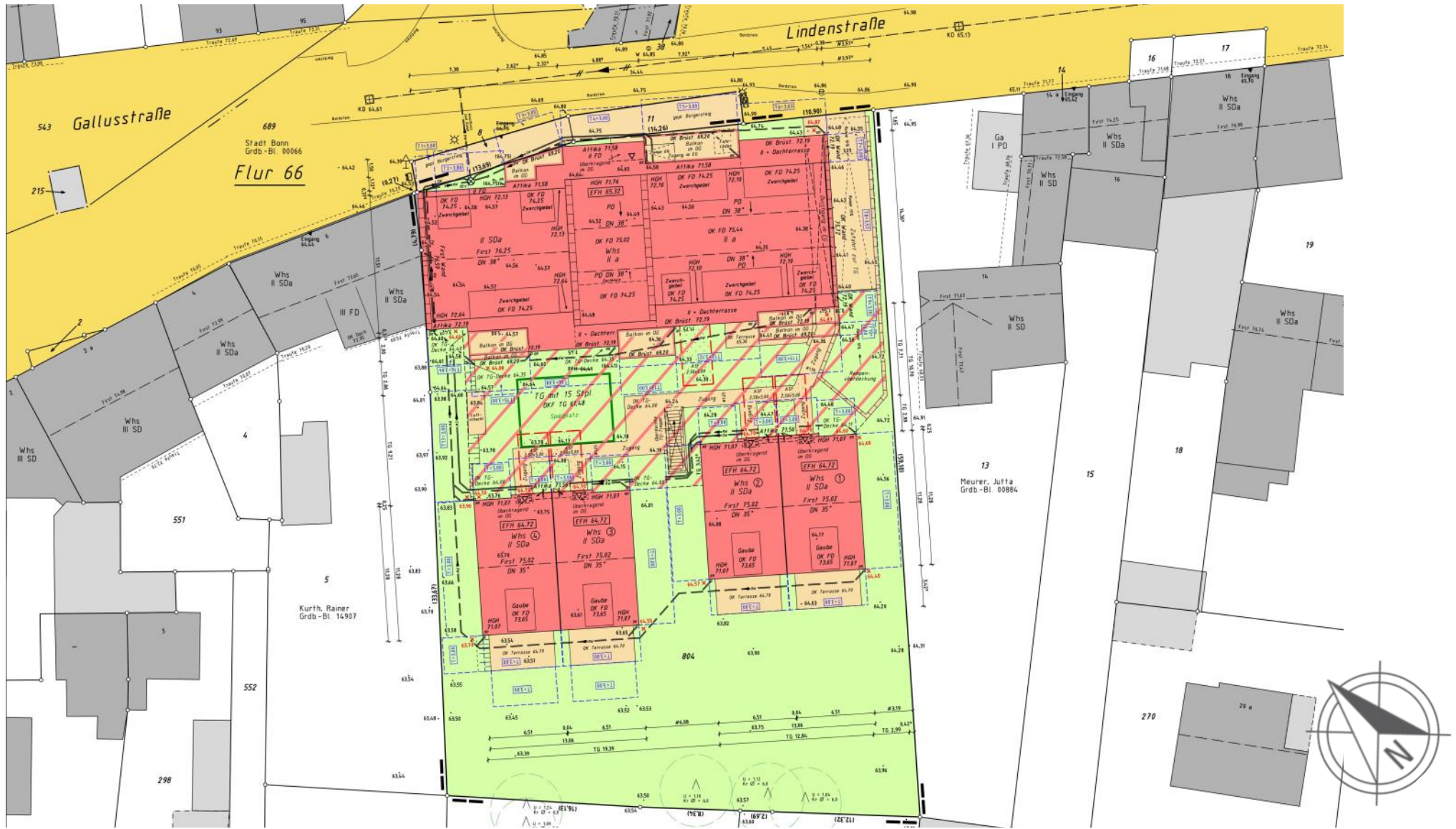
ebenso wie Kita und Grundschule in fußläufiger Entfernung. Mit dem Auto haben Sie in wenigen Minuten Autobahnanschluss und der ÖPNV

hält praktisch nebenan. Der Ennert ist nur einen Steinwurf entfernt. Die Lage lädt ein, dass Auto stehen zu lassen.



-  4 Min. Haltestelle ÖPN
15 Min. Beueler Rheinaue
-  5 Min. Bonner Bogen
11 Min. Brotfabrik Bühne Bonn
-  20 Min. Flughafen Köln/Bonn
15 Min. ICE Bahnhof Siegburg
-  23 Min. Bonn Hauptbahnhof
19 Min. Kardinal Frings Gymnasium
-  19 Min. Bonn Hbf. - Köln Hbf.
62 Min. Siegburg ICE - Frankfurt Hbf.

Auszug Lageplan

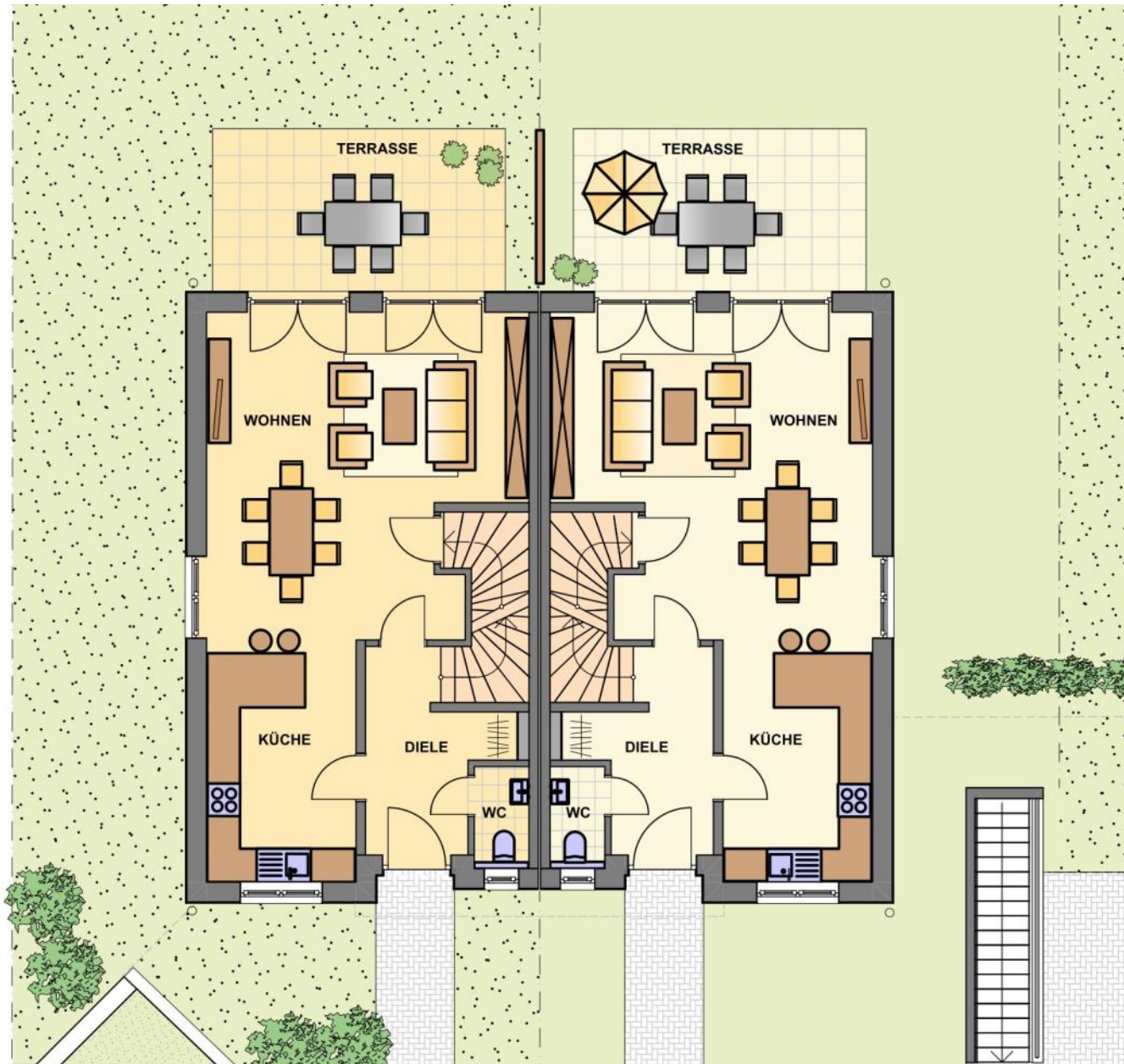


Übersichtsplan





Erdgeschoss Haus 1 & 2



Erdgeschoss

Wohnen/Essen	31,29 qm
Küche	12,15 qm
Diele EG	7,18 qm
WC	1,82 qm
Terrasse	8,10 qm

Wohnfläche ca. 60,54 qm

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

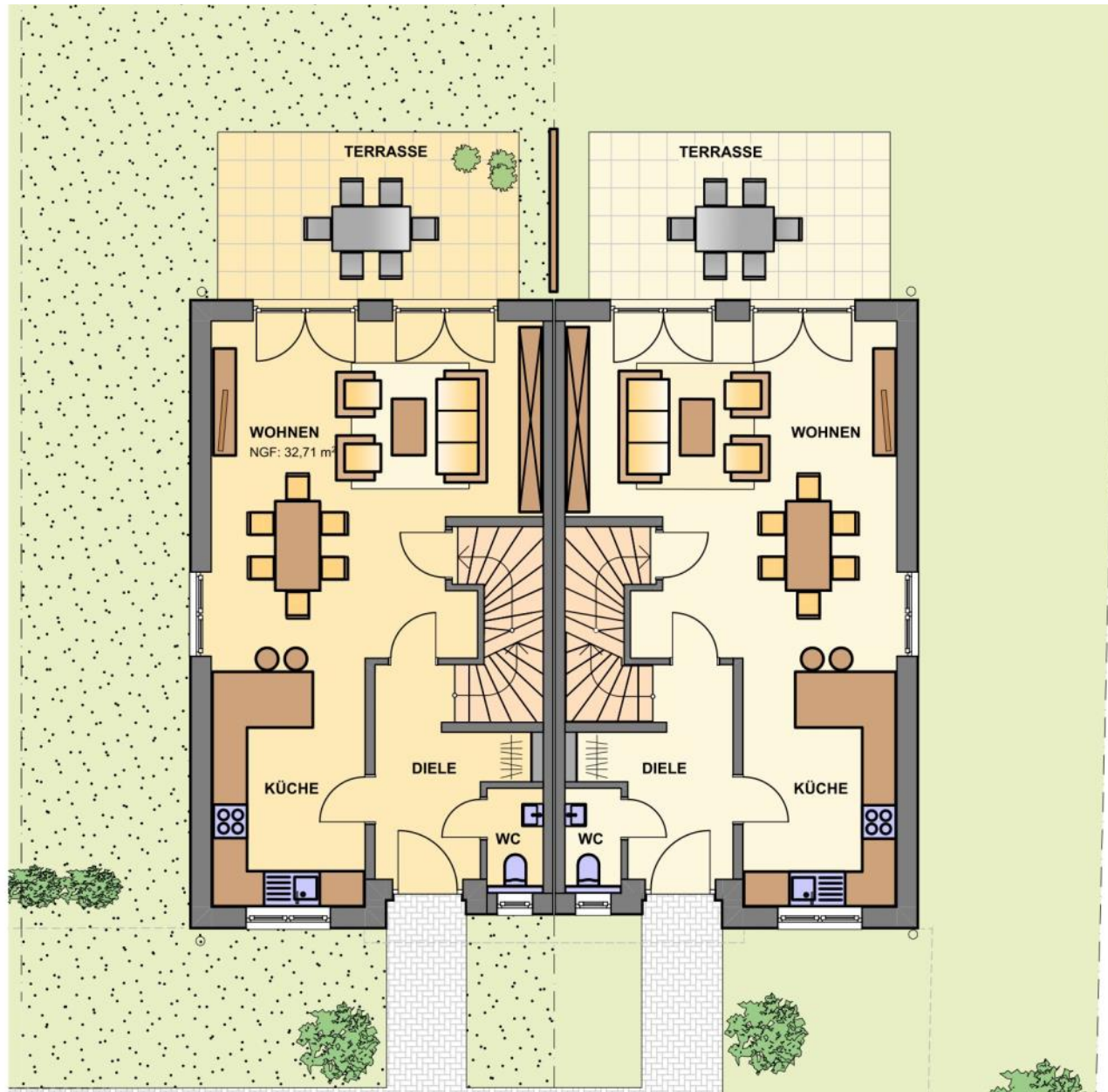


1m



Zur Veranschaulichung können die Darstellungen auch optionale Ausstattung enthalten.

Erdgeschoss Haus 3 & 4



Zur Veranschaulichung können die Darstellungen auch optionale Ausstattung enthalten.

Erdgeschoss

Wohnen/Essen	31,29 qm
Küche	12,15 qm
Diele EG	7,18 qm
WC	1,82 qm
Terrasse	8,10 qm

Wohnfläche ca. 60,54 qm

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

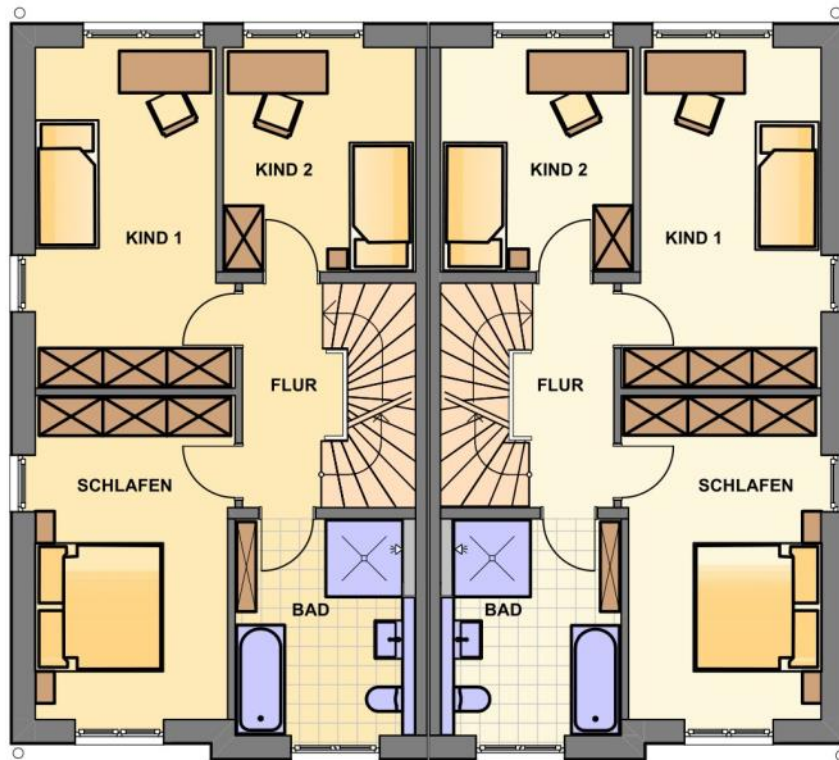


1m





Obergeschoss Haus 1 - 4



Obergeschoss	
Schlafen	15,58 qm
Kind 1	15,26 qm
Kind 2	10,37 qm
Diele OG	4,94 qm
Bad	8,72 qm
Wohnfläche ca.	54,87 qm



Zur Veranschaulichung können die Darstellungen auch optionale Ausstattung enthalten.

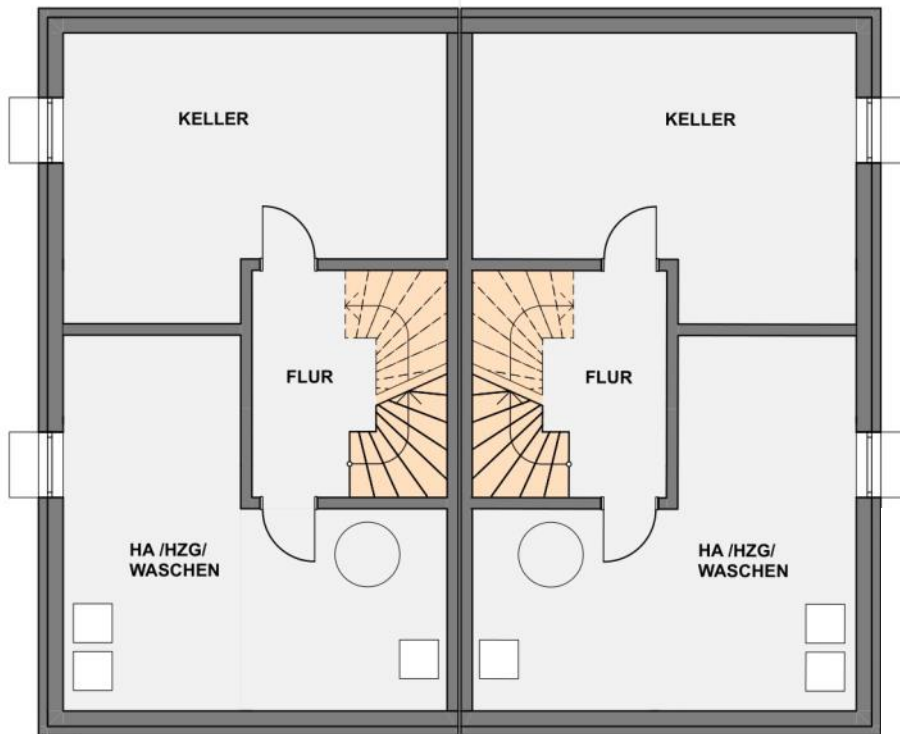
Dachgeschoss Haus 1 - 4

Dachgeschoss
Wohnfläche ca. 37,32 qm



Zur Veranschaulichung können die Darstellungen auch optionale Ausstattung enthalten.

Kellergeschoss Haus 1 - 4



Keller	
Kellerflur	9,07 qm
HAR / Heizung & Waschen	25,32 qm
Keller	23,18 qm
Nutzfläche ca.	57,57 qm



1m



Wir freuen uns auf Sie...

15

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 Bauträgersgesellschaft. 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 Hagen von Eitzen - eigenes Werk
Sir James - eigenes Werk
Martin van Baal - eigenes Werk
Axel Kirch - eigenes Werk
Wolkenkratzer - eigenes Werk
- 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