

*Altes*

# BAHNWÄRTERHAUS

PLUS VIER ATTRAKTIVE NEUBAUWOHNUNGEN



Charmantes Wohnensemble mit ausgezeichneter Anbindung und viel Lebensqualität

## Metropole mit Mehrwert

Bonn ist wirtschaftlich rundum gesund und bietet jede Menge Lebensqualität

Die ehemalige Bundeshauptstadt hat den Strukturwandel erfolgreich vollzogen und sich – angetrieben von DAX-Konzernen und fast 16.000 mittelständischen Unternehmen – zu einem international wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstandort entwickelt. Der Akademikeranteil aller Beschäftigten liegt bei über 20 Prozent und die Kaufkraft mit 25.000 Euro im Jahr deutlich über dem Bundesdurchschnitt (22.500 Euro). Bei Städterankings landet Bonn regelmäßig auf den vorderen Plätzen. Besonders gut schneidet die Rhein-Metropole dort bei den Punkten Immobilienstandort und Lebensqualität ab.

Die Museumsmeile – u. a. mit dem Deutschen Museum Bonn und dem Haus der Geschichte – ist Anziehungspunkt für Kunst- und Kulturinteressierte aus aller Welt. Zudem locken die Oper Bonn und das Schauspiel mit den Kammerspielen Bad Godesberg sowie der Schauspielhalle Beuel. Auch zwei renommierte Kabarett- und Kleinkunsthäuser haben in Bonn ihr Zuhause. Schließlich ist die Stadt am Rhein nicht nur regional, sondern auch international bestens angebunden. Dafür sorgen ein dichtes Autobahnnetz, die Schnellzug-Anbindung und der zügig erreichbare Köln Bonn Airport.



Die rheinische Friedrich-Wilhelm Universität lockt viele Studenten nach Bonn.

Bonn –  
wo Kultur,  
Bildung und hohe  
Lebensqualität  
eins werden.



Historische Straßenbahn „Bönnsche Bimmel“ auf der Strecke der Siebengebirgsbahn.

Hier zeigt  
sich Bonn  
von seinen  
schönsten  
Seiten.



„Nördlichster Weinberg des Rheinlands“ an den Hängen des Finkenbergs.



Das Leben von Bonn findet gerne in einem der zahlreichen Cafés und Biergärten statt.



Die Beethovenhalle ist dem gebürtigen Bonner Ludwig van Beethoven gewidmet.



Ganz in der Nähe und mit hohem Freizeitwert – der Bonner Bogen.

## Kurze Wege und viel Grün

Seine ausgezeichnete Lage und die günstige Anbindung machen Limperich so attraktiv

Wenn Bonner von „Liküra“ sprechen, meinen sie die drei Stadtteile am rechten Rheinufer: Limperich, Küdinghoven und Ramersdorf. Besorgungen des täglichen Bedarfs lassen sich in Limperich vor Ort erledigen. Das nahegelegene Zentrum von Beuel mit der Friedrich-Breuer-Straße bieten dazu vielfältigen Einzelhandel und zahlreiche Geschäfte. Mit der Ansiedlung von T-Mobile im benachbarten Ramersdorf entstanden in den vergangenen Jahren zahlreiche Arbeitsplätze, was den Ort zusätzlich belebt.

Auf kurzen Wegen sind auch die Schulen zu erreichen – darunter die Grundschulen Paul-Gerhardt-Schule und Ennertschule sowie das Kardinal-Frings-Gymnasium und die Realschule Beuel. Gleichzeitig ist Limperich verkehrsgünstig an die umliegenden Stadtteile angebunden, und mit Auto und Fahrrad ist man in wenigen Minuten in der Bonner City.

Ebenso reichhaltig ist das Freizeitangebot. Das Rheinufer liegt fast vor der Haustür und kann für Spaziergänge und zur Naherholung genutzt werden. Direkt angrenzend befindet sich der Freizeitpark Rheinaue und Erholung pur bietet der Ennert. Der nördlichste Höhenzug des Siebengebirges ist eines der ältesten Naturschutzgebiete in ganz Deutschland und zu jeder Jahreszeit einen Ausflug wert.



### Der Ennert

Gleich vor den Toren von Bonn, und von Limperich aus ideal zu erreichen, liegt der Ennert, der nördlichste Teil des Siebengebirges. Damit ist er Teil eines der ältesten Naturschutzgebiete Deutschlands und bildet den letzten Vorposten des vulkanisch geprägten Mittelgebirges zum Niederrhein hin. Auf seiner rund 500 Hektar großen Fläche ist eine überdurchschnittlich hohe Vielzahl an Lebensräumen heimisch: Hier finden sich unterschiedlichste Waldgesellschaften, naturnahe Bachtäler, artenreiche Stillgewässer, Magerwiesen, Halbtrockenrasen und nicht zuletzt vegetationsarme Blockhalden und Felsen. Die abwechslungsreiche Landschaft hat eine ungewöhnlich vielfältige Tier- und Pflanzenwelt hervorgebracht. Darin finden sich mitunter seltene Arten wie zum Beispiel das Kelch-Steinkraut, die ansonsten im ganzen übrigen Siebengebirge nicht anzutreffen sind. Andere Arten wie der Blaustern, ein hübsch blühendes Spargelgewächs, die Mauereidechse und die Zippammer erreichen im Ennert ihre nördliche Verbreitungsgrenze.

## Ein außergewöhnliches Ensemble

Das „Alte Bahnwärterhaus“ verbindet historischen Charme mit modernster Ausstattung

### Gelungene Verbindung.

Das Wohnensemble „Altes Bahnwärterhaus“ ist ein Ort mit Geschichte. Sein Baustil und die Lage im Herzen des Stadtteils haben diesen genauso geprägt wie die Wege, die von hier zu den Bonner Zentren sowie auch in die schönsten Naherholungsgebieten des Umlands führen.

### Architektur am Puls der Zeit

Das „Alte Bahnwärterhaus“ und die vier Neubauwohnungen zeigen, wie die Verbindung von nostalgischem Flair und zeitgemäßem Wohnkonzept auf harmonische Weise gelingen kann. Die moderne Architektur des Neubaus fügt sich nahtlos ein in die historische Substanz des Altbaus. Das Ergebnis: ein Altbau- und ein Neubau-Bereich, die sich zu einem außergewöhnlichen Wohnensemble verbinden.

### Ein Ort für das tägliche Leben

Das eigenständige Bahnwärterhaus ist 138 Quadratmeter groß und ideal aufgeteilt. Das Erdgeschoss verfügt über eine großzügige Wohnküche, in der sich das tägliche Leben abspielen kann, der Wohnbereich bietet auf gleicher Ebene einen Ort zum Entspannen. Bad und Schlafräume liegen im Obergeschoss, und eine ausladende Terrasse mit

einem kleinen eigenen Garten bietet noch mehr Platz und Lebensqualität.

### Vielfältige Gestaltung

Die Wohnungen im neu gebauten Teil des Ensembles bestehen durch ihre Vielfältigkeit. Sie sind zwischen 75 und 112 Quadratmetern groß und verfügen allesamt über drei Zimmer. Als Orte des täglichen Lebens sind Küchen und Essbereiche miteinander verbunden und gehen über in den Wohnbereich. Darüber hinaus bietet jede Wohnung einen schönen Balkon oder eine ausladende Terrasse. Die Penthouse-Wohnung verfügt über eine großzügige Dachterrasse.

### Bauliche Konzeption

- › Verbindung von historischer und zeitgemäßer Architektur
- › Die Grundrisse der Wohnungen sind bedarfsgerecht konzipiert
- › Die Räume zum Wohnen und Leben sind großzügig gestaltet
- › Der Standort verfügt über eine günstige Lage mit bester Infrastruktur



Das harmonische Zusammenspiel von Alt und Neu machen aus diesem Wohnensemble etwas ganz Besonderes.





## Bis ins Detail durchdacht

### Der Neubau bietet viel Komfort

Die Wohnungen im Neubau des Ensembles „Altes Bahnwärterhaus“ bestechen nicht nur nach außen hin durch das besondere architektonische Flair. Im Inneren bieten sie darüber hinaus auch eine ausgezeichnete Ausstattung. Die Fenster mit dreifacher Isolierverglasung und elektrischen Rollläden sind nicht nur im Alltag sehr praktisch. Sie helfen insbesondere auch in kühlen Monaten dabei, die Heizkosten niedrig zu halten.

Die Bäder verfügen über bodengleiche Duschen und sind mit feinsten Fliesen ausgestattet. Weiteren Komfort bieten die Fußböden. In den Wohnungen des Neubaus sind Echtholzparkett oder Bodenfliesen mit Fußbodenheizung verlegt. Entsprechend hochwertig ist auch die Elektrik mit Flächenschaltern von GIRA in schlichter und zeitloser Eleganz.

#### Hochwertige Ausstattung

- › Fenster mit dreifacher Isolierverglasung und elektrischen Rollläden
- › Bodengleiche Duschen und feinste Fliesen in den Bädern
- › Echtholzparkett oder Bodenfliesen, jeweils mit Fußbodenheizung
- › Elektroinstallation mit GIRA Flächenschaltern
- › Videosprechanlage



## Altbau im neuen Glanz

### Modernisiertes Bahnwärterhaus

Die denkmalgeschützte Substanz des Altbaus wird modernisiert. Ebenso wird der Grundriss zeitgemäß gestaltet und an heutige Wohnbedürfnisse angepasst. Neuester Stand ist schließlich auch die moderne Heiztechnik mit Warmwasserversorgung.

Neben der Architektur sorgt die Ausstattung für eine besondere Wohnatmosphäre. Dazu tragen die Echtholzfußböden genauso bei wie die Holzfenster mit Wärme schützender Isolierverglasung. Hochwertig sind auch die Sanitärausstattung mit Badewanne und Dusche sowie die Elektrik. Verwendet werden auch hier Flächenschalter von GIRA.

#### Hochwertige Ausstattung

- › Der Altbau wird modernisiert und verfügt nun über zeitgemäßen Grundriss
- › Das Haus verfügt über Echtholzböden und Holzfenster mit Isolierverglasung
- › Verwendet wird modernste Heiztechnik und Warmwasserversorgung
- › Elektroinstallation mit GIRA Flächenschaltern



# Günstig gelegen

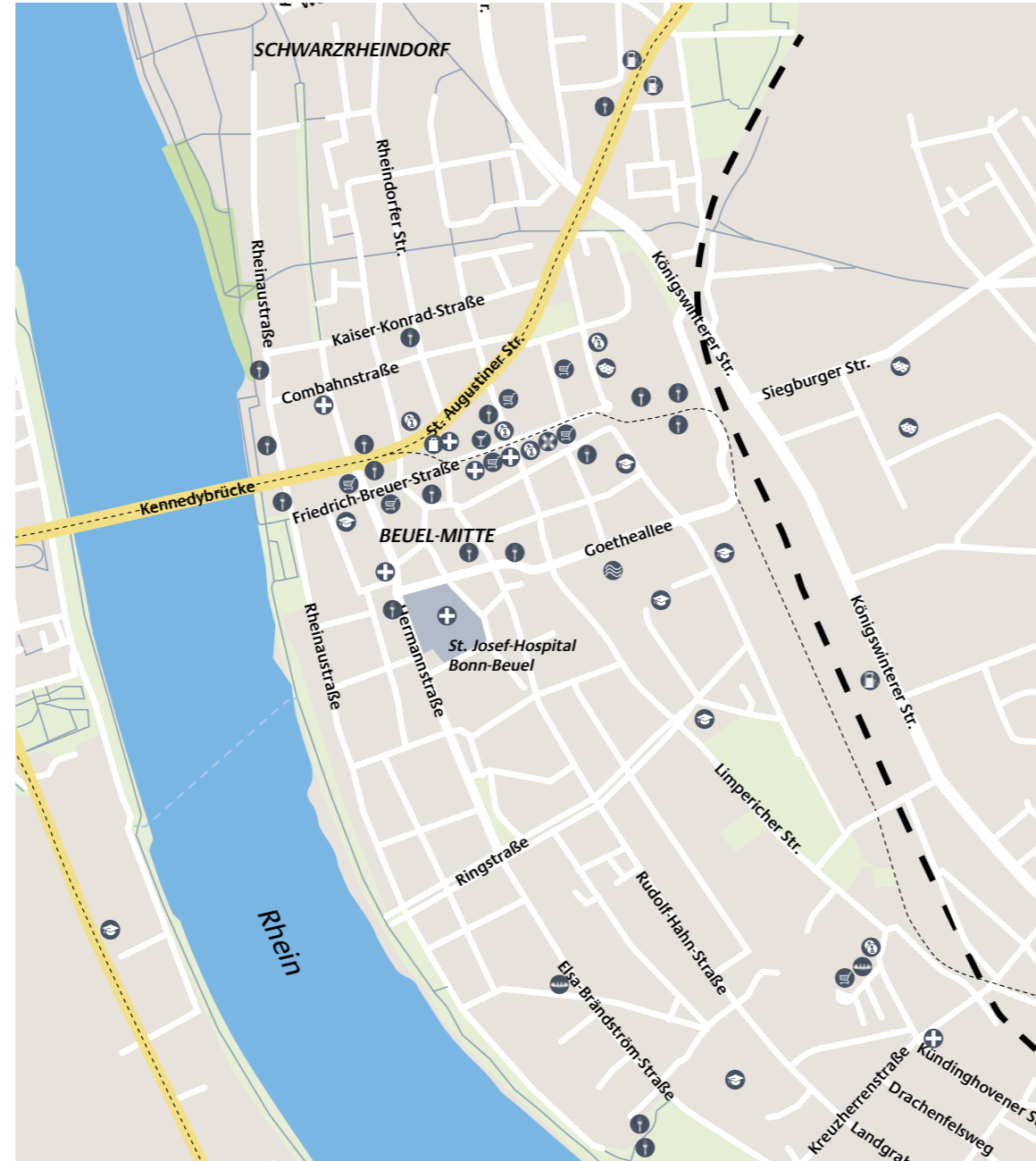
## Bonner Infrastruktur

Der Stadtteil Limperich bietet viele Vorteile. Neben der attraktiven Umgebung vor Ort und der damit verbundenen Lebensqualität zählt dazu auch eine hervorragende Anbindung an lokale, überregionale und internationale Verkehrsnetze. Das ehemalige Bahnwärterhäuschen profitiert von der günstigen Lage zwischen den Stadtteilen Beuel-Mitte und Ramersdorf. Die Siebengebirgsbahn (Straßenbahnlinie 62) und die Buslinien 606 und 607 ermöglichen eine optimale Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs: Bis zum Rathaus Beuel sind es fünf, bis zum Hauptbahnhof neun Stationen (etwa 20 Minuten).

Einfach zu erreichen sind die Autobahnen A 59 und A 562 sowie die Schnellzugverbindungen zu den benachbarten Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf. Der Airport Köln Bonn ist mit dem Auto in weniger als 20 Minuten zu erreichen, und die Infrastruktur der ehemaligen Bundeshauptstadt bietet schließlich auch die direkte Verbindung zu den Flughäfen Düsseldorf (60 Minuten) und Frankfurt/Main (75 Minuten).

### Umfeld mit dem Auto:

- › 1 Min. zu Geschäften des täglichen Bedarfs
- › 7 Min. zum Bonner Zentrum
- › 8 Min. zum Bahnhof
- › 5 Min. zur Autobahn



- 📍 Essen
- 🍷 Trinken
- 🛒 Einkaufen
- 🏥 Gesundheit
- ⛽ Tanken
- 🏪 Drogerie
- 🏦 Bank
- 🍞 Bäckerei
- 🏊 Schwimmen
- 🎭 Theater
- 🎒 Schule oder Kindergarten





Charmantes Wohnensemble mit ausgezeichneter Anbindung und viel Lebensqualität  
Kreuzherrenstraße 29 | 53227 Bonn-Beuel

*Exklusiver Alleinverkauf durch:*



Dipl.-Immobilienwirt (DIA)  
Dipl.-Sachverständiger (DIA)  
**Rolf Ludwig Becker**

Lennéstr. 56  
53113 Bonn - Südstadt  
Telefon 0228 - 96 76 96 0  
info@becker-immobilien-koelnbonn.de  
www.becker-immobilien-koelnbonn.de

**Architektur**

Joe Hoomann, Architekt BDA  
Professor-Neu-Allee 5 | 53225 Bonn

**Ein Projekt der :**



Rheininvest GmbH & Co.KG  
Adenauerallee 106  
53113 Bonn  
www.rheininvest.com

**Impressum**

**Layout & Text:**

liebelein design GbR  
www.liebeleindesign.de

**Druck:**

msk marketingservice köln GmbH

**Illustrationen:**

Jörg Christian Berk  
www.studio-berk.de  
S. 1, 5-7, 10

**Fotografie:**

Presseamt der Bundesstadt Bonn – S. 2  
Wikimedia Commons – Sir James,  
Stefan Knauf, Herb1972 – S. 3  
Schulte Räume – www.schulte-raeume.de – S. 4  
Copyright Duravit AG – www.duravit.de – S. 4  
Repabad – S. 4