

QUARTIER AM
GRÜNGÜRTEL

*Wohnen für
jedes Alter*



Service Wohnen

IM QUARTIER AM GRÜNGÜRTEL

Das Projekt „Quartier am Grüngürtel“

In Hürth-Efferen, unmittelbar vor den Toren der Stadt Köln, sind mit dem Quartier am Grüngürtel der HEIM GRUND GmbH & Co KG unterschiedlichste barrierefreie Wohnformen für jedes Alter entstanden. Angrenzend an ein gewachsenes Wohngebiet und nur einen Katzensprung entfernt vom Decksteiner Weiher und dem Zentrum von Efferen, bietet das Quartier alles, was das Herz begehrt: Zentral und doch ruhig, urban und doch grün, sind alle Dinge des täglichen Lebens in direkter Umgebung vorhanden.

Neben 126 Eigentumswohnungen und dem Caritas Seniorenzentrum befinden sich hier 79 barrierefreie, teils sogar rollstuhlgerechte Mietwohnungen im Service Wohnen, die wir Ihnen auf den folgenden Seiten vorstellen möchten. Diese Wohnungen sind speziell für Menschen konzipiert, die Wert auf Komfort, Sicherheit und Selbstbestimmung in den eigenen vier Wänden legen.

Eine schön gestaltete Gemeinschaftsfläche für unsere Bewohner, Gesundheitsdienstleister, eine Tiefgarage sowie eine CarSharing-Station ergänzen das Quartiers-Angebot.



Liebe Interessentin, lieber Interessent,

schön, dass Sie sich für das Service Wohnen im Quartier am Grüngürtel interessieren. Unser Familienunternehmen, die HEIM GRUND GmbH & Co. KG, ist Entwickler und Bauherr dieser Maßnahme. Im Jahr 2024 feierten wir unser 75-jähriges Firmenjubiläum. Wir sind bereits seit den 1950er Jahren in Efferen aktiv und fühlen uns daher den Menschen und dem Standort sehr verbunden. Den alteingesessenen Hürthern wird die Firma meiner Großeltern, die ALUCOLOR, die bis zum Jahr 2010 hier ansässig war, noch ein Begriff sein. Nach dem Wegzug der ALUCOLOR wurden die ehemals industriell genutzten Hallen an verschiedene Gewerbetreibende vermietet. Im Herbst 2021 wurde dann ein neues Kapitel aufgeschlagen: Die alten Hallen mussten weichen und der „Startschuss“ für das Quartier am Grüngürtel war gefallen.

Mit der Fertigstellung dieses Neubauprojekts im Jahr 2025 haben sich meine Familie und ich ein Herzensprojekt erfüllt, denn in unserer älter werdenden Gesellschaft ist barrierefreier und altersgerechter Wohnraum absolute Mangelware. Unser Ziel ist es, einen Ort zu schaffen, der ein selbstbestimmtes und erfülltes Leben bis ins hohe Alter möglich macht. Daher war es uns wichtig, dass wir neben der Errichtung der Gebäude auch ein ganzheitliches Quartierskonzept entwickeln,

um Gemeinschaft und soziale Teilhabe zu fördern. Durch Nachbarschaftstreffs und kulturelle Veranstaltungen soll ein enger Austausch zwischen den Menschen im Quartier und der Umgebung entstehen.

Wir würden uns freuen,
Sie bald in unserem Quartier begrüßen zu dürfen.



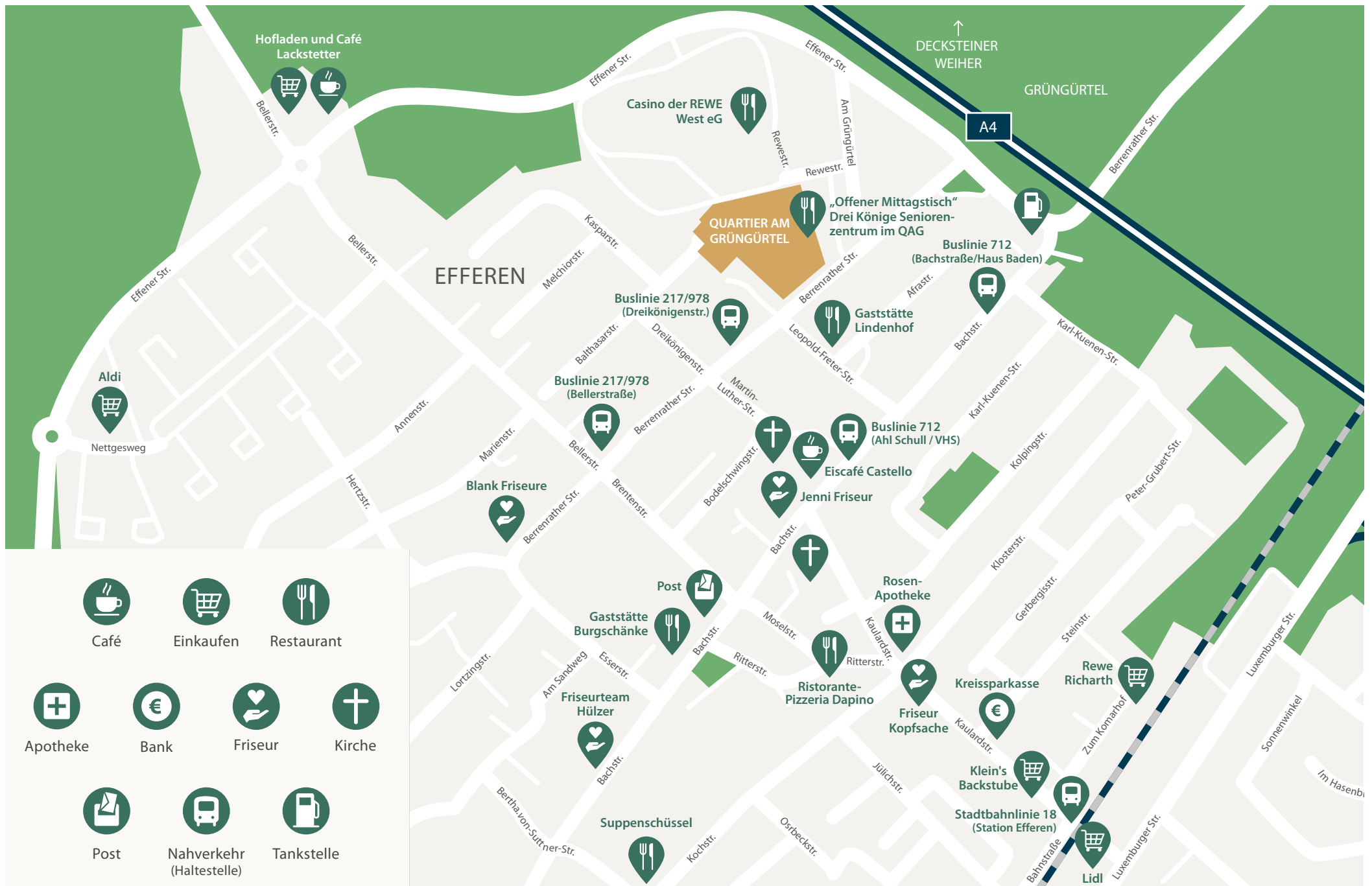
Herzlichst Ihr
Leopold von Bismarck-Osten
Geschäftsführender Gesellschafter HEIM GRUND GmbH & Co. KG

Alles da, alles nah



Das Neubauprojekt Quartier am Grüngürtel liegt im Hürther Stadtteil Efferen, angrenzend an ein gewachsenes, ruhiges Wohngebiet und nur einen Steinwurf entfernt vom Kölner Grüngürtel. Mit seinen gut 12.000 Einwohnern hat Efferen alles, was man zum Leben braucht. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Minuten vom Quartier entfernt: Vom Hofladen mit regionalen Produkten über den Discounter bis hin zum Vollsortiment-Supermarkt ist für jeden Geschmack etwas dabei. Und wenn die Küche mal kalt bleiben soll, locken das Zentrum von Efferen oder die angrenzenden Kölner Veedel Sülz und Klettenberg mit einem abwechslungsreichen Gastronomieangebot. Auch für die medizinische Versorgung ist bestens gesorgt – zumal im Quartier auch Gesundheitsdienstleister angesiedelt werden.

Dank der perfekten Verkehrsanbindung kommen Sie – auch ganz ohne Auto – schnell von A nach B: Eine Bushaltestelle liegt 100 m vom Quartier entfernt, die Linie 18 und die Anschlussstelle Köln-Klettenberg sind ebenfalls in der Nähe. Neben Bus und Bahn und dem eigenen Auto rundet die im Quartier befindliche Cambio CarSharing-Station das Mobilitätsangebot ab.



Service Wohnen: Selbstbestimmt bis ins hohe Alter

Die 79 barrierefreien und teils rollstuhlgerechten Service Wohnungen im Quartier am Grüngürtel, die seit Herbst 2025 fertiggestellt sind, bieten Ihnen den Komfort und die Privatsphäre der eigenen vier Wände. Gleichzeitig erleichtert das Servicepaket Ihren Alltag, bietet Ihnen Unterstützungsangebote und sorgt für Sicherheit in allen Lebenssituationen. Zusätzlich befindet sich im Bedarfsfall das Büro unseres externen Pflegepartners direkt im selben Gebäude.

Jede Mietwohnung verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse sowie eine Einbauküche.
Je nach Lebenssituation können Sie hier Wohnungen für Alleinstehende,
Paare oder Wohngemeinschaften anmieten.

DAS WOHNUNGSANGEBOT IM ÜBERBLICK

2 Zimmer	2 Zimmer rollstuhlgerecht	3 Zimmer	4 Zimmer
40 m ² - 67 m ²	65 m ²	74 m ² -121 m ²	112 m ² -125 m ²
46 x	16 x	11 x	6 x

Beispielrechnung für Mieterinnen und Mieter

MONATLICHE KOSTENÜBERSICHT

Wohnungstyp	Kaltmiete	Nebenkosten	Service-pauschale*	Gesamtmiete
2-Zimmer-Wohnung, ab 40 m ²	ab 1.210,00 €	127,00 €	259,00 €	1.596,00 €
2-Zimmer-Wohnung, 65 m ² , rollstuhlgerecht	ab 1.610,00 €	213,00 €	259,00 €	2.082,00 €
3-Zimmer-Wohnung, ab 74 m ²	ab 1.952,00 €	239,00 €	259,00 €	2.450,00 €
4-Zimmer-Wohnung, ab 120 m ²	ab 3.031,00 €	387,00 €	259,00 €	3.677,00 €
Tiefgaragenstellplatz	ab 100,00 €	25,00 €	0	125,00 €

Entlastungsmöglichkeiten bei der Servicepauschale

Kostenübernahme durch die Pflegekasse bei anerkanntem Pflegegrad **

Bestandteile der Servicepauschale können – abhängig vom individuellen Pflegegrad – ganz oder teilweise durch die Pflegekasse anerkannt und übernommen werden:

- **14-tägige Wohnungsreinigung** (ca. 102,00 € monatlich)
- **Hausnotrufanschluss** (monatlich 25,50 €; direkte Abrechnung mit der Pflegekasse über die Caritas möglich)

Wir sind keine Pflegeeinrichtung, unterstützen Sie jedoch gerne im Rahmen unserer Möglichkeiten. Für die Antragstellung bei Ihrer Pflegekasse stellen wir Ihnen alle erforderlichen Unterlagen zur Verfügung. Die Antragstellung selbst erfolgt durch Sie.

* Servicepauschale gilt für die erste Person. Jede weitere Person: **119,00 € pro Monat**.

** Angaben zu den Pflegeleistungen erfolgen ohne Gewähr; eine Erstattung durch die Pflegekasse ist nicht garantiert.

Alle Preise Stand 01/2026

Das Grund-Servicepaket*

- 24 h Hausnotruf durch die Caritas
- 14-tägige Reinigung der Wohnung
- Quartiersempfang von Mo-Fr, 9.00 bis 16.00 Uhr für Sie da
- 15 Minuten "Helfende Hände" des Hausmeisterteams pro Monat
- Willkommensservice (Quartierseinführung/Vorstellung der Haustechnik)
- Unterstützung beim Einzug (Anbringen von Bildern, Gardinen etc.)
- Büro unseres externen Pflegepartners direkt im Quartier
- Benachrichtigung von Angehörigen und Notarztruf im Krankheitsfall
- 2 x jährliche Fensterreinigung von innen und außen
- Schlüsselmanagement
- Regelmäßige Quartierspost/Newsletter
- Paket- und Briefannahme von Postzustellern bei Abwesenheit
- Bereitstellung einer Gemeinschaftsfläche
- Vermittlung von Servicedienstleistern
- Bereitstellung einer temporären Halteverbotszone für den Umzug

* Leistungsdetails im Grundservicevertrag geregelt

** Eine Preisliste liegt am Quartiersempfang oder beim erbringenden Dienstleister

Wahlleistungen**

- Wäscheservice
- Wöchentliche Wohnungsreinigung
- Technische Unterstützung am Einzugstag
- Urlaubsservice
- Einrichtungsberatung
- Vermittlung von Maniküre / Pediküre / Podologie
- Duschsitze in barrierefreien Wohnungen
- Zusätzlicher Sicherheitsgriff am WC
- Bereitstellung der hauseigenen Ferienwohnung für Gäste oder Angehörige nach Verfügbarkeit
- Weitere Unterstützung bei handwerklichen Tätigkeiten in der Wohnung

Sie wünschen mehr Service?

Ob Einkaufsservice, Makler oder Umzugsunternehmen:
Gerne vermitteln wir Ihnen die passenden Dienstleister
für Ihr Anliegen!

Das Grund-Servicepaket

sorgt für Sicherheit und Komfort
in Ihrem Alltag.

Pflegeleistungen auf einen Blick

Der Unterstützungs- und Pflegebedarf kann sich im Laufe des Lebens verändern.
Die folgende Übersicht zeigt, welche Leistungen die Pflegeversicherung je nach Pflegegrad übernehmen kann.
Diese Informationen dienen zur Orientierung und ersetzen keine persönliche Beratung.

LEISTUNGEN DER PFLEGEVERSICHERUNG (STAND 01/2026)

Leistung	PG1	PG2	PG3	PG4	PG5
Pflegegeld (monatlich)	–	347 €	599 €	800 €	990 €
Pflegesachleistungen (monatlich)	–	796 €	1.497 €	1.859 €	2.299 €
Entlastungsbetrag (monatlich)	131 €	131 €	131 €	131 €	131 €
Kurzzeit- oder Verhinderungspflege (jährlich)	–	3.539 €	3.539 €	3.539 €	3.539 €
Pflegehilfsmittel zum Verbrauch (monatlich)	42 €	42 €	42 €	42 €	42 €
Tages- und Nachtpflege (monatlich)	–	721 €	1.357 €	1.685 €	2.085 €

Für alle Pflegegrade stehen bis zu 4.180 € für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen zur Verfügung. Dazu zählen beispielsweise Haltegriffe, ein Duschsitz und auch Umzugskosten. Gefördert werden Maßnahmen, die die häusliche Pflege ermöglichen oder erheblich erleichtern. Die Entscheidung über die Bewilligung trifft die zuständige Pflegekasse.

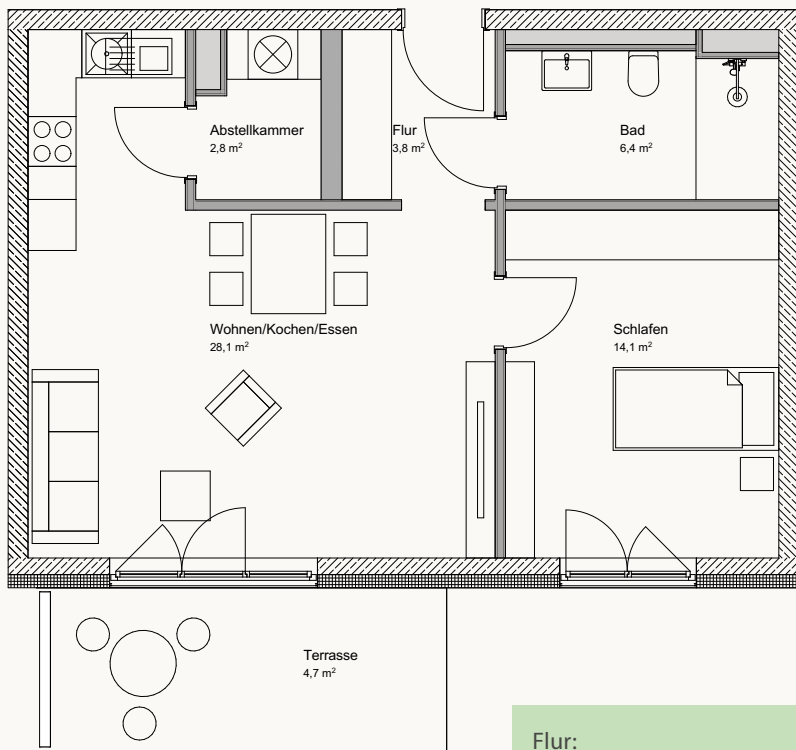
Ankommen

im Quartier am Grüngürtel



Wohnungsbeispiele 2-Zimmer-Wohnungen

2-ZIMMER-WOHNUNG (BARRIEREFREI)

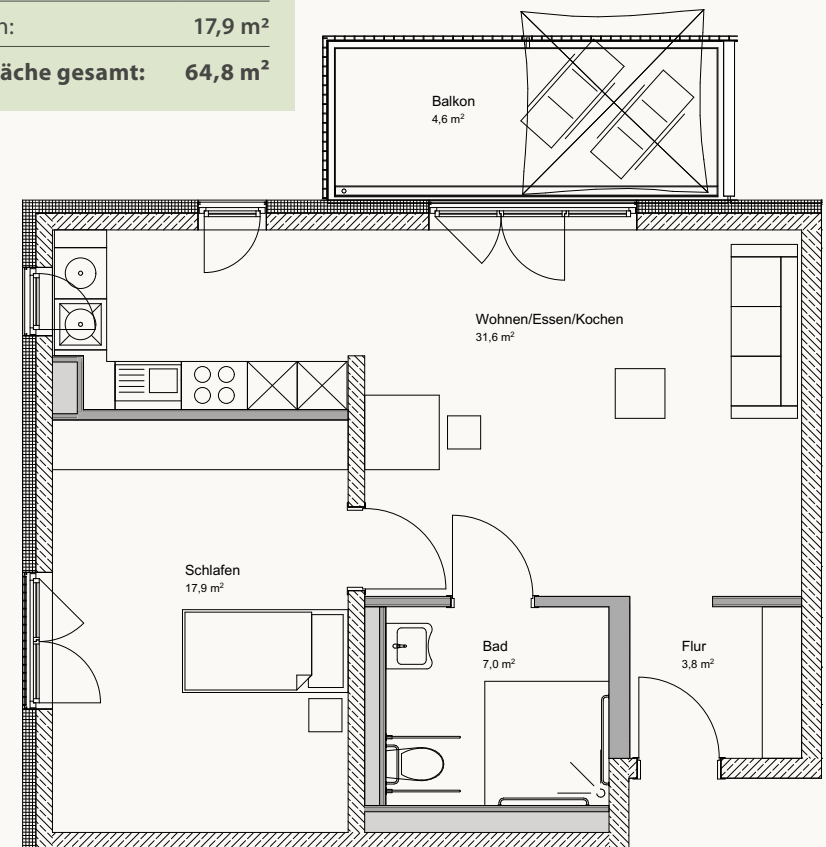


Flur:	3,8 m²
Bad:	6,4 m²
Schlafen:	14,1 m²
Wohnen/Kochen/Essen:	28,1 m²
Terrasse (50% Wfl):	4,7 m²
Abstellkammer:	2,8 m²
Wohnfläche gesamt:	59,9 m²



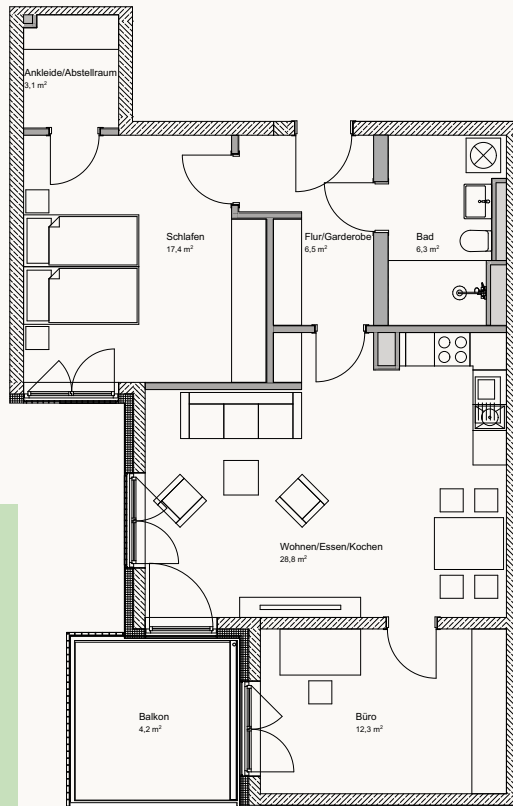
2-ZIMMER-WOHNUNG (ROLLSTUHLGEEIGNET)

Flur:	3,8 m²
Wohnen/Kochen/Essen:	31,6 m²
Balkon (50% Wfl):	4,6 m²
Bad:	7,0 m²
Schlafen:	17,9 m²
Wohnfläche gesamt:	64,8 m²



Wohnungsbeispiele 3-Zimmer-Wohnungen

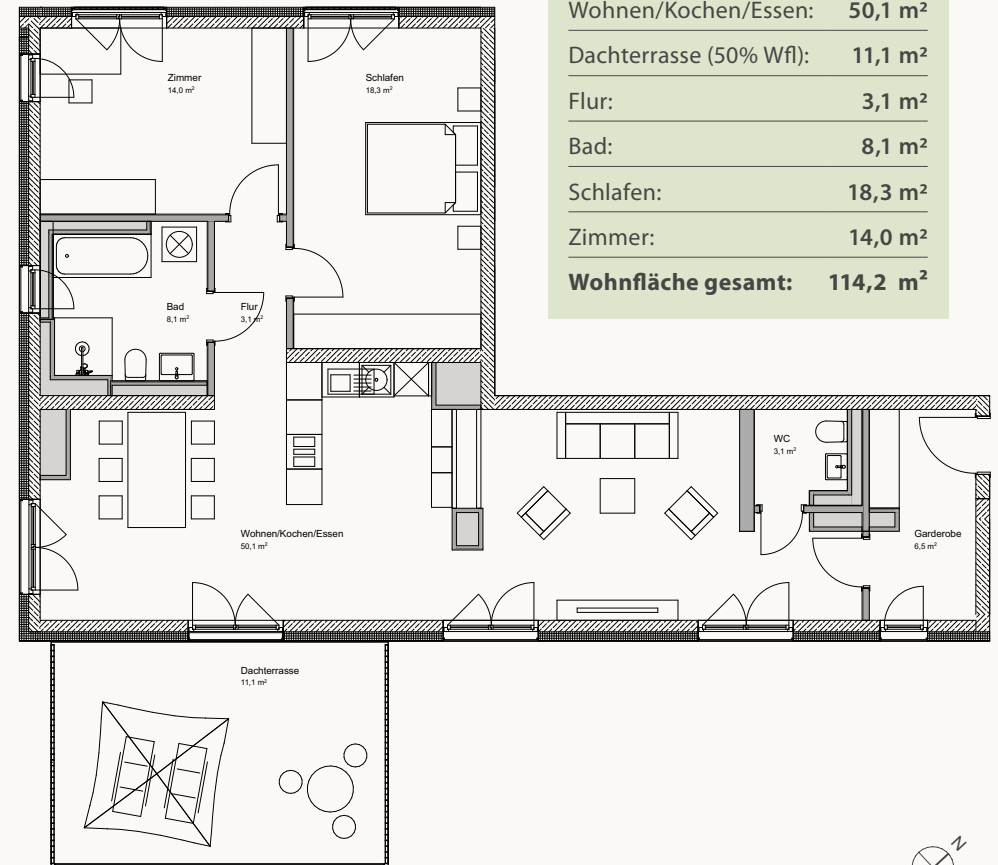
3-ZIMMER-WOHNUNG (BARRIEREFREI)



Flur:	6,5 m²
Bad:	6,3 m²
Wohnen/Kochen/Essen:	28,8 m²
Büro	12,3 m²
Balkon (50% Wfl):	4,2 m²
Schlafen:	17,4 m²
Ankleide/Abstellraum:	3,1 m²
Wohnfläche gesamt:	78,7 m²



3-ZIMMER-WOHNUNG (BARRIEREFREI)

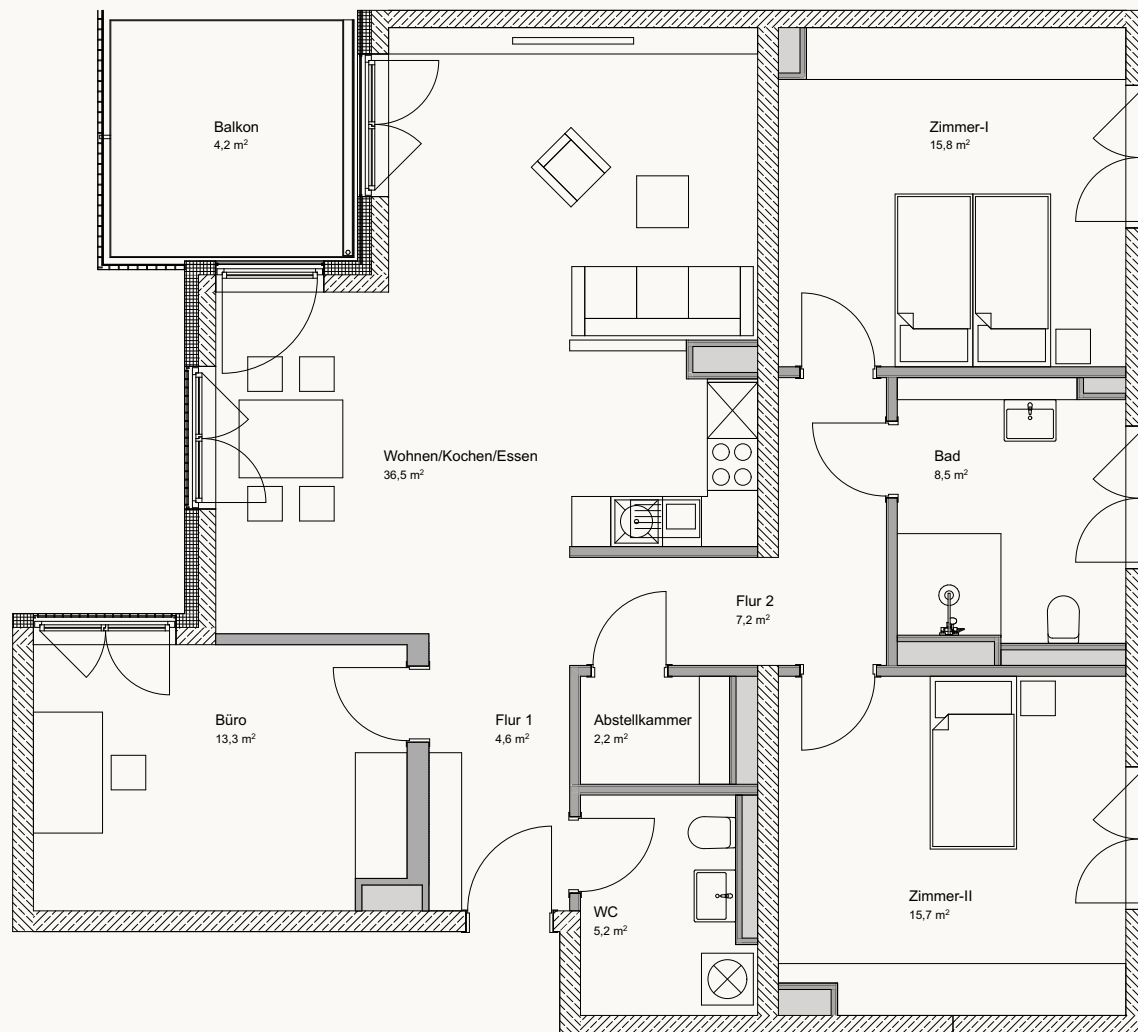


Garderobe:	6,5 m²
Gäste-WC:	3,1 m²
Wohnen/Kochen/Essen:	50,1 m²
Dachterrasse (50% Wfl):	11,1 m²
Flur:	3,1 m²
Bad:	8,1 m²
Schlafen:	18,3 m²
Zimmer:	14,0 m²
Wohnfläche gesamt:	114,2 m²



Wohnungsbeispiel 4-Zimmer-Wohnungen

4-ZIMMER-WOHNUNG (BARRIEREFREI)



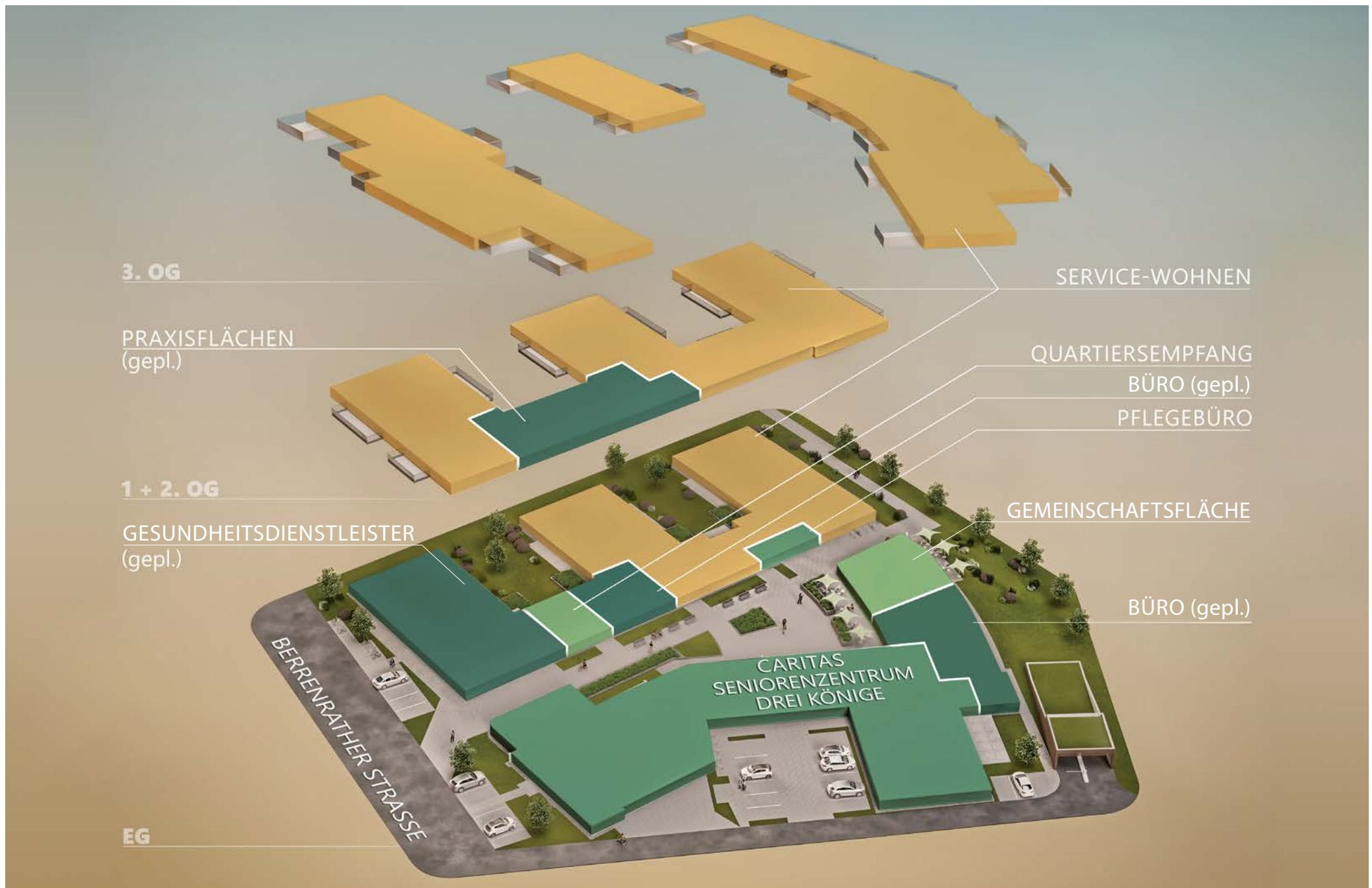
Flur 1:	4,6 m²
WC:	5,2 m²
Büro:	13,3 m²
Abstellraum:	2,2 m²
Flur 2:	7,2 m²
Zimmer:	15,7 m²
Bad:	8,5 m²
Zimmer:	15,8 m²
Wohnen/Kochen/essen:	36,5 m²
Balkon (50% Wfl):	4,2 m²
Wohnfläche gesamt:	113,1 m²





Für ein Leben ohne Hürden

Das Quartier am Grüngürtel ist komplett barrierefrei. Der Aufzug sorgt dabei für den stufenlosen Zugang in Ihre Wohnung.



Service Wohnen im Überblick

AUSSTATTUNG WOHNUNG

- 63 barrierefreie und 16 rollstuhlgerechte Service Wohnungen
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen | 40 bis 125 m²
- Jede Wohnung mit Balkon oder Terrasse
- Einbauküchen mit ausgewogenem Komfort
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Bodentiefe, 3-fach-isolierverglaste Fenster
- Design-Vinylböden in Holzoptik und Malervlies
- Moderne Bäder mit hochwertigen Fliesen und Badkeramik
- Sicherheitsgriffe in der Dusche und am WC
- Bauliche Vorrüstung für weiteren Sicherheitsgriff neben dem WC und einen Duschsitz
- Duschsitze in den rollstuhlgerechten Duschen nach individuellem Bedarf
- Internet und TV über Glasfaser
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss in der Wohnung
- Videosprechanlage und Türspion (teilweise barrierefrei)
- Komfortable Klapphaken neben der Eingangstür ("Büggel Butler")
- Besonders sichere (Wohnungs-)Eingangstüren
- Abschließbare Griffoliven (EG)
- Abschließbarer Kellerraum mit Licht und Steckdose
- Service-Vertrag mit unterstützenden Dienstleistungen
- Nachtlicht mit Bewegungssensor in ausgewählten Wohnungen

AUSSTATTUNG QUARTIER

- Gebäude Effizienzhaus 55 | Energieeffizienzklasse A | Fernwärme
- Hochwertige Fassadengestaltung
- Extragroße Aufzüge (geeignet für Fahrradmitnahme/Liegendtransport)
- Kraftunterstützte Hauseingangs- und Treppenhaustüren
- Qualitätssiegel "Betreutes Wohnen NRW"
- Aufwendiges Lichtkonzept im Innenhof
- Barrierefreie (rollstuhlgerechte) Außenanlagen
- Kontrastreiche Orientierungshilfen und Wegweiser in den Außenanlagen und Fluren
- Generationenspielplatz mit hochwertigen Calisthenics-Geräten
- Helle, freundliche Tiefgarage mit komfortablen Stellplätzen zur Miete
- Gewerbeflächen für ergänzende Dienstleistungen (Gesundheitsdienstleistungen)
- Carsharing-Station
- Autofreies Quartier
- Dachbegrünung
- Fahrradraum ebenerdig und abschließbar
- Müllraum ebenerdig

Der Generationenspielfplatz

bietet Spiel- und Sportgeräte für Jung und Alt.





1. BAUABSCHNITT

In den Häusern Berrenrather Str. 511 H-Q befinden sich 126 barrierefreie Eigentumswohnungen ohne Services.

2. BAUABSCHNITT

Die Service Wohnungen verteilen sich auf die Häuser Berrenrather Str. 511 A-G. Angrenzend befindet sich das von der Caritas betriebene Seniorenzentrum „Drei Könige“. Weiter sind in dem Gebäudekomplex der Quartiersempfang und das Pflegebüro ansässig, sowie Gesundheitsdienstleister geplant.

Wir sind gerne für Sie da!

Quartiersempfang

Berrenrather Straße 511 B

50354 Hürth

02233-662525

qag-quartiersempfang@quartier-am-gruenguertel.de

www.quartier-am-gruenguertel.de

Ein Projekt der

HEIM GRUND GmbH & Co. KG

Kalscheurener Str. 90

50354 Hürth

Disclaimer: Die abgebildeten Ausstattungsgegenstände und Visualisierungen können von der tatsächlichen Bauausführung abweichen. Möblierungen und Accessoires sind nicht im Mietpreis enthalten und dienen nur als Anregung oder Beispiel. Die dargestellten Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht und dienen nur als Einrichtungsvorschlag.