

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, entstehen mit dem Quartier am Grüngürtel der HEIM GRUND GmbH & Co KG unterschiedlichste barrierefreie Wohnformen für jedes Alter. 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 Seniorenzentrum „Drei Könige“ entstehen hier 79 barrierefreie, teils sogar rollstuhlgerechte Mietwohnungen für Service Wohnen, die wir Ihnen auf den folgenden Seiten vorstellen möchten. Diese Wohnungen sind perfekt ausgerichtet auf die Wohnbedürfnisse von Menschen in der zweiten Lebenshälfte, die sorgenfrei und selbstbestimmt bis ins hohe Alter in den eigenen vier Wänden leben möchten.

Schön gestaltete Gemeinschafts- und Begegnungsräume für Jung und Alt, Gesundheitsdienstleister, Einzelhandel, Gastronomie, 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 1960er 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 Verwirklichung dieses Neubauprojekts erfüllen sich meine Familie und ich ein Herzensprojekt, 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.



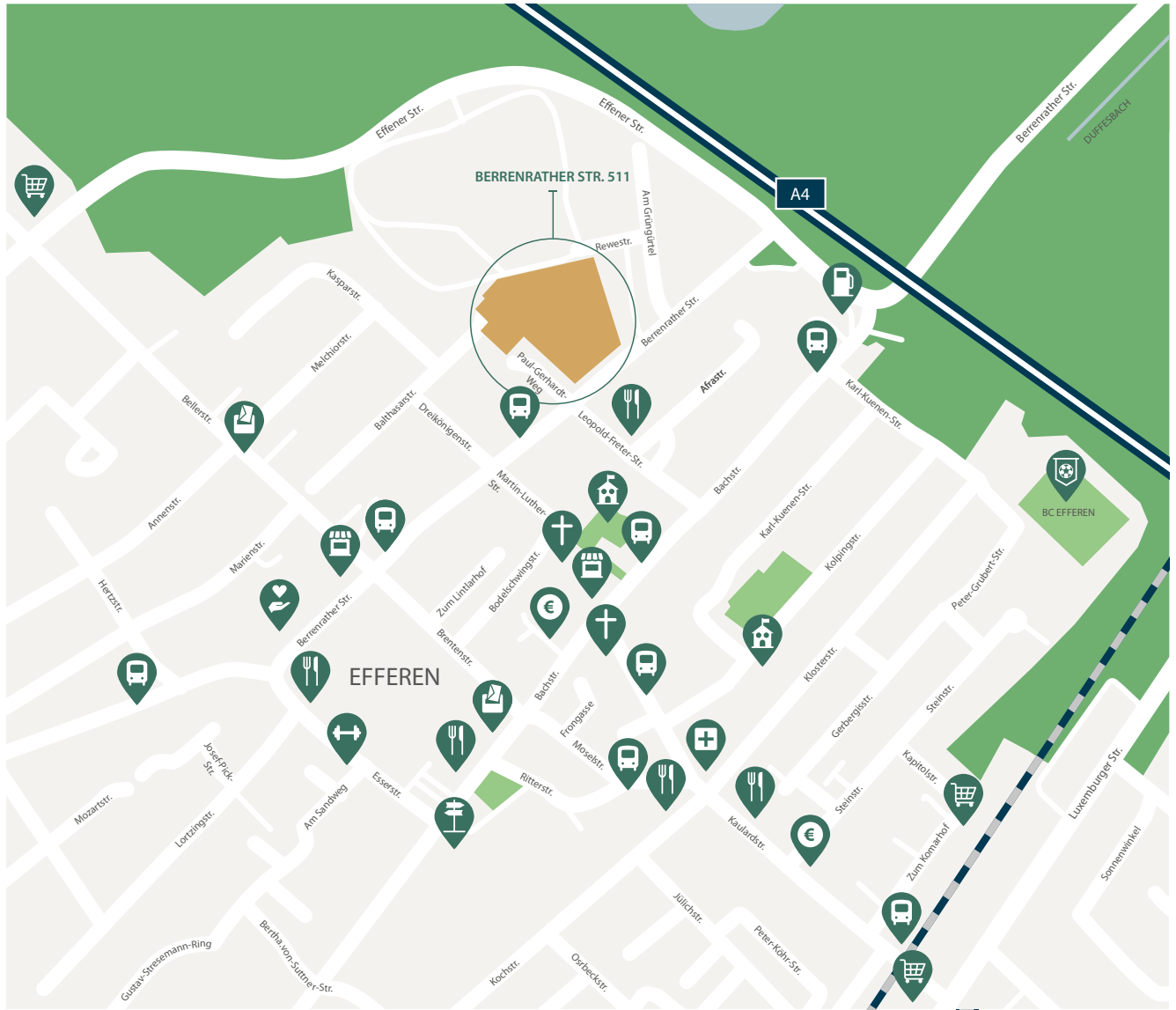
Herzlichst Ihr
Leopold von Bismarck-Osten
Geschäftsführender Gesellschafter HEIM GRUND GmbH & Co. KG















Alles da, alles nah



Das Neubauprojekt Quartier am Grüngürtel liegt im Hürther Stadtteil Efferen angrenzend an ein gewachsenes, ruhiges Wohngebiet 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 Projekt 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 quartiers-eigene Restaurant, 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 neben kleinem Einzelhandel 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.



- 
 Apotheke
- 
 Ausflug
- 
 Bank
- 
 Café/Kiosk
- 
 Einkaufen
- 
 Fitness
- 
 Friseur
- 
 Kita/Spielplatz
- 
 Kirche
- 
 Nahverkehr
- 
 Post
- 
 Restaurant
- 
 Tankstelle
- 
 Verein

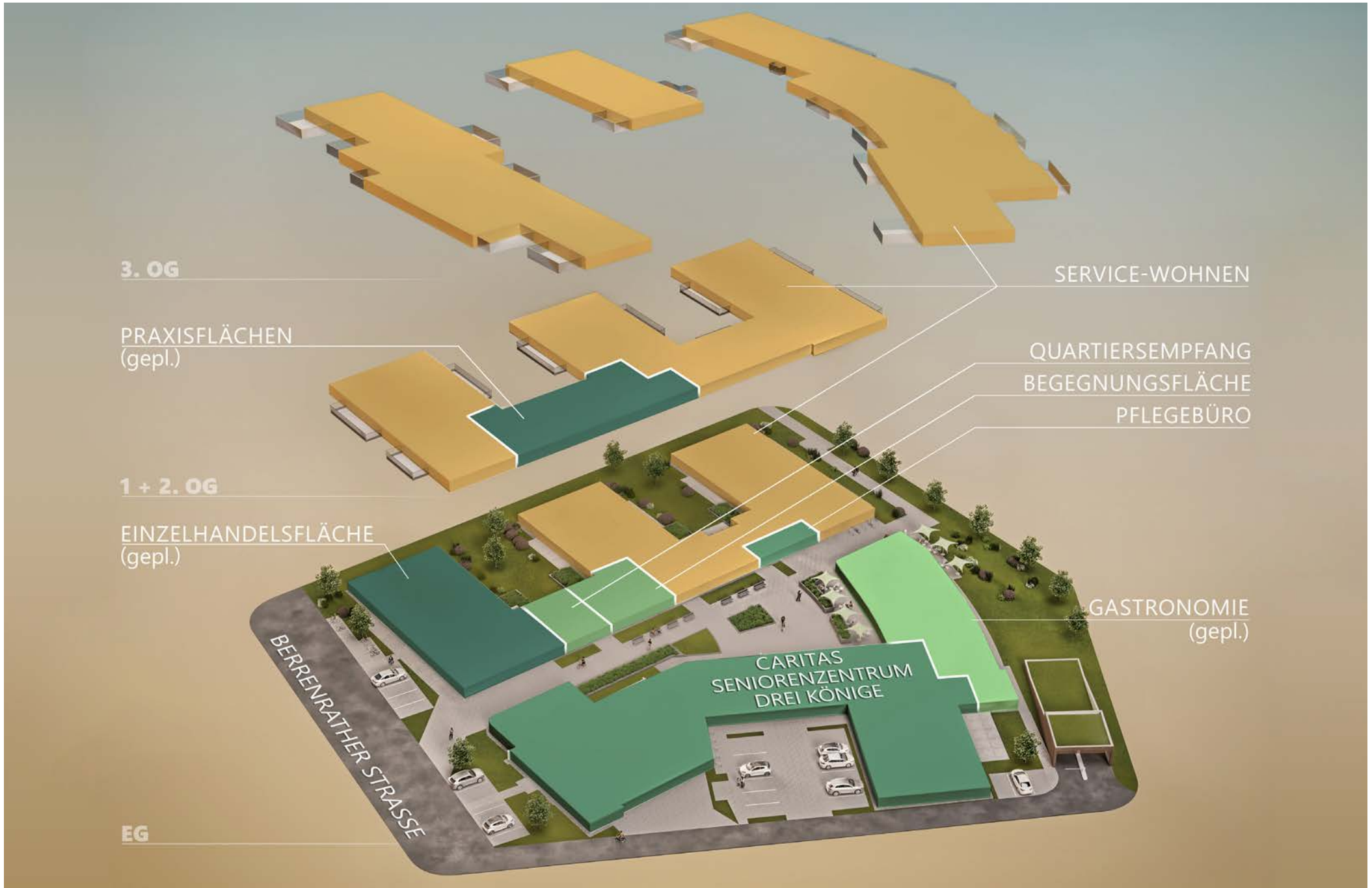
Service Wohnen: Selbstbestimmt bis ins hohe Alter

Sie möchten selbstbestimmt bis ins hohe Alter das Leben genießen? Die 79 barrierefreien und teils rollstuhlgerechten Service Wohnungen im Quartier am Grüngürtel, die ab Herbst 2025 bezugsfertig werden, 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 der hochwertig ausgestatteten Mietwohnungen 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 | 12 x | 5 x |



Das Basis-Servicepaket*

- 24 h Hausnotruf durch die Caritas
- 14-tägige Reinigung der Wohnung
- Empfang von Mo-Fr, 9:00-16:00 Uhr
- 15 Minuten "Helfende Hände" des Hausmeisterteams pro Monat
- Willkommensservice (Quartierseinführung/Vorstellung der Haustechnik)
- Unterstützung beim Einzug (Anbringen von Lampen, Gardinen etc.)
- Büro unseres externen Pflegepartners direkt im Quartier
- Benachrichtigung von Angehörigen und Ärzten im Krankheitsfall
- 2 x jährliche Fensterreinigung von außen
- Schlüsselmanagement
- Paket- und Briefannahme
- Verschiedene Veranstaltungsangebote
- Quartierspost/Newsletter
- Nutzung der Gemeinschafts- und Begegnungsflächen

Wahlleistungen

- Täglicher Telefoncheck
- Wäscheservice
- Wöchentliche Wohnungsreinigung
- Technische Unterstützung am Einzugstag
- Urlaubsservice
- Tiefgaragenplatz, auch behindertengerecht
- Einrichtungsberatung
- Maniküre/ Pediküre/ Podologie
- 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!

* Leistungsdetails im Servicevertrag geregelt



Das Basis-Servicepaket
sorgt für Sicherheit und Komfort
in Ihrem Alltag.

Im Mietpreis inbegriffene Leistungen & Vorteile

- Hochwertige Einbauküchen, auch rollstuhlgerecht
- Sicherheitsgriffe in der Dusche und am WC
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Hohe Energieeffizienz des Gebäudes (Energieklasse A)
- Internet und TV inklusive
- abschließbares Kellerabteil
- Elektronische Schließanlage mit Schlüsselmanagement
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss in der Wohnung
- Balkon oder Terrasse
- Barrierefreie Außenanlagen
- Innenliegende Briefkästen
- Aufwändiges Lichtkonzept in den Außenanlagen
- Qualitätssiegel "Betreutes Wohnen NRW" (beantragt)
- Generationenspielplatz
- Carsharing-Angebot
- Nahverkehrsanbindung < 100m

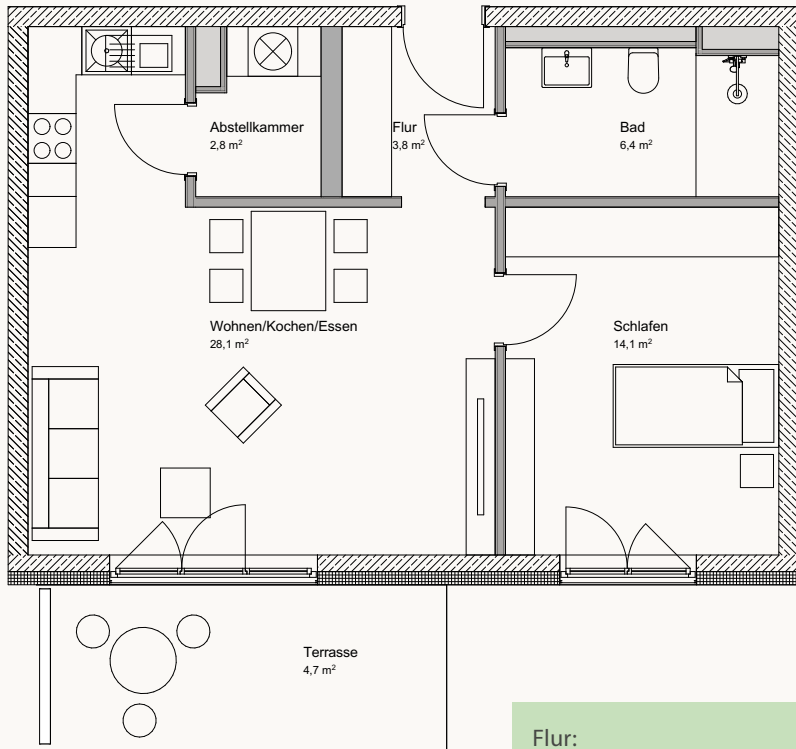
Willkommen

im Quartier am Grüngürtel



Wohnungsbeispiele 2-Zimmer-Wohnungen

2-ZIMMER-WOHNUNG (BARRIEREFREI)

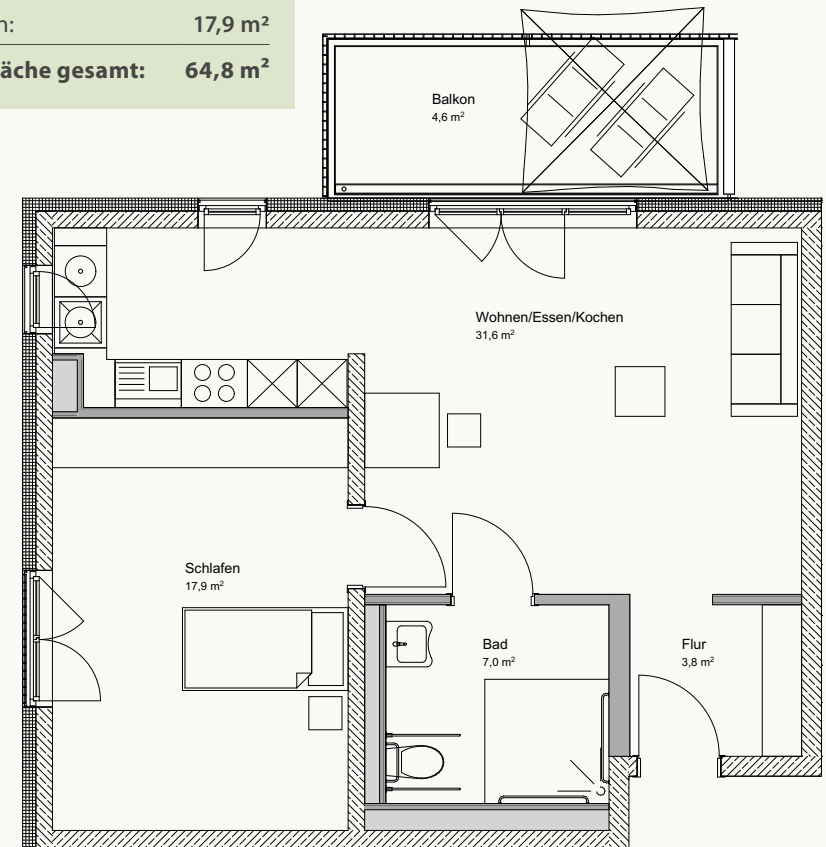


| | |
|---------------------------|---------------------------|
| Flur: | 3,8 m ² |
| Bad: | 6,4 m ² |
| Schlafen: | 14,1 m ² |
| Wohnen/Kochen/Essen: | 28,1 m ² |
| Terrasse (50% Wfl): | 4,7 m ² |
| Abstellkammer: | 2,8 m ² |
| Wohnfläche gesamt: | 59,9 m² |

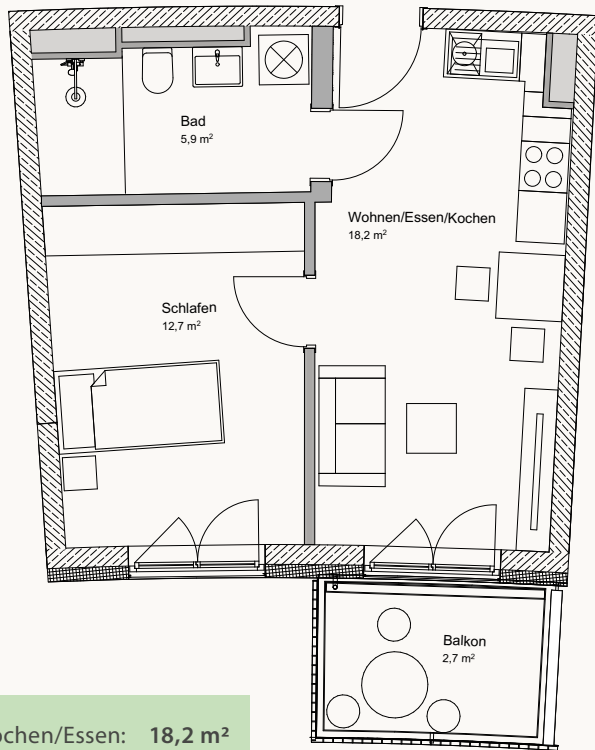


2-ZIMMER-WOHNUNG (ROLLSTUHLGERECHT)

| | |
|---------------------------|---------------------------|
| Flur: | 3,8 m ² |
| Wohnen/Kochen/Essen: | 31,6 m ² |
| Balkon (50% Wfl): | 4,6 m ² |
| Bad: | 7,0 m ² |
| Schlafen: | 17,9 m ² |
| Wohnfläche gesamt: | 64,8 m² |

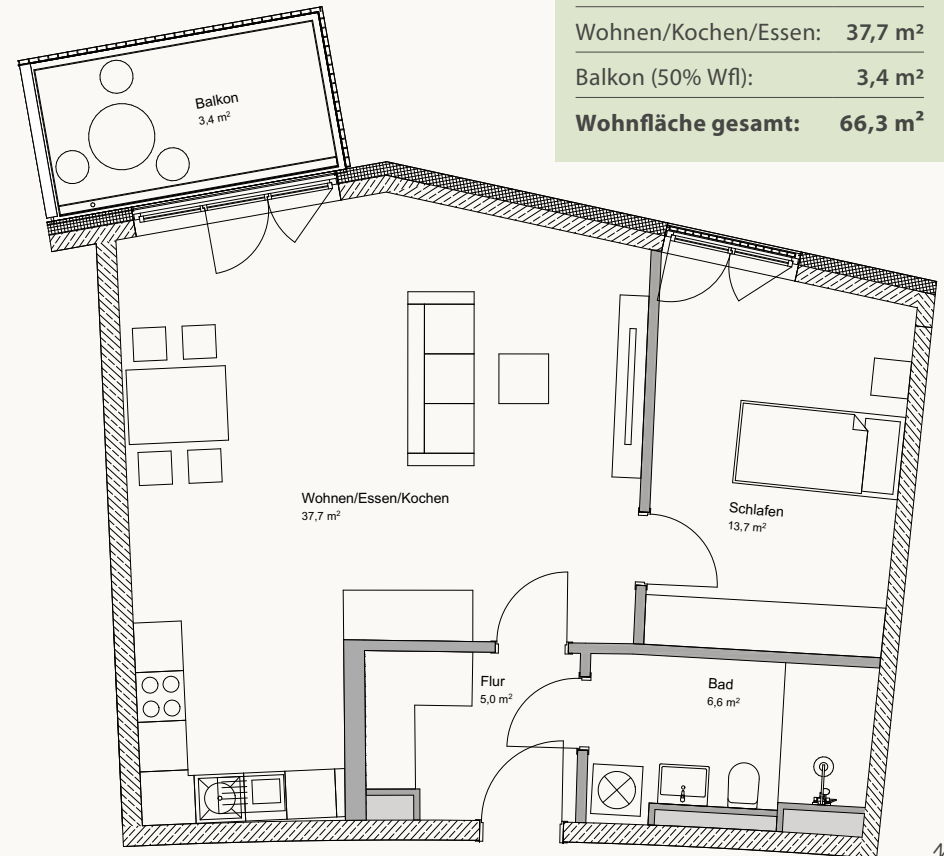


2-ZIMMER-WOHNUNG (BARRIEREFREI)



| | |
|---------------------------|---------------------------|
| Wohnen/Kochen/Essen: | 18,2 m ² |
| Balkon (50% Wfl): | 2,7 m ² |
| Schlafen: | 12,7 m ² |
| Bad: | 5,9 m ² |
| Wohnfläche gesamt: | 39,5 m² |

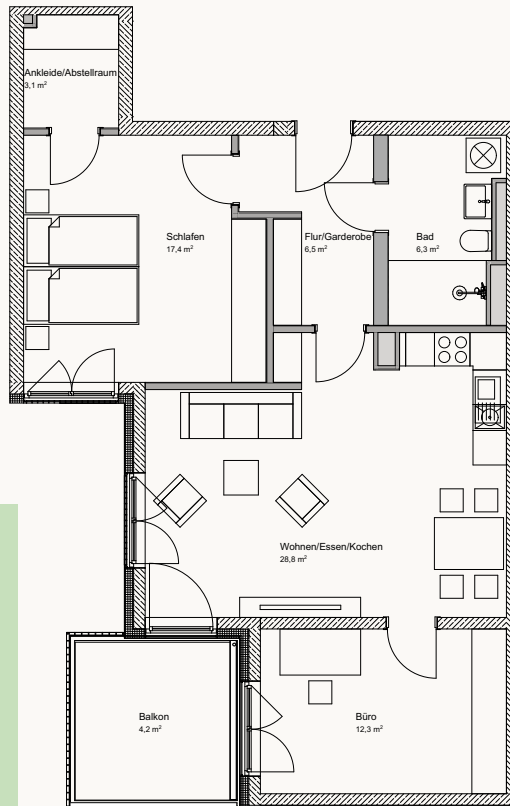
2-ZIMMER-WOHNUNG (BARRIEREFREI)



| | |
|---------------------------|---------------------------|
| Flur: | 5,0 m ² |
| Bad: | 6,6 m ² |
| Schlafen: | 13,7 m ² |
| Wohnen/Kochen/Essen: | 37,7 m ² |
| Balkon (50% Wfl): | 3,4 m ² |
| Wohnfläche gesamt: | 66,3 m² |

Wohnungsbeispiele 3-Zimmer-Wohnungen

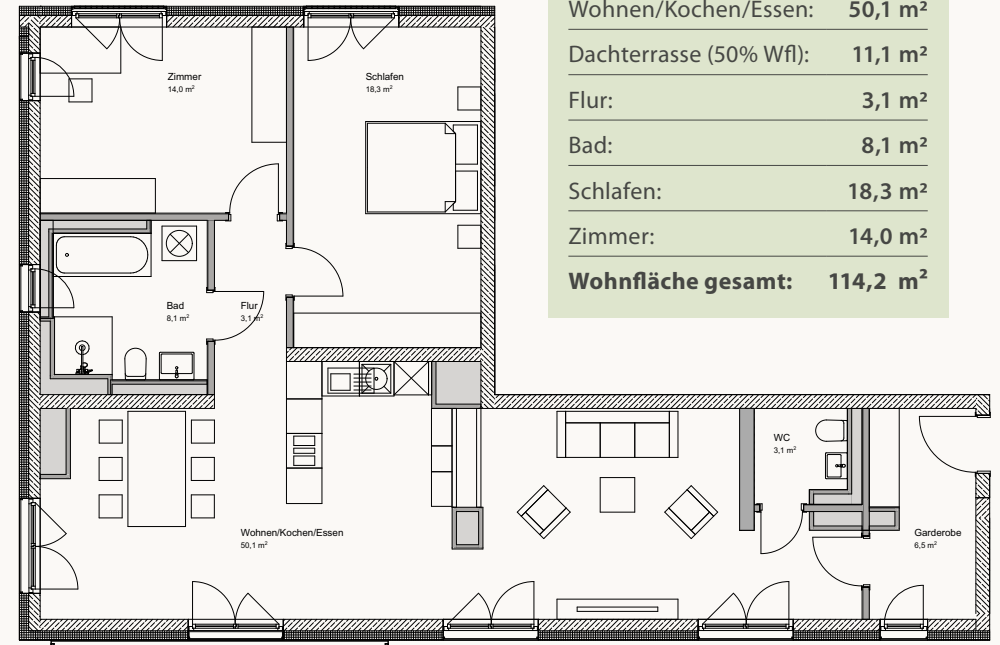
3-ZIMMER-WOHNUNG (BARRIEREFREI)



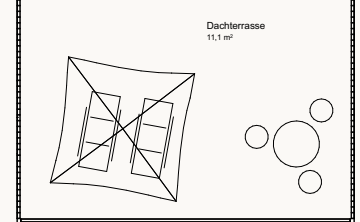
| | |
|---------------------------|---------------------------|
| Flur: | 6,5 m ² |
| Bad: | 6,3 m ² |
| Wohnen/Kochen/Essen: | 28,8 m ² |
| Büro | 12,3 m ² |
| Balkon (50% Wfl): | 4,2 m ² |
| Schlafen: | 17,4 m ² |
| Ankleide/Abstellraum: | 3,1 m ² |
| Wohnfläche gesamt: | 78,7 m² |

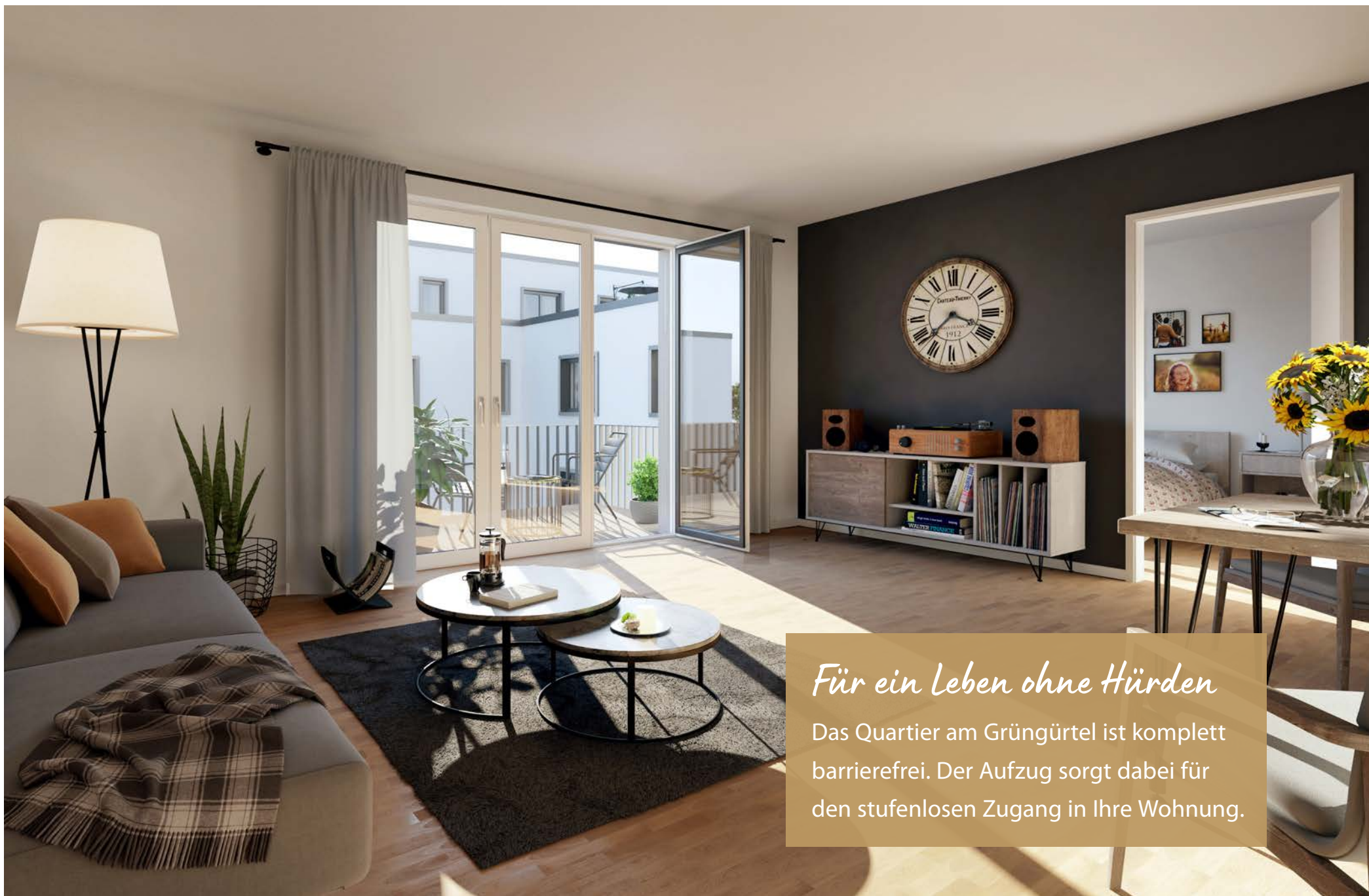


3-ZIMMER-WOHNUNG (BARRIEREFREI)



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



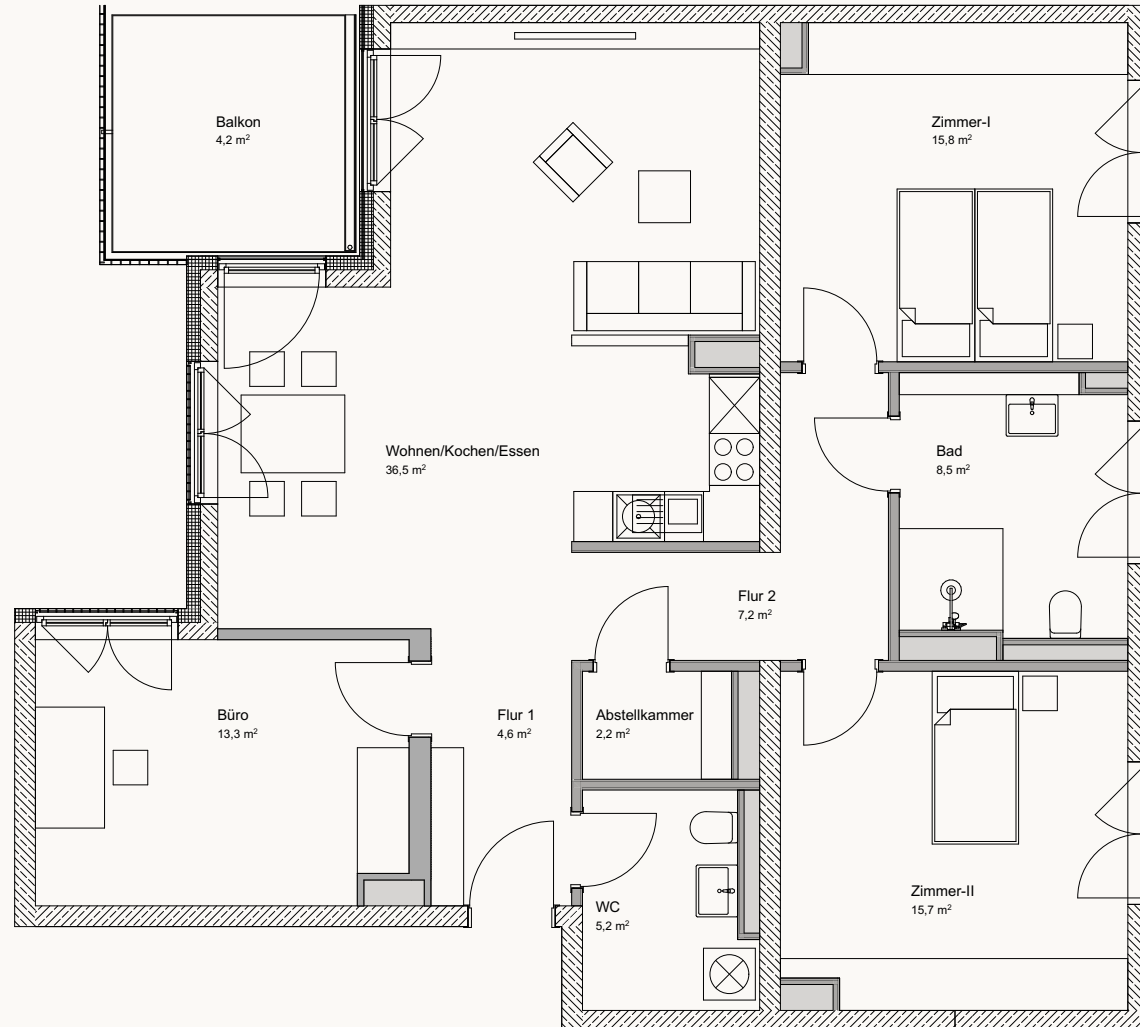


Für ein Leben ohne Hürden

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

Wohnungsbeispiel 4-Zimmer-Wohnungen

4-ZIMMER-WOHNUNG (BARRIEREFREI)



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

Service Wohnen im Überblick

AUSSTATTUNG WOHNUNG

- Erstbezug von 63 barrierefreien und 16 rollstuhlgerechten Service Wohnungen zur Miete
- 2- bis 4- Zimmer-Wohnungen | 40 bis 125 m²
- Jede Wohnung mit Balkon oder Terrasse (im EG mit Gartenanteil)
- Hochwertige Einbauküchen
- 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 (barrierefreie Wohnungen)
- Duschsitze in den rollstuhlgerechten Duschen
- Glasfaseranschluss in der Wohnung
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss in der Wohnung
- Videogegensprechanlage und Türspion (barrierefrei)
- komfortable Klapphaken neben der Eingangstür ("Büggel Butler")
- Besonders sichere (Wohnungs-)Eingangstüren
- abschließbare Griffoliven (EG)
- Abschließbarer Kellerraum
- Service-Vertrag mit unterstützenden Dienstleistungen
- Nachtlicht mit Bewegungssensor in allen rollstuhlgerechten 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" (beantragt)
- Aufwendiges Lichtkonzept im Außenbereich
- 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 (Gesundheitsdienstleister, kleiner Einzelhandel, Gastronomie)
- Carsharing-Station
- Autofreies Quartier
- Dachbegrünung

Der Generationenspielplatz

bietet Spiel- und Sportgeräte für Jung und Alt.





1. BAUABSCHNITT

In den Häusern D bis F befinden sich **126** barrierefreie Eigentumswohnungen ohne Services.

2. BAUABSCHNITT

Die Service Wohnungen verteilen sich auf die Häuser A bis C. Angrenzend befindet sich das von der Caritas betriebene Seniorenzentrum „**Drei Könige**“. Weiter sind in dem Gebäudekomplex der Quartiersempfang, das Pflegebüro, Gesundheitsdienstleister, kleiner Einzelhandel und das Quartiersrestaurant geplant.

Wir sind gerne für Sie da!

www.quartier-am-gruenguertel.de



Vermietung durch
CLOUDBERRY Real Estate GmbH
Siegburger Straße 149-151 | 50679 Köln
Fon: 02233 6198819
servicewohnen@quartier-am-gruenguertel.de

Disclaimer: Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben und Objektbeschreibungen sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Angaben des Eigentümers bzw. sonstiger Dritter. Die abgebildeten Ausstattungsgestände und Visualisierungen können von der tatsächlichen Bauausführung abweichen. Möblierungen und Accessoires sind nicht im Mietpreis enthalten und dienen nur als Anregung oder Beispiel. Der Makler hat die sachliche Richtigkeit und Vollständigkeit nicht überprüft und übernimmt daher keine Haftung. Die dargestellten Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht und dienen nur als Einrichtungsvorschlag. Maßgeblich sind die Angaben im Miet- und Servicevertrag.