



CUBIC S 128 – IHR NEUES ZUHAUSE IN DER MERTENER MÜHLE



Willkommen in Bornheim-Merten! Mit dem Neubauprojekt „Mertener Mühle – Schöner Leben im Rheinland“ der EHP Immobiliengruppe GmbH entstehen auf schönen Erbbaugrundstücken der katholischen Kirche in Kürze 20 barrierefreie Eigentumswohnungen sowie 33 Häuser zum Kauf, davon 30 Doppelhaushälften und drei freistehende Einfamilienhäuser. Bei den Doppelhaushälften des Typs CUBIC S können Sie ganz nach Ihrem Bedarf zwischen zwei Größen wählen – und das auf denselben Grundstücken!

Der Haustyp CUBIC S 128, den wir Ihnen auf den folgenden Seiten vorstellen, ist ideal für die vierköpfige Familie. Dank einem gut durchdachten Raumkonzept lässt sich der Familienalltag in der 2,5-geschossigen Doppelhaushälfte mit Satteldach perfekt organisieren.

Wir freuen uns, Ihnen das Neubauprojekt vorzustellen und Sie für Ihr neues Zuhause zu begeistern!





CUBIC S 128 – PERFEKT FÜR VIER

Dürfen wir Ihnen Ihr neues Zuhause vorstellen? Beim Haustyp CUBIC S 128 mit dem markanten Satteldach treffen klassische Raumformate auf Wohnideen von Morgen – und mit fünf Zimmern ist hier auch ausreichend Platz, um den Familienalltag perfekt zu organisieren.

Die gut geschnittenen Doppelhaushälften dieses Haustyps kommen auf eine Gesamtfläche von 147 m², davon knapp 128 m² Wohnfläche, die sich auf drei Ebenen verteilt. Die Grundstücksgrößen variieren dabei von ca. 300 bis 440 m².

Hereinspaziert! Ihr neues Haus betreten Sie durch den überdachten Eingang und erreichen von dort aus das Erdgeschoss mit Diele, den Hausanschlussraum, Gäste-

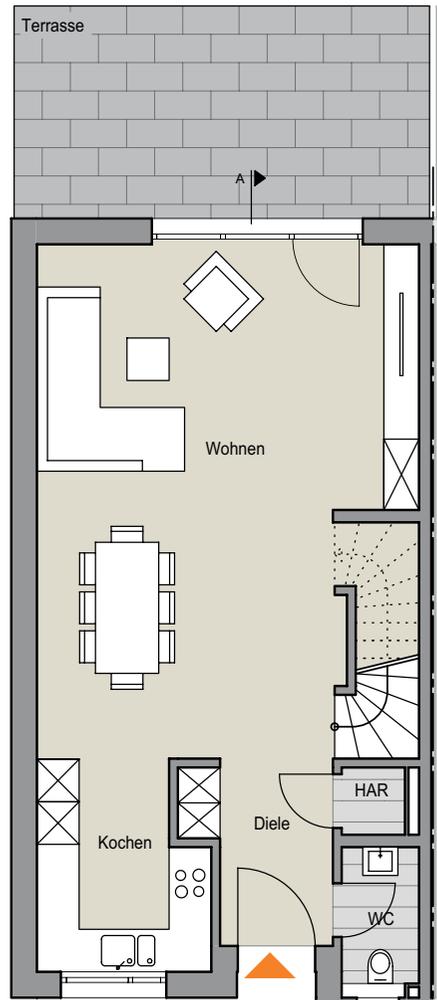
WC, Esszimmer mit Küche und das großzügige Wohnzimmer, in dem Ihre Familie zusammen kommt. Über dieses erreichen Sie die schöne Terrasse, an die sich der Garten anschließt. Hier kommen Hobbygärtner und Sonnenanbeter voll auf Ihre Kosten. In der oberen Etage befinden sich drei Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie das Elternschlafzimmer, und ein großes Badezimmer. Eine Etage höher finden Sie das ausgebaut und geräumige Dachgeschoss, das sich ideal als Büro, Gäste- oder weiteres Kinderzimmer nutzen lässt.

Direkt gegenüber liegt der großzügige Haustechnik-/ Hauswirtschaftsraum, in dem sich Ihre Siebensachen perfekt verstauen lassen.



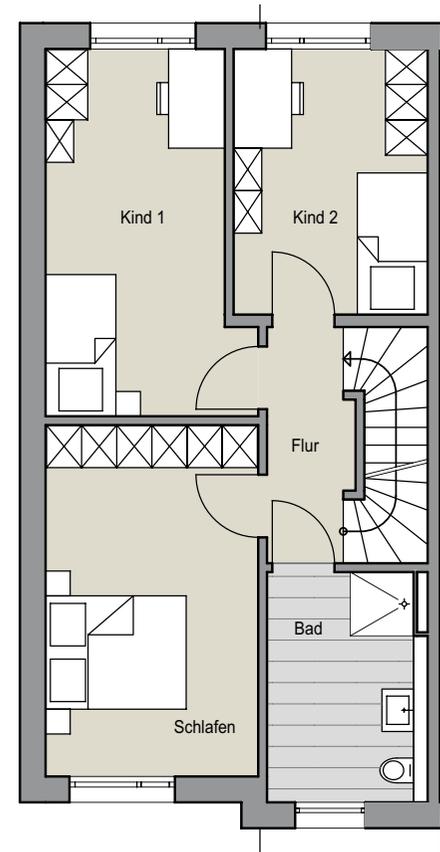


GRUNDRISS EG/OG



ERDGESCHOSS

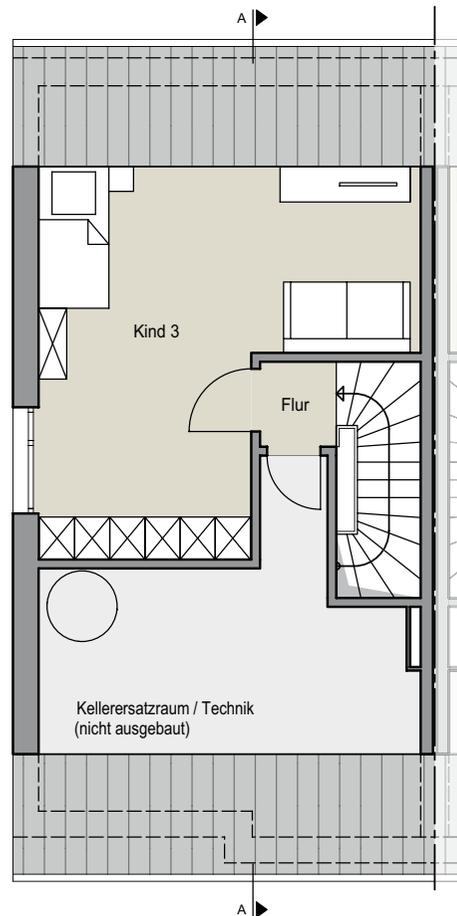
Gesamt:	58,32 m ²
Diele:	4,70 m ²
Kochen:	6,51 m ²
WC:	2,23 m ²
Wohnen/Essen:	36,01 m ²
Terrasse:	17,74 m ² (zu 50% Wfl.)



OBERGESCHOSS

Gesamt:	48,76 m ²
Flur:	3,73 m ²
Bad:	7,03 m ²
Schlafen:	14,55 m ²
Kind 1:	13,41 m ²
Kind 2:	10,04 m ²





DOPPELHAUS M

Gesamt: 147,21 m²

Wohnfläche: 127,33 m²

Nutzfläche: 19,88 m²

DACHGESCHOSS

Gesamt: 20,25 m²

Flur: 1,26 m²

Kind 3/
Home Office: 18,99 m²



DIE AUSSTATTUNG

Stein auf Stein

Ihr Haus ist ein massiv gebautes Effizienzhaus 55 EE. Durch das starke Porotonaußenmauerwerk bleibt es in Ihren vier Wänden im Sommer angenehm kühl und im Winter schön warm.

Gut geschnitten

Die gut geschnittenen Grundrisse lassen keine Wünsche offen und erleichtern den Familienalltag. Der Raum im Dachgeschoss eröffnet vielfältige Möglichkeiten. Und durch den nebenan liegenden Kellerersatzraum ist genug Platz für Ihre Siebensachen vorhanden.

Frisch geduscht und heiß gebadet

Das Bad und das WC überzeugen mit Markenfliesen und hochwertigen Sanitärobjekten. Die Luft-Wasser-Wärme-

Pumpe mit großem Warmwasserspeicher hilft Kosten zu sparen.

Behagliche Wärme

Die Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung sorgt für behagliche Wärme in allen Wohnräumen.

Gartenfreunde aufgepasst

Ob Bienenwiese oder englischer Rasen, Gemüsebeet oder Wellnessoase: Hobbygärtner kommen dank der großen Gärten voll auf ihre Kosten. Nach Feierabend laden die großzügigen Terrassen zum Entspannen ein.

Für Langschläfer und Frühaufsteher

Rollläden – auf Wunsch auch elektrisch – werden in allen Wohnräumen montiert.

Helligkeit und Weite

Hochwertige 3-fach verglaste Kunststofffensterelemente sorgen für Helligkeit und Weite und schützen vor Kälte und Umgebungsgeräuschen.

Gut geparkt

Parkplatzsorgen können Sie sich schenken – der Stellplatz und der Platz für eine Garage liegen direkt neben Ihrem Haus.





Gemeinsam essen, leben, lachen – im großzügigen Wohn-Ess-Bereich kommt die ganze Familie zusammen.



DAS BAUGEBIET



Die Doppelhaushälften des Typs CUBIC S können auf den orange umrandeten Grundstücken realisiert werden. Sie haben dabei die Wahl: Haustyp CUBIC S 128 ist perfekt für vier - wer etwas mehr Platz braucht, für den ist CUBIC S 165 die richtige Wahl!



WAS MACHT MEIN HAUS ENERGIEEFFIZIENT?

Die Doppelhaushälften des Typs CUBIC S 128 werden in massiver Bauweise als Effizienzhaus 55 EE errichtet. Obwohl die staatliche Förderung für diesen hohen energetischen Standard bei Neubauimmobilien entfallen ist, profitieren Sie dennoch von geringen Heizkosten und sparen bares Geld. Gleichzeitig tragen Sie zum Gelingen der Wärmewende bei und erwerben ein Qualitätsprodukt, an dem sich noch die nächste Generation erfreuen kann.

Das Effizienzhaus ist ein energetischer Standard für Wohngebäude, der sich aus zwei Kriterien zusammensetzt: Wie hoch ist der Gesamtenergiebedarf der Immobilie? Und wie gut ist die Wärmedämmung der Gebäudehülle? Das wird mit den Werten Primärenergiebedarf

und Transmissionswärmeverlust angegeben. Ein Effizienzhaus 55 benötigt im Vergleich zu einem Referenzgebäude nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) nur 55% der Primärenergie. Gleichzeitig liegt der Transmissionswärmeverlust bei nur 70% des Referenzgebäudes, somit ist der bauliche Wärmeschutz um 30% besser.

Der Zusatz EE steht dabei für „Erneuerbare Energien-Klasse“, das bedeutet, dass der Wärmebedarf des Gebäudes zu mindestens 65% regenerativ gedeckt wird. Die Wärmeerzeugung im Haus CUBIC S 128 erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärme-Pumpe.



ERBBAURECHT KURZ UND KNAPP ERKLÄRT

1 WAS IST DAS ERBBAURECHT?

Durch das Erbbaurecht wird die Möglichkeit gegeben, auf einem fremden Grundstück ein Haus zu errichten oder ein schon bestehendes Haus zu nutzen. Sie als Käufer werden demnach Eigentümer der Immobilie, jedoch nicht des Grundstücks. Dieses bleibt im Eigentum des Erbbaurechtsgebers, welcher Ihnen dafür ein Nutzungsrecht einräumt. Im Gegenzug wird ein monatlicher Erbbauzins fällig. Es wird ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen, welcher notariell beurkundet werden muss. Erwerben Sie eine Immobilie auf einem Erbbau-rechtsgrundstück mit einem schon bestehenden Erbbaurechtsvertrag, so übernehmen Sie diesen inklusive der Laufzeit, welche in der Regel nicht angepasst wird.

2 WENN DAS ERBBAURECHT ABLÄUFT

Ein Erbbaurechtsvertrag wird in der Regel für einen Zeitraum von 99 Jahren geschlossen. Wenn dieser abläuft, gibt es

folgende drei mögliche Szenarien:

- Der Vertrag läuft aus und der Erbbaurechtsgeber macht kein Verlängerungsangebot. Die Immobilie geht in das Eigentum des Erbbaurechtsgebers über, welcher in diesem Fall den Erbbaurechtsnehmer entschädigen muss. Die Entschädigung entspricht in der Regel zwei Drittel des Verkehrswertes der Immobilie.
- Der Erbbaurechtsgeber bietet Ihnen eine Verlängerung an und Sie akzeptieren diese. In diesem Fall nutzt der Erbbaurechtsgeber gerne die Situation, um den Erbbauzins zu erhöhen.
- Der Erbbaurechtsgeber bietet Ihnen eine Verlängerung an und Sie lehnen diese ab. In diesem Fall geht die Immobilie ins Eigentum des Erbbaurechtsgebers über und der Erbbaurechtsnehmer erhält keine Entschädigung.

3 HEIMFALL

Der Begriff Heimfall bedeutet, dass der Erbbaurechtsnehmer das Erbbaurecht

verliert und die Immobilie in das Eigentum der Erbbaurechtsgeber zurückfällt. Wann ein Heimfall eintritt, ist nicht gesetzlich vorgeschrieben, sondern wird in dem jeweiligen Erbbaurechtsvertrag vereinbart. Folgende Situationen sind für einen Heimfall typisch:

- Der Erbbaurechtsnehmer gerät zwei Jahre in Folge mit dem Erbbauzins in Verzug.
- Die Immobilie wird vom Erbbaurechtsnehmer nicht ausreichend instandgehalten.
- Die Immobilie ist unzureichend oder gar nicht versichert.
- Der Erbbaurechtsnehmer verstößt gegen den geltenden Bebauungsplan.

4 ERBBAUZINS

Für das Nutzungsrecht an dem Grundstück des Erbbaurechtsgebers wird ein jährlicher Erbbauzins fällig, welcher im Erbbaurechtsvertrag festgelegt wird. Mit einer sogenannten – ebenfalls im Erbbaurechtsvertrag



vereinbaren – Wertsicherungsklausel kann der Erbbauzins unter bestimmten Bedingungen vom Erbbaurechtsgeber erhöht werden.

Die Höhe des Erbbauzinses unterliegt keinen gesetzlichen Vorschriften und ist grundsätzlich frei verhandelbar. Die Erbbauzinsen je Grundstück finden Sie in unseren Unterlagen.

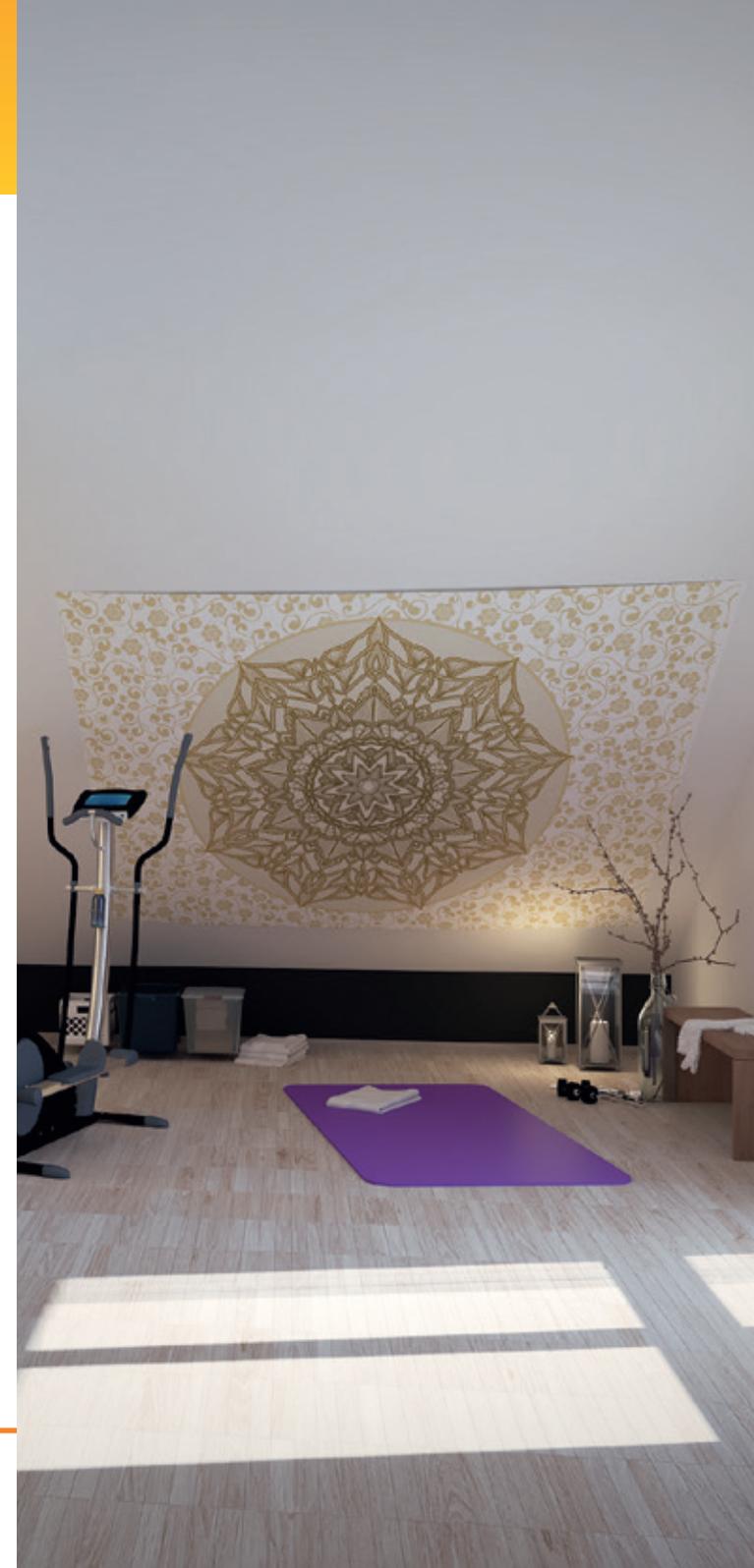
Die Erhöhung des Erbbauzinses orientiert sich üblicherweise an dem Verbraucherpreisindex. Maximal alle drei Jahre kann der Erbbauzins auf Grundlage des Verbraucherpreisindex angepasst werden, solange sich dieser seit der letzten Anpassung stark verändert hat.

GRUNDERWERBSTEUER

Die Grunderwerbsteuer ist eine Verkehrssteuer und fällt beim Erwerb eines Grundstücks, Teilgrundstücks oder einem grundstücksgleichen Recht an. Unter die grundstücksgleichen Rechte fällt auch das Erbbaurecht. Was bedeutet dies für Sie im Klartext:

Erwerben Sie ein Haus, welches auf einem Erbbaurechtsgrundstück steht oder errichtet wird, so ist die Grunderwerbsteuer sowohl auf den Kaufpreis des Hauses als auch anteilig auf das Grundstück zu zahlen. Auf das Erbbaurecht lässt sich diese mit dem jährlichen Erbbauzins und einem Vervielfältiger, welchen Sie dem Bewertungsgesetz Anlage 9a (§13) entnehmen können, sowie dem im jeweiligen Bundesland geltenden Steuersatz (NRW: 6,5%) berechnen.

Nutzen Sie die Vorteile des Erbbaurechts für Ihren Weg ins Traumhaus – in den ersten zehn Jahren erhalten Sie zudem 50% Rabatt auf den Erbbauzins. Haben Sie noch Fragen? Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung – rufen Sie uns einfach an unter 0221-429142-33 oder schreiben uns eine E-Mail an vertrieb@mertener-muehle.de.



DER POROTONSTEIN

Seit Jahrtausenden entsteht aus den Elementen Erde, Wasser, Feuer und Luft ein Baumaterial von unvergleichlicher Zweckmäßigkeit und Attraktivität.

WÄRMESCHUTZ

Ziegel ist der traditionell bewährte Baustoff in Mitteleuropa. Er wurde so verbessert, dass modernste Wärmeschutzanforderungen sogar übertroffen werden. Mit Poroton-Ziegeln werden höchste Dämmwerte erreicht. Eine zusätzliche Dämmung an der Außenwand ist dabei nicht nötig. Poroton steht für verantwortungsbewussten Umgang mit Ressourcen, geringen Energieverbrauch – und damit auch für langfristige Kosteneinsparungen.

HITZESCHUTZ

Nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)

ist nachzuweisen, dass im Sommer eine Überhitzung von Räumen nicht eintritt. Ziegel haben den Vorteil, dass sie gespeicherte Wärme lange halten und erstzeitversetzt wieder abgeben. So bleibt ein Haus aus Ziegeln im Winter angenehm warm und im Sommer wohlthuend kühl. Die schweren Bauteile nehmen die Wärmeenergie der im Sommer rasch ansteigenden Lufttemperaturen auf und kühlen so den Raum. Diesen Effekt kennt jeder, der in der warmen Jahreszeit Gebäude mit dicken Wänden (Kirchen, Burgen) betreten hat.

SCHALLSCHUTZ

Der Schallschutz in Gebäuden aus Ziegelmauerwerk ist durch die Entwicklung neuartiger hochwärmedämmender Hochlochziegel auf ein hohes Niveau gehoben worden. Belästigungen durch laute Nachbarn und

Lärm im eigenen Haus werden vermieden. Neben optimalem Schutz gegen Straßen- und Fluglärm überzeugen die massiven Wandbilder auch durch sehr gute statische Eigenschaften sowie hohe Druckfestigkeit.

FEUCHTESCHUTZ

Moderne Bauprodukte wie die Poroton-Ziegel bieten beste bauphysikalische Voraussetzungen, um Schimmelschäden effektiv zu verhindern. Besonderer Vorteil ist, dass die diffusionsoffenen Qualitätsziegel eine niedrige Wandfeuchte haben. Sie nehmen die Feuchtigkeit auf und geben sie beim nächsten Witterungsumschlag wieder ab. Die Wandoberflächen bleiben somit zu jeder Jahreszeit trocken und sorgen für ein angenehmes Raumklima.



KOSTENSCHUTZ

Mit Poroton-Ziegeln wählen Sie einen in jeder Beziehung wirtschaftlichen Baustoff – bei gleichzeitig höchster Qualität und Wertbeständigkeit! Keine Kompromisse – die Wahl des Wandbaustoffes beeinflusst die gesamten Baukosten kaum, ist aber maßgeblich für die Qualität Ihres Zuhauses. Massives Ziegel-Mauerwerk erfordert nur geringe Instandhaltungskosten. Hoher Wärmeschutz und Winddichtigkeit sparen Energiekosten. Langlebigkeit und hoher Wiederverkaufswert machen aus einem Ziegelhaus eine sichere Wertanlage für die Zukunft.

SICHERHEIT

Der massive Baustoff-Ziegel garantiert eine verschleißfeste Bausubstanz. Ziegelhäuser haben Standzeiten von rund

100 Jahren und mehr. Ein massives Haus aus Poroton-Ziegeln sichert Ihnen eine hohe Beleihungsgrenze. Die langfristig hochwertige Bauqualität bürgt für einen hohen Wiederverkaufswert. Durch ihre Wertbeständigkeit bieten Ziegelhäuser eine sichere Altersvorsorge. Ziegelhäuser behalten bzw. steigern ihren Wert über Jahrzehnte. Ein Haus aus Poroton-Ziegeln ist eine Wertanlage für Generationen!

UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Poroton-Ziegel sind Naturprodukte aus den Elementen Feuer, Wasser, Luft und Erde (Ton/Lehm). Sie helfen ihrerseits Energie zu sparen, z.B. durch umweltschonende Rohstoffgewinnung und energiesparende Herstellung, drastische Reduzierung des Schadstoffausstoßes, kurze Transportwege bei Herstellung

und Lieferung durch Verwendung heimischer Rohstoffe und vielen regionalen Standorten. Mineralische Baustoffe wie der Ziegel lassen sich problemlos wiederverwenden. Durch Rekultivierung von Tongruben entstehen Naherholungsgebiete oder wertvolle Biotope mit artenreicher Fauna und Flora.



WIR BEGLEITEN SIE **AUF DEM WEG ZUM TRAUMHAUS!**

1 ENTSCHEIDUNG

Sie haben Ihr Traumhaus gefunden? Sprechen Sie uns gerne an. Sollten noch Fragen offen sein, zum Beispiel zu den weiterführenden Unterlagen, stehen wir Ihnen selbstverständlich mit Rat und Tat zur Seite.

2 AUFTRAG ZUR VORBEREITUNG EINES KAUFVERTRAGES (RESERVIERUNG)

Sobald uns ein Finanzierungs- oder Eigenkapitalnachweis vorliegt, erhalten Sie von uns das Dokument „Auftrag zur Vorbereitung eines Kaufvertrages“. Senden Sie uns dieses bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück. Hierdurch bestätigen Sie uns Ihr verbindliches Interesse am Erwerb des gewählten Hauses. Im Gegenzug bestätigen wir Ihnen die Sicherung/Reservierung der Einheit bis zur Beurkundung.

3 BESTELLUNG DES KAUFVERTRAGES

Mit Vorlage der oben genannten Unterlagen und nach Klärung aller kaufrelevanten Details können wir nun den personalisierten Kaufvertrag beim zuständigen Notar bestellen.

4 KLÄRUNG OFFENER FRAGEN ZUM KAUFVERTRAG

Haben Sie den Kaufvertrag erhalten? Gerne beantworten wir Ihnen sämtliche Fragen auch rund um das Thema Kaufvertrag.

5 BEURKUNDUNG

Nach Ablauf der 14-tägigen Wartefrist und Besprechung aller noch offenen Punkte findet die Beurkundung Ihres neuen Zuhauses beim Notariat statt.



KEINE VERSTECKTEN KOSTEN

Abgesehen von den Sonderwünschen besteht bei den Angeboten der EHP Immobiliengruppe GmbH eine Festpreisgarantie. Wir beraten Sie sehr gerne bezüglich Ihrer Wünsche. Im Preis enthalten sind auch die Hausanschlussgebühren (Kanal, Wasser, Strom etc.) sowie sämtliche Gebühren (Architekt, Planung, Statik, Baugenehmigung, Bauabnahme, Vermessung etc.). Es entstehen keine versteckten Kosten. Sämtliche Kosten für Baustellensicherung, Baustelleneinrichtung und Tiefbauarbeiten sind in den Preisen enthalten.

DER LETZTE SCHLIFF

Malerarbeiten und Bodenbeläge sind im Kaufpreis nicht enthalten. Gerne empfehlen wir Ihnen erfahrene Handwerker oder Sie erbringen diese Leistungen selbst als Muskelhypothek in Ihre Finanzierung ein! Gleiches gilt für den Garten – hier wird die bestehende Erde planiert übergeben. Und wenn Sie einen Carport, eine Garage oder eine Photovoltaik-Anlage errichten möchten, empfehlen wir Ihnen gerne entsprechende Firmen.

DISCLAIMER: Alle Angaben sind ohne Gewähr, Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Die abgebildeten Ausstattungsgegenstände und Visualisierungen können von der tatsächlichen Bauausführung abweichen und zeigen teilweise Sonderleistungen, dienen also nur als Anregung oder Beispiel. Möblierung und Accessoires sind nicht im Kaufpreis enthalten. Die Bäder werden im Nassbereich 1,20 m hoch und im Duschbereich raumhoch gefliest. Fensterrahmen sind innen weiß. Diese Informationsschrift kann daher keine Grundlage für eine Kaufentscheidung sein. Maßgeblich sind allein die Angaben im Kaufvertrag.

BILDRECHTE: EXPOSÉPROFIS | VISTRAL 3D VISUALISIERUNGEN







WIR BAUEN NICHT NUR EIN HAUS – WIR BAUEN IHR HAUS!

Die EHP Immobiliengruppe ist ein Familienunternehmen mit über 38 Jahren Erfahrung in der Projektentwicklung und im Bauträgergeschäft, das in zweiter Generation von Michael Lehmacher geführt wird. Mit einem festen lokalen Handwerkerstamm und einem eingespielten Team aus Architekten, Bauleitern und Statikern werden mit Freude und Leidenschaft Bauprojekte in der Region realisiert. Regelmäßige Qualitätskontrolle während der Bauphase durch vereidigte Sachverständige ist dabei Standard.

www.ehp-immobiliengruppe.de



MIT FLEISS, LEIDENSCHAFT UND ERFAHRUNG REALISIEREN WIR IHRE ERFOLGSSTORY!

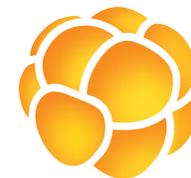
Als spezialisierter Vertrieb für Neubauprojekte unterstützen wir Sie bei der Suche nach der passenden Immobilie. Unser Anspruch ist es, Sie umfangreich und kompetent zu beraten, unabhängig davon, ob es sich um Ihr neues Zuhause oder eine attraktive Kapitalanlage handelt. Bei Bedarf kümmern wir uns auch um eine individuell passende Finanzierung und den Verkauf Ihrer bisherigen Immobilie.

www.cloudberry.de



WIR SIND GERNE **FÜR SIE DA!**

www.mertener-muehle.de



CLOUDBERRY Real Estate GmbH

Siegburger Straße 149-151 | 50679 Köln
Fon 0221 429142-33 | Fax 0221 429142-49

vertrieb@mertener-muehle.de

www.cloudberry.de

Mertener Mühle - Schöner Leben im Rheinland
ist ein Projekt der



EHP Immobiliengruppe

Droste-Hülshoff-Straße 14

53721 Siegburg

Fon 02241 23 445-0

info@ehp-immobiliengruppe.de

www.ehp-immobiliengruppe.de