



# MERTENER MÜHLE – SCHÖNER LEBEN IM RHEINLAND



Willkommen in Bornheim! Die lebens- und liebenswerte Stadt vor den Toren Kölns und Bonns boomt, denn der ländliche Charme, die hohe Lebensqualität und die reizvolle Lage zwischen Rhein und Vorgebirge sorgen für eine ungebrochene Attraktivität. Im „Vorort“ Merten entstehen in Kürze mit dem Neubauprojekt „Mertener Mühle - Schöner Leben im Rheinland“ der EHP Immobiliengruppe GmbH 33 Häuser zum Kauf, davon 30 Doppelhaushälften und drei freistehende Einfamilienhäuser. Weil Geschmäcker und Bedürfnisse individuell verschieden sind, können Sie dabei zwischen unterschiedlichen Hausgrößen und Haustypen wählen. Weiter entstehen in dem Neubauprojekt zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils zehn gut geschnittenen und barrierefreien Eigentumswohnungen.

Wir freuen uns, Ihnen das Neubauprojekt „Mertener Mühle“ vorzustellen und Sie für Ihr neues Zuhause zu begeistern.



### PERFEKT FÜR IHR LEBEN

Ganz gleich, wo Sie aktuell im Leben stehen, im Neubauprojekt „Mertener Mühle - Schöner Leben im Rheinland“ finden Sie die vier Wände, die perfekt zu Ihrer Lebenssituation passen. Unterschiedliche Haustypen und verschiedene Hausgrößen bieten den idealen Rahmen für das Familienleben - für kleine wie für große Familien. Doch auch die barrierefreien und gut geschnittenen Eigentumswohnungen bieten nicht nur für Singles und Paare jeden Alters einen ansprechenden Lebensmittelpunkt.

### SCHÖNER LEBEN IM RHEINLAND

Freuen Sie sich auf das Beste aus zwei Welten: Die Ruhe von Bornheim-Merten, umgeben von Grün, gibt viel Raum für Erholung und Freizeit. Gehen Sie doch morgens eine Runde joggen durch die Felder, entspannen Sie nach Feierabend im eigenen Garten oder machen Sie am Wochenende eine Radtour entlang der rheinischen Apfelroute. Gleichzeitig sind Bonn und die Kölner Innenstadt nur einen Katzensprung entfernt – das bedeutet kurze Wege zur Arbeit, zum Einkaufen oder Ausgehen.

### AUS ERFAHRUNG GUT

Vertrauen Sie mit der EHP Immobiliengruppe GmbH auf ein lokales Familienunternehmen in zweiter Generation. Mit den als Effizienzhaus 55EE und in hochwertiger Massivbauweise errichteten Häusern erwerben Sie ein Qualitätsprodukt, an dem sich noch künftige Generationen erfreuen können. In den vergangenen 38 Jahren wurden über 100 Projekte erfolgreich von der EHP umgesetzt - gerne zeigen wir Ihnen Referenzprojekte des Bauträgers.

### KIRCHENGRUNDSTÜCKE

Die Häuser und Wohnungen entstehen auf schönen Erbbaugrundstücken der katholischen Kirchengemeinden St. Aegidius und St. Martin umgeben von einem gewachsenen Wohngebiet in Bornheim-Merten und angrenzend an den idyllischen Mühlenbach. Nutzen Sie die Vorteile des Erbbaurechts für Ihren Weg ins Traumhaus - die ersten zehn Jahre erhalten Sie zudem 50% Rabatt auf den Erbbauzins. Sprechen Sie uns hierzu gerne an.





# WILLKOMMEN IN BORNHEIM

Die zwischen Rhein und Vorgebirge in unmittelbarer Nähe zu den Metropolen Bonn und Köln gelegene Stadt Bornheim mit rund 48.500 Einwohnerinnen und Einwohnern, die sich auf 14 Ortschaften verteilen, gehört zu den am stärksten wachsenden Städten im Rhein-Sieg-Kreis. Und das ist kein Zufall: Denn die Stadt, die überregional für den Spargel- und Obstanbau bekannt ist, bietet alles, was man zum Leben braucht: Ob Einkaufen, Friseur, Gastronomie oder Hausarzt: Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind vor Ort. Eine breit gefächerte Bildungslandschaft ermöglicht beste Startchancen für den Nach-

wuchs. Durch die sehr gute Anbindung über ÖPNV und die Autobahn profitieren Berufstätige von kurzen Wegen nach Bonn oder Köln - und als „Gigabit-Stadt“ treibt Bornheim den Glasfaserausbau konsequent voran, so dass auch das Arbeiten von zu Hause dank schnellem Internet reibungslos möglich ist. Zahlreiche Naherholungsgebiete und Wanderwege, Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Bornheim oder die Herseler Werth, ein buntes Vereinsleben, Kultur und Brauchtum tragen zur hohen Lebensqualität der Gemeinde bei.

**10 MINUTEN**  
zu Fuß bis zur Linie 18

**20 MINUTEN**  
bis in die  
Bonner Innenstadt

**25 MINUTEN**  
bis zur Kölner City

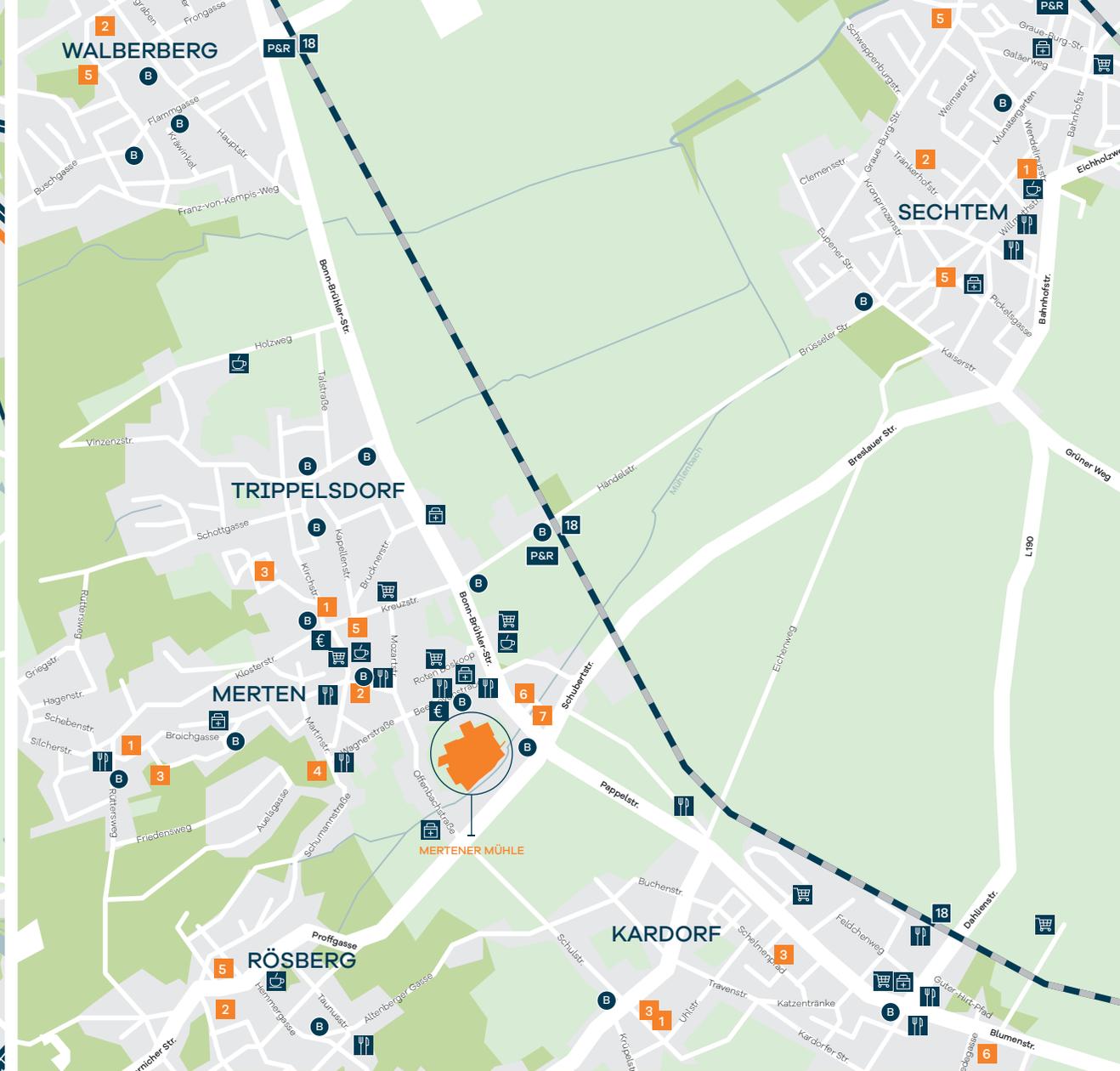
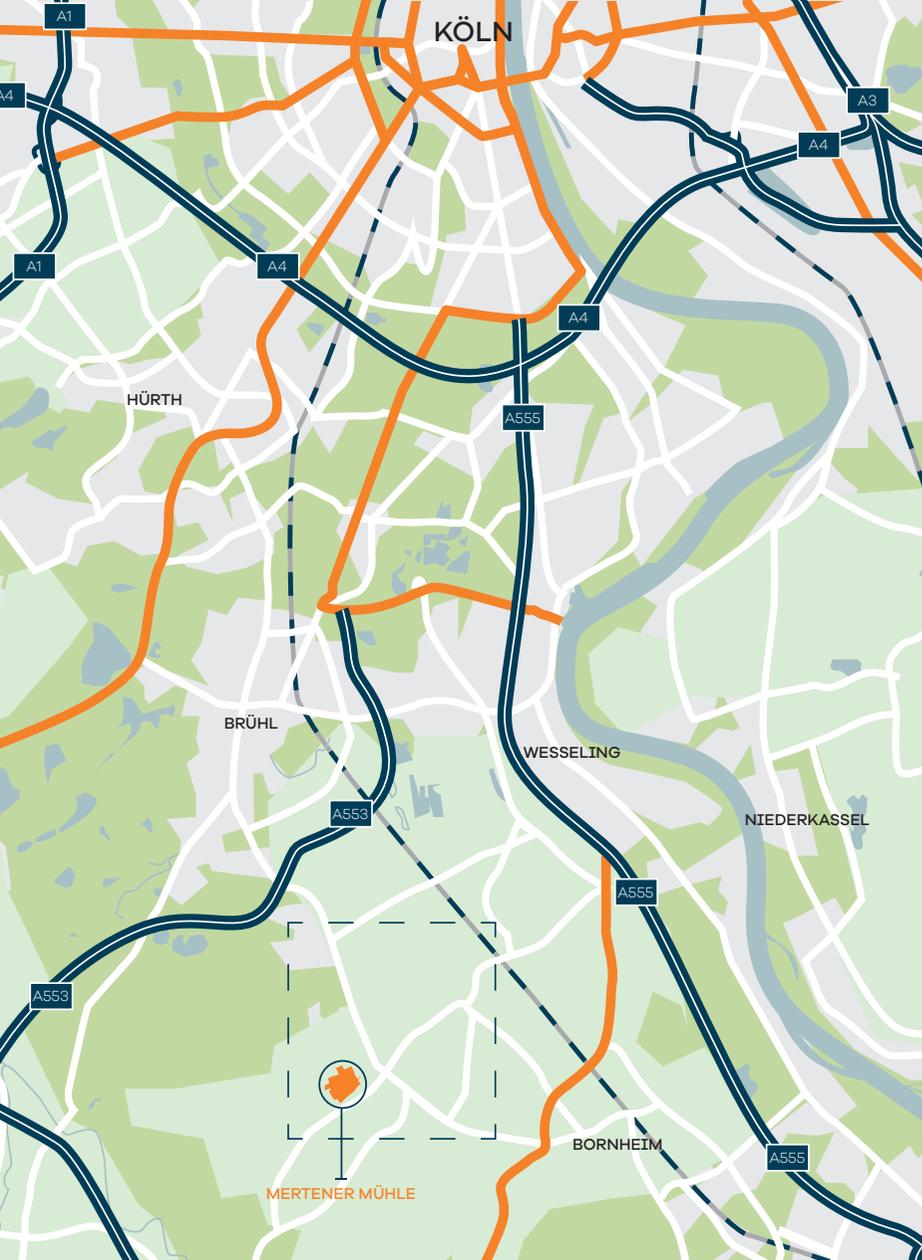


## ALLES DA, ALLES NAH!

Das Neubauprojekt „Mertener Mühle - Schöner Leben im Rheinland“ liegt eingebettet in ein gewachsenes Wohngebiet am Rande des Mühlenbachs im beschaulichen Bornheimer Stadtteil Merten, der mit seinen 5.600 Einwohnern zu den größten „Vororten“ der Gemeinde zählt. Aufgrund der sehr guten Infrastruktur mit mehreren Kitas, einer Grundschule, einer Gesamtschule, Arztpraxen, Supermärkten, diversen Restaurants und Gaststätten, der guten Verkehrsanbindung über Straße und Schiene und dem hohen Naherholungswert ist der Stadtteil nicht nur bei Familien sehr beliebt, denn kurze Wege erleichtern den Alltag.

Einkäufe und kleine Besorgungen erledigen Sie einfach zu Fuß. Die Grund- und die Gesamtschule sind nur einen Steinwurf entfernt und auch der Weg zur Kita ist nicht weit, denn auf dem Baugebiet wird eine neue Kindertagesstätte errichtet. Die umliegenden Felder und Wälder locken Aktive zu ausgedehnten Wanderungen oder Joggingrunden ins Freie. Generell gibt es in Merten viel zu entdecken: Ob ein Spaziergang auf dem Heinrich-Böll-Weg, eine Radtour entlang der rheinischen Apfelroute oder ein saftiges Stück Kuchen beim Apfelbäcker des Obsthofes um die Ecke, hier ist das Leben lebenswert. Durch die sehr gute Anbindung sind Sie auch schnell in Bonn oder Köln. Wer dabei das Auto stehenlassen möchte, den bringt die Linie 18 sicher ans Ziel.





1 Kindergarten 2 Schule 3 Spielplatz 4 Friedhof 5 Kirche 6 Tankstelle 7 Fitnessstudio „Sporttreff Merten“



# DAS BAUGEBIET



Insgesamt 30 Doppelhaushälften entstehen in dem Neubauprojekt „Mertener Mühle - Schöner Leben im Rheinland“. Da Geschmäcker und auch Platzbedürfnisse individuell verschieden sind, werden im Bauprojekt verschiedene Haustypen in unterschiedlichen Größen realisiert. In Abhängigkeit vom Bebauungsplan sind dabei 18 Grundstücke für Haustypen mit einem Satteldach vorgesehen, die restlichen 12 Doppelhaushälften werden mit einem Flachdach versehen. Der Clou dabei - auf denselben Grundstücken können die jeweiligen Haustypen in zwei unterschiedlichen Größen realisiert werden - Sie entscheiden ganz nach Ihrem Bedarf, wie viel Platz Sie benötigen. Damit ein harmonisches Gesamt-

bild entsteht, wird die angrenzende Doppelhaushälfte ebenfalls in der gleichen Größe ausgebildet. Weiter werden drei freistehende Einfamilienhäuser in dem Bauprojekt realisiert, zudem entstehen in dem Projekt zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils zehn barrierefreien und gut geschnittenen Wohnungen - von der gemütlichen Zwei-Zimmer-Wohnung bis zur großzügigen Vier-Zimmer-Wohnung ist alles dabei. Neben Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern sind in dem Baugebiet ME 16 „Mertener Mühle“ auch eine Kindertagesstätte und ein Spielplatz Teil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

### Darf es etwas mehr sein?

Der Haustyp CUBIC S 165 ist voll unterkellert und bietet mit 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche und sechs Zimmern viel Platz auch für große Familien.





### 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 Lehmann 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](http://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.

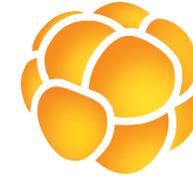
[www.cloudberry.de](http://www.cloudberry.de)

**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, Accessoires und Glaswände in Duschen sind nicht im Kaufpreis enthalten. Die Bäder werden in den Spritzbereichen von Waschbecken und WC mit 1,20 m Höhe und im Duschbereich raumhoch gefliest. Fensterrahmen sind innen weiß. Diese Informationsschrift ist keine Grundlage für eine Kaufentscheidung. Maßgeblich sind allein die Angaben im Kaufvertrag.

**BILDRECHTE:** VISTRAL 3D VISUALISIERUNG (RENDERINGS)

WIR SIND **FÜR SIE DA!**

[www.mertener-muehle.de](http://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](mailto:vertrieb@mertener-muehle.de)

[www.cloudberry.de](http://www.cloudberry.de)

Mertener Mühle - Schöner Leben im Rheinland  
ist ein Projekt der



**EHP ImmobilienGruppe**

Droste-Hülshoff-Straße 14

53721 Siegburg

Fon 02241 23445-0

[info@ehp-immobiliengruppe.de](mailto:info@ehp-immobiliengruppe.de)

[www.ehp-immobiliengruppe.de](http://www.ehp-immobiliengruppe.de)