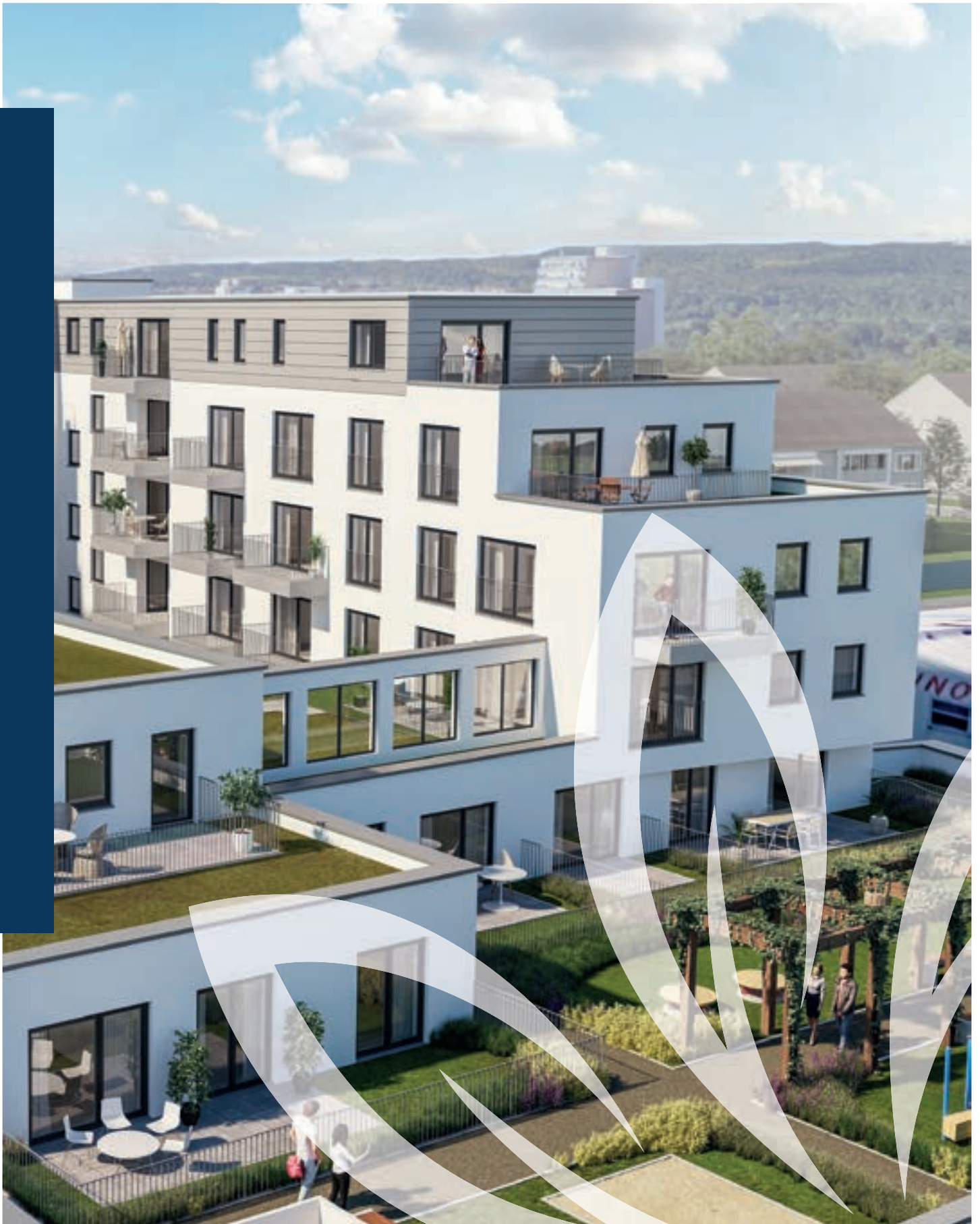




# SINDORFER HÖFE

---

ZUHAUSE IN KERPEN





# Urbaner Ruhepol

Herzlich willkommen in Sindorf

**A**bstand zum Großstadttrubel, aber mit perfekter Anbindung. Urbaner Lifestyle, aber viel Grün und Nähe zur Natur. Eine vielfältige, wachsende Nachbarschaft, aber dennoch das Gefühl von Gemeinschaft. Sindorf hat viele Gesichter – und genau das ist der Grund, warum die Menschen hier so gerne leben. Die Fusion aus Großstadtleben und Naturnähe gibt dem Stadtteil seinen authentischen Charme.

In den Sindorfer Höfen finden Sie ein Zuhause, das alles vereint, was Sie sich von Ihrem Eigenheim wünschen. Ob Dachterrassenwohnung,

Balkon- oder Gartenwohnung, mit Blick auf den geschützten und liebevoll begrünten Innenhof genießen Sie den Ausgleich zum hektischen Alltag in Ihrem eigenen Zuhause. Mit ausreichend Abstand zur quirligen Metropolregion, aber dicht genug dran, wenn Sie sich ins städtische Getümmel stürzen möchten.

Individuelle Grundrisse, eine hochwertige Ausstattung und eine klare Designsprache werden dem hohen Anspruch an ein idyllisches Zuhause in jeder Hinsicht gerecht. Wir heißen Sie herzlich willkommen in den Sindorfer Höfen.

# Das Objekt





# Das Objekt

## Natur trifft auf modernes Design

Die Sindorfer Höfe liegen mitten im Herzen des gleichnamigen Kerpener Stadtteils mit idealer Lage zwischen dem S-Bahnhof Sindorf, der Hermann-Löns-Straße und der Thalia-Straße. 59 Neubau-Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca. 40 bis 122 m<sup>2</sup> warten hier darauf, von ihren neuen Bewohnern bezogen zu werden.

Das moderne Quartier erstreckt sich über 4 Stockwerke sowie ein Staffelgeschoss und bietet kompakte 1-Zimmer-Apartments, individuelle 2- und 3-Zimmer-Wohnungen und familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnungen. Balkone, Terrassen und angrenzende Gartenflächen erweitern Ihren Wohnraum und schaffen noch mehr Platz für Entfaltung

unter freiem Himmel. 8 barrierefreie Wohnungen passen sich Ihrer Wohnsituation von morgen an und bieten altersgerechtes Wohnen ohne Kompromisse – und das mit viel Komfort. Im Erdgeschoss der Sindorfer Höfe entstehen attraktive Gewerbeflächen. Bequem erreichen Sie die 61 Pkw-Stellplätze, 5 Garagen und Stellflächen für Fahrräder ebenerdig und mit barrierefreiem Zugang von Ihrer Wohnung aus über die 4 extragroßen Aufzüge – die nicht nur beim Einzug, sondern auch für Kinderwagen und große Einkäufe praktische Helfer werden.

In den Sindorfer Höfen genießen Sie ein besonderes Privileg: Die südliche Ausrichtung des Gebäudes schafft in Kombination mit bodentiefen Fenstern helle Wohnräume und tolle Lichteffekte. Innen wie außen wurde viel Liebe ins Detail gesteckt – klare, minimalistische Formen, helle Farben und edle Akzente aus Klinker gepaart mit kühlem Anthrazit verbinden gemütliche Wohnlichkeit und eine architektonische Leichtigkeit. Stilvoll gliedert sich das Quartier in den Straßenzug ein und wird ein lebendiger Teil des Viertels. Die exponierte Ecklage lässt die Morgensonne durch die großen Fensterflächen in Ihre Wohnräume strahlen – das Frühstück genießen Sie mit Blick über die Dächer von Sindorf.

Weitläufige Gemeinschaftsflächen und der großzügige und schallgeschützte Innenhof bieten Raum für ein nachbarschaftliches Miteinander und familiären Austausch. Begrünte Dächer sorgen für eine verbesserte Luftqualität und Abkühlung im Sommer. Das Gebäude umschließt satte Rasenflächen und öffnet sich nach vorne zu liebevoll gestalteten Grünflächen. Sitzmöglichkeiten und Rasenflächen laden zum Nachbarschaftspicknick und zu gemeinsamen Sommerabenden ein. Hier gibt es genug Platz für Kinder, um ausgelassen die Spielgeräte zu erobern, während die Erwachsenen im Schatten des Laubengangs die sommerlichen Temperaturen genießen. Ein hohes Maß an Privatsphäre gewährleistet die erhöhte Lage: Die Freizeitanlagen befinden sich nicht einsehbar im 1. Obergeschoss und werden durch die geschützte Bauweise zusätzlich umrahmt.



## Auf einen Blick

-  59 Neubau-Eigentumswohnungen
-  5 x 1-Zimmer-Wohnungen
-  31 x 2-Zimmer-Wohnungen
-  18 x 3-Zimmer-Wohnungen
-  5 x 4-Zimmer-Wohnungen
-  3 Gewerbeflächen im Erdgeschoss
-  Wohnflächen zw. ca. 40 und 122 m<sup>2</sup>
-  61 Pkw-Stellplätze
-  5 Einzelgaragen



# Die Höfe



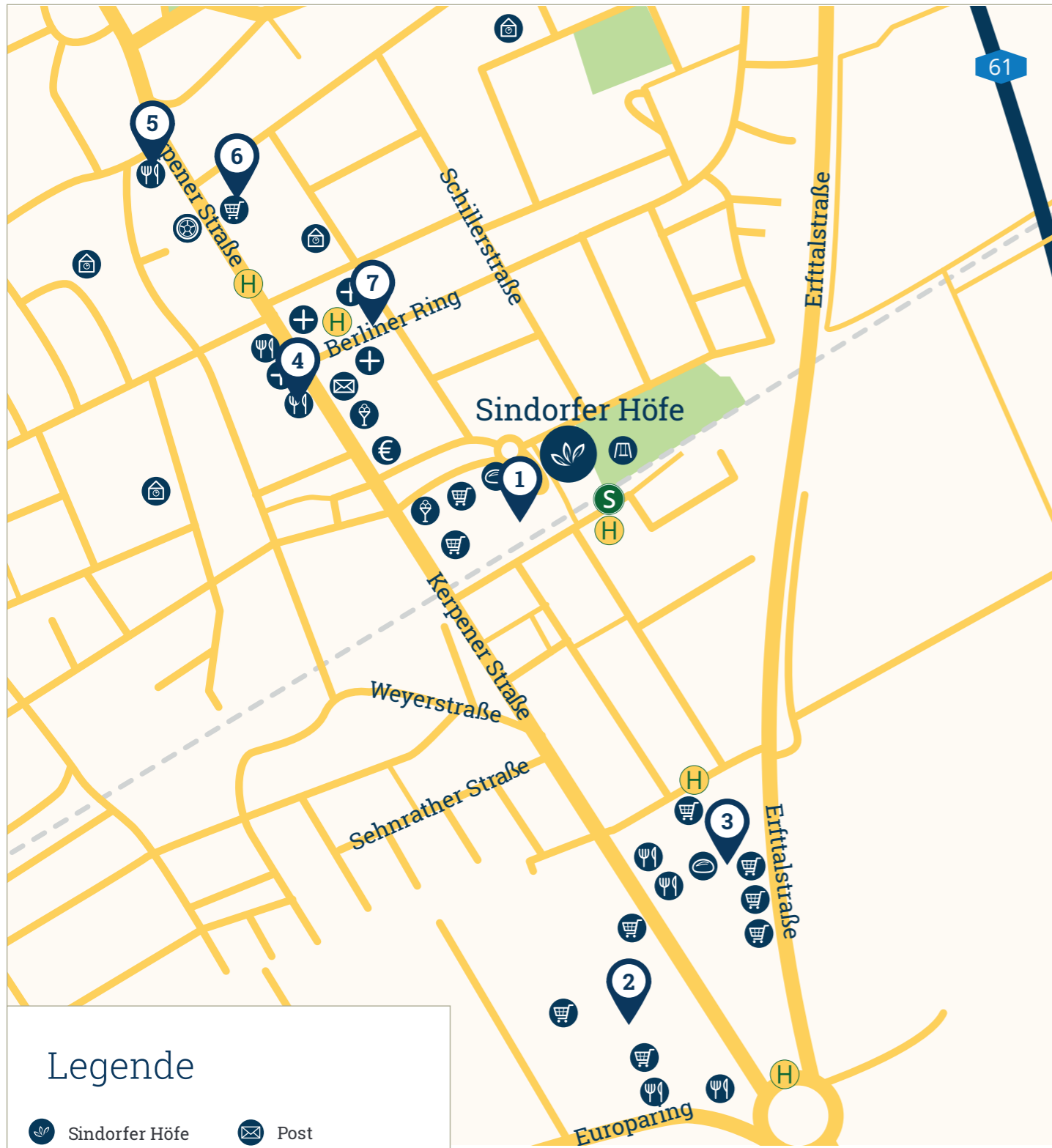
A scenic view of a riverbank with a large tree and a misty atmosphere. The tree is in the foreground, and the river is in the background. The sky is blue and the water is calm.

## Die Lage

Sie wohnen grün – mitten in Sindorf

**W**er in den Sindorfer Höfen wohnt, der kann das Auto getrost stehen lassen. Ein leckeres Eis in der Eisdiele gegenüber, ein ausgiebiges Mittagessen oder ein kurzer Kaffee auf dem Weg zum Einkaufen: In weniger als 3 Minuten erreichen Sie entspannte Cafés und hippe Restaurants in der Kerpener Straße. Wer es lieber sportlich mag, kommt mit dem Fahrrad in nur 15 Minuten ins Zentrum von Kerpen, in dem Kino, Kultur und ein abwechslungsreiches Veranstaltungsprogramm aufwarten – das Auto bleibt auch da lieber in der Garage.

**S**indorf bietet idyllische Ruhe und kleinstädtische Strukturen. Hier finden Sie vor allem eins: durchgrünte Wohnviertel mit starker, lokaler Nahversorgung sowie ein gutes Betreuungs- und Bildungsangebot. In Kerpen gibt es 12 Grundschulen, 2 davon fußläufig in Sindorf. Jugendliche finden 9 weiterführende Schulen in näherer Umgebung. Am bekanntesten ist das Gymnasium der Stadt Kerpen, das als Europaschule interkulturelle Zusammenarbeit und methodische Innovationen fördert. Aber auch die Uni ist durch die perfekte S-Bahn-Anbindung nicht weit: In rund 30 Minuten erreichen Studenten die Deutsche Sporthochschule Köln und die Universität zu Köln.



### Legende

- |                |            |
|----------------|------------|
| Sindorfer Höfe | Post       |
| Bildung        | Bank       |
| Gesundheit     | Spielplatz |
| Einkaufen      | Fahrschule |
| Eiscafé        | Autobahn   |
| Bäckerei       | Nahverkehr |
| Restaurant     | Bus        |

Kurze Wege bestimmen Ihren Alltag, denn vieles erreichen Sie bequem zu Fuß.

# Highlights um die Ecke



## Einkaufen

- |                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| 1 REWE                       | 1 Netto Marken-Discount |
| 1 Bäckerei                   | 2 Nike Clearance Store  |
| 2 MODEPARK RÖTHER            | 3 dm-drogerie markt     |
| 3 Alnatura Super Natur Markt | 3 Das Futterhaus        |

## Essen & Trinken

- |                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| 3 Henry's Sandbar & Restaurant | 4 Butcha        |
| 5 Haus Wilkens                 | 6 Landmetzgerei |

## Gesundheit

- |             |            |
|-------------|------------|
| 7 Ärztehaus | 7 Apotheke |
|-------------|------------|

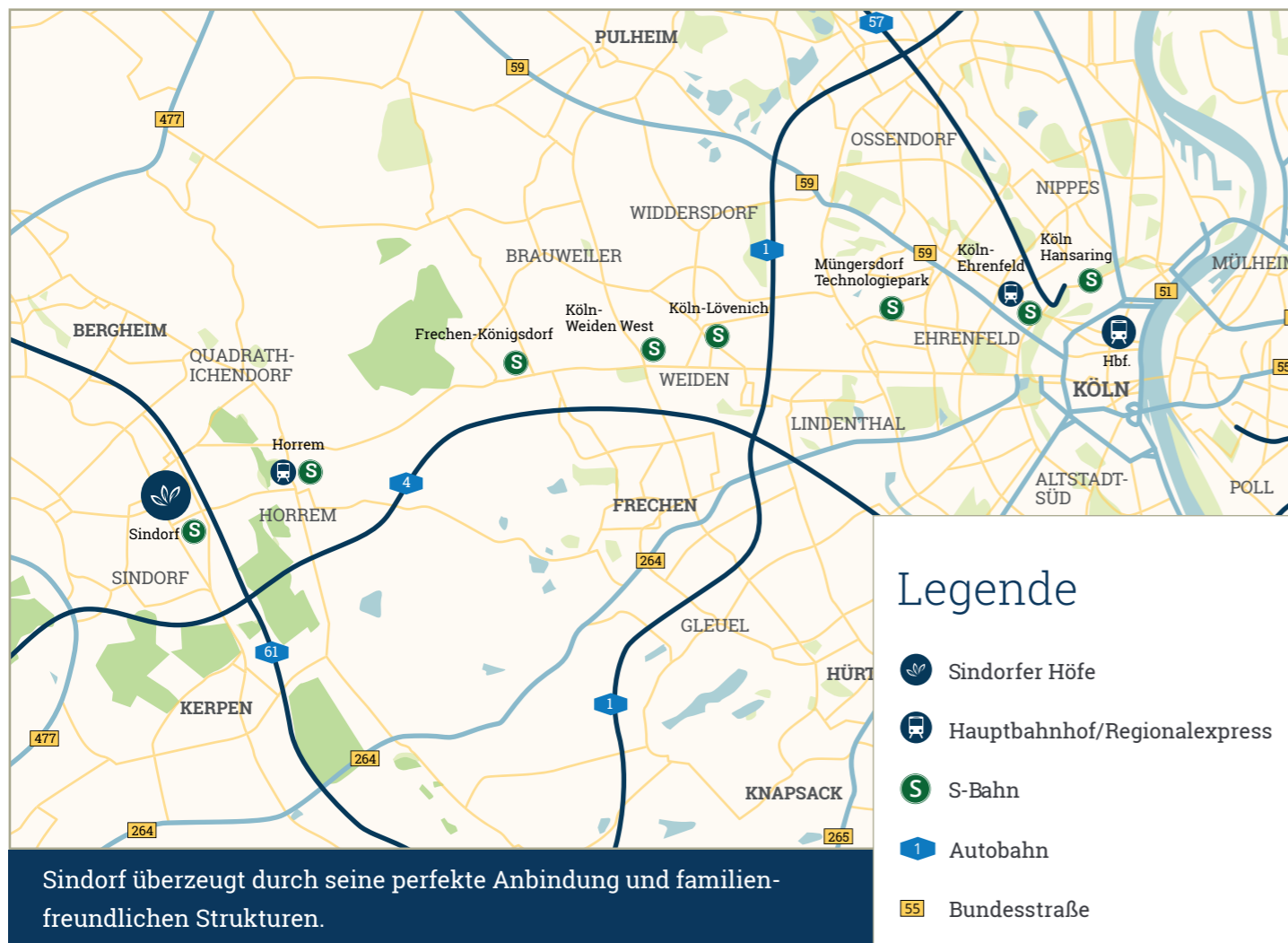


# Die Umgebung

Das breite Freizeit- und Erholungsangebot in der Umgebung lockt besonders junge Familien, Naturliebhaber und Sportbegeisterte an – wer hier wohnt, kann mit Abwechslung rechnen. Besonders die Nähe zur Natur überrascht neu Zugezogene immer wieder, denn Kerpen liegt im Naturpark Rheinland: Südöstlich erstrecken sich die Naturschutzgebiete Kerpener Bucht und Parrig, südwestlich die Bürgewälder Dickbusch und Steinheide sowie der Lörfelder Busch. Saftiges Grün und Aufbruch im Frühling, bunte Vielfalt und Ruhe im Herbst: Die Umgebung von Sindorf macht es leicht, sich eine Auszeit vom Alltag zu gönnen und tief durchzuatmen. Egal ob Sie Action oder Erholung brauchen, der Naturpark mit seinen verschiedenen Radrouten

bietet allen Bewohnern das passende Naturerlebnis.

Und auch in der direkten Nachbarschaft der Sindorfer Höfe können Sie sich über viel Grün freuen, das zum Joggen, Spazierengehen und Entspannen einlädt. Ein Picknick mit der ganzen Familie, eine kurze Yoga-Einheit unter freiem Himmel oder eine ausgiebige Runde mit dem geliebten Vierbeiner, der Weg ins Grüne ist kurz und unkompliziert. Felder und Grünflächen versprechen ebenso wie der Horremer Stadtwald und der Königsdorfer Forst abwechslungsreiche Naturmomente für Groß und Klein.



## Die Region im Wachstum

Von Sindorf pendeln Sie problemlos in die Millionenstadt Köln und in die gesamte Metropolregion Rheinland: Arbeiten im internationalen Bonn, Studieren an exzellenten Universitäten in Köln, Bonn und Aachen oder für einen entspannten Wochenendausflug in die Eifel. Auch die Flughäfen Köln/Bonn und Düsseldorf erreichen Sie direkt ohne Umsteigen mit der Bahn und dem Auto.

Köln und seine Region sind von Wachstum geprägt. Universitäten und das quirlige Studentenleben ziehen junge Menschen an. Renommierete Unternehmen und Medienhäuser wie

Lanxess, Lufthansa und die RTL Group bieten Arbeitnehmern attraktive Arbeitsplätze – und das nicht nur in der Stadt. Im nahe gelegenen Frechen haben sich wegen der verkehrstechnisch guten Lage viele Logistik-Unternehmen wie DPD Deutschland und Handelsunternehmen wie Lekkerland nur wenige Kilometer entfernt von Sindorf angesiedelt. Auch die Zentrale von ALDI in Kerpen ist attraktiv in der Region. Wirtschaftskraft lockt die Umgebung viele, die ein Leben in ländlicheren Strukturen dem Trubel der Stadt vorziehen – besonders wenn hochwertiger Wohnraum mit perfekter Anbindung geboten wird.



### Auto

Die A 4 verläuft südlich von Sindorf und ist über das Kreuz Kerpen von den Sindorfer Höfen in weniger als 3 Minuten zu erreichen. Die Autobahn bringt Sie in 20 Minuten ins Kölner Stadtgebiet, in 30 Minuten nach Bonn und ebenfalls in 30 Minuten in westliche Richtung nach Aachen. Über die A 61, die östlich von Sindorf verläuft, erreichen Sie in 40 Minuten Neuss und Düsseldorf.

### S-Bahn und Regionalverbindungen

Unmittelbar an den Sindorfer Höfen finden Sie den S-Bahnhof Sindorf, über den Sie im 20-Minuten-Takt Köln erreichen. Die S 13 und S 19 bringen Sie direkt in 23 Minuten zum Hauptbahnhof oder in 45 Minuten ohne Umsteigen zum Flughafen Köln/Bonn. Im benachbarten Horrem verkehren zudem der RE und die RB, die Sie in 35 Minuten nach Aachen oder in knapp einer Stunde direkt zum Flughafen Düsseldorf bringen.

### Bus

Die Busse 920, 922 und 911 verbinden Sie direkt vor der Haustür mit Kerpen im Süden und Bergheim im Norden. In 15 Minuten erreichen Jugendliche das Gymnasium der Stadt Kerpen. Der Bus 921 verbindet Sindorf im Loop ab dem S-Bahnhof über Gewerbegebiet, Vogelruther Feld, Mühlenfeld und zurück zum S-Bahnhof.

# Daten & Fakten

## Wohnqualität

- ✓ 59 Wohnungen ab 1. OG
- ✓ 8 barrierefreie Wohnungen
- ✓ Jede Wohnung mit Balkon, Dachterrasse oder Terrasse, teilweise Terrasse mit Gartennutzung
- ✓ Modern geschnittene Grundrisse für individuelle Wohnwünsche
- ✓ Teilweise offene Wohnküchen
- ✓ Größtenteils Tageslichtbadezimmer
- ✓ Bodentiefe Fenster
- ✓ 3-fach verglaste Fenster mit besten Schallschutzqualitäten
- ✓ Elektrische Rollläden
- ✓ Lichte Raumhöhe zwischen 2,55 und 2,65 m
- ✓ Höhe der Zimmertüren 2,10 m
- ✓ Energieeffiziente Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung

## Designausstattung

- ✓ Echtholzparkett aus Eiche in allen Wohnräumen in 3 Farben wählbar
- ✓ Wandfliesen in 4 Farben wählbar
- ✓ Bodengleiche Dusche mit Rainshower
- ✓ Armaturen des Markenherstellers Vigour
- ✓ Sanitärkeramik von Villeroy & Boch
- ✓ Duschtrennwände aus Echtglas

## Gemeinschaft

- ✓ Geschützter Innenhof nach Südwesten
- ✓ Liebevoll begrünte Gartenanlage mit Laubengang
- ✓ Herrlich blühende Bepflanzung
- ✓ Schattige Sitzmöglichkeiten
- ✓ Hauseigener Kinderspielplatz

## Nachhaltigkeit

- ✓ EnEV 2014 (Stand 2016)
- ✓ Moderne Wärmeschutzverglasung
- ✓ Neuester Stand der Technik bei Dämmung, Böden, Wänden, Elektrik und Heizungsanlage

## Sicherheit

- ✓ Gegensprechanlage mit Videokamera
- ✓ Türspion in den Wohnungseingangstüren
- ✓ Rauchmelder in allen Wohnungen

## Komfort

- ✓ 4 Hauseingänge
- ✓ 4 Treppenaufgänge
- ✓ 4 extragroße Aufzüge für Kinderwagen oder Rollstuhl
- ✓ Barrierefreier Zugang zu allen Wohnungen
- ✓ Barrierefreier Kellerzugang
- ✓ Jede Wohnung mit eigenem Keller
- ✓ Ebenerdige öffentliche Fahrradstellplätze
- ✓ Nutzung der gesicherten Fahrradstation möglich
- ✓ 2 Müllräume



Neubauwohnungen bieten Ihnen bis zu einem bestimmten Baufortschritt Gestaltungsspielraum bei der Ausstattung und Aufteilung der Räume. Lassen Sie sich beraten.

## Altersgerechtes Wohnen ohne Kompromisse

**G**leichbleibendes Wohngefühl – auch wenn das eigene Haus verkauft ist. In den Sindorfer Höfen kennen Sie Ihre Nachbarn, die Sie auf einen Plausch im Garten treffen. Ihre Lieblingsmöbel kommen im großzügigen Wohnzimmer zur Geltung. Das Gästezimmer wartet nur auf

den Besuch der Enkelkinder. Für barrierefreien Wohnkomfort bis ins Badezimmer gibt es teilweise extragroße Duschen. Auch im Alter müssen Sie beim Thema Wohnen keine Kompromisse eingehen und finden für Ihre Bedürfnisse das passende Zuhause.

## Wohnungsvielfalt

**J**eder Mensch hat seine eigenen Ansprüche an sein Zuhause und ganz persönlichen Vorstellungen von seiner Traumwohnung. Altersgerechtes Leben ohne Kompromisse, groß-

zügige Räume mit raffinierten Details, die offene Wohnküche für mehr Flexibilität mit den Kleinen: Die Sindorfer Höfe haben Grundrisse, die zu Ihren Wohnwünschen passen.

# Die Gartenwohnung







# Die Gartenwohnung

Die großzügige Terrasse mit eleganten Keramikplatten in dunklem Design und eigener Gartenfläche macht die Gartenwohnung zu einem echten Wohnraum. Genießen Sie die warmen Sonnen-

strahlen auf Ihrer Terrasse und entspannte Stunden in Ihrem geräumigen Wohnzimmer mit Blick in den Garten.

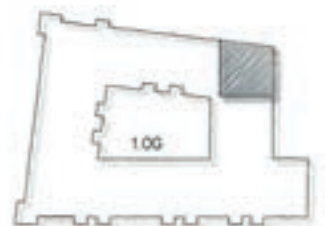
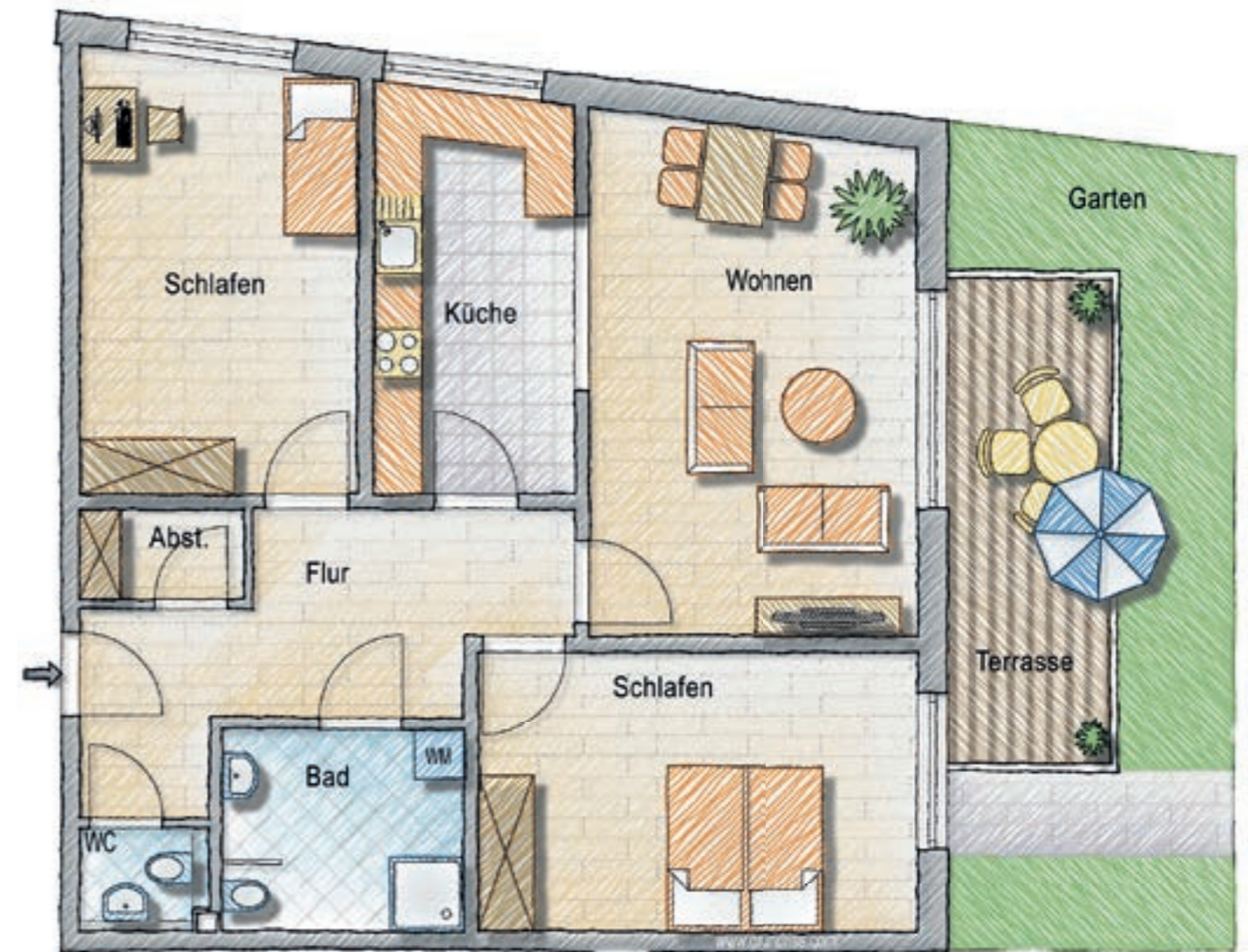


## Beispiel WE 5 3-Zimmer-Wohnung – 1. OG – ca. 105 m<sup>2</sup>

Wohnfläche	
Flur	13,26 m <sup>2</sup>
Küche	11,75 m <sup>2</sup>
ASR	2,10 m <sup>2</sup>
Wohnen	24,85 m <sup>2</sup>
Bad	7,19 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	17,51 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	18,21 m <sup>2</sup>
WC	1,88 m <sup>2</sup>
Terrasse (SNR* zu 50 %)	8,44 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>105,19 m<sup>2</sup></b>
Keller	4,60 m <sup>2</sup>

## Highlights

- ✓ Rollstuhlgerechte Wohnung
- ✓ Halb offene Wohnküche
- ✓ Großzügige Südterrasse mit Garten
- ✓ Terrassenzugang auch vom Schlafzimmer
- ✓ Praktischer Abstellraum
- ✓ Bad mit bodengleicher Dusche und Waschmaschinenanschluss
- ✓ Zusätzliches Gäste-WC



\*SNR = Sondernutzungsrecht.

# Die Balkonwohnung





# Die Balkonwohnung

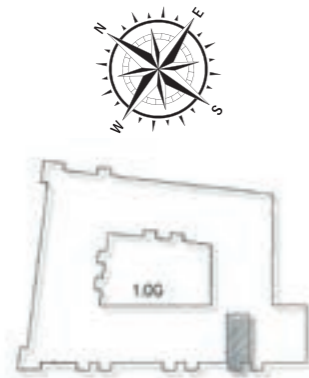
Auf den Balkonen aller Stockwerke haben Sie dank der erhöhten Bauweise der Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss Sonne pur und genießen

den Ausblick auf die grünen Gemeinschaftsflächen. Viele bodentiefe Fenster lassen zudem die Sonne in Ihr Zuhause.



## Beispiel WE 10

1-Zimmer-Wohnung – 1. OG – ca. 40 m<sup>2</sup>



Wohnfläche	
Flur	5,71 m <sup>2</sup>
Bad	5,54 m <sup>2</sup>
Wohnen	27,44 m <sup>2</sup>
Balkon (SE* zu 50 %)	1,90 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>40,59 m<sup>2</sup></b>
Keller	4,53 m <sup>2</sup>

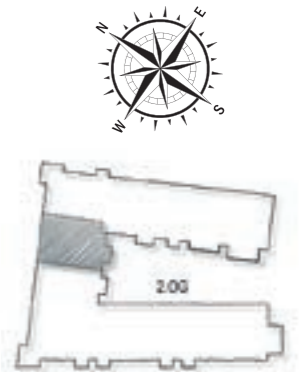
### Highlights

- ✓ Modern geschnittenes und kompaktes 1-Zimmer-Apartment
- ✓ Balkon in sonniger Südwestausrichtung
- ✓ Gemütlicher Wohn-, Ess- und Schlafbereich
- ✓ Bad mit bodengleicher Dusche und Waschmaschinenanschluss

\*SE = Sondereigentum.

## Beispiel WE 31

4-Zimmer-Wohnung – 2. OG – ca. 119 m<sup>2</sup>



Wohnfläche	
Flur	16,53 m <sup>2</sup>
ASR	3,70 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen	33,63 m <sup>2</sup>
Bad 2	5,31 m <sup>2</sup>
Schlafen 3	17,25 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	15,95 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	15,42 m <sup>2</sup>
Bad 1	6,21 m <sup>2</sup>
ASR Balkon (zu 50 %)	0,59 m <sup>2</sup>
Balkon (SE* zu 50 %)	4,61 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>119,20 m<sup>2</sup></b>
Keller	3,13 m <sup>2</sup>

### Highlights

- ✓ Sonniger Balkon mit Südausrichtung und Blick in den Innenhof
- ✓ Zusätzlicher Abstellraum auf dem Balkon
- ✓ Wohn- und Esszimmer mit offener Küche
- ✓ 2 Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- ✓ Praktischer Abstellraum
- ✓ 3 großzügige Schlafzimmer

\*SE = Sondereigentum.



# Die Dachterrassenwohnung

Die Wohnungen mit dem besonderen Weitblick liegen im 5. Obergeschoss und bieten viel Licht und Großzügigkeit: Die Raumhöhe von 2,65 m und der offen geschnittene Wohn- und Essbereich bieten höchsten Wohnkomfort.

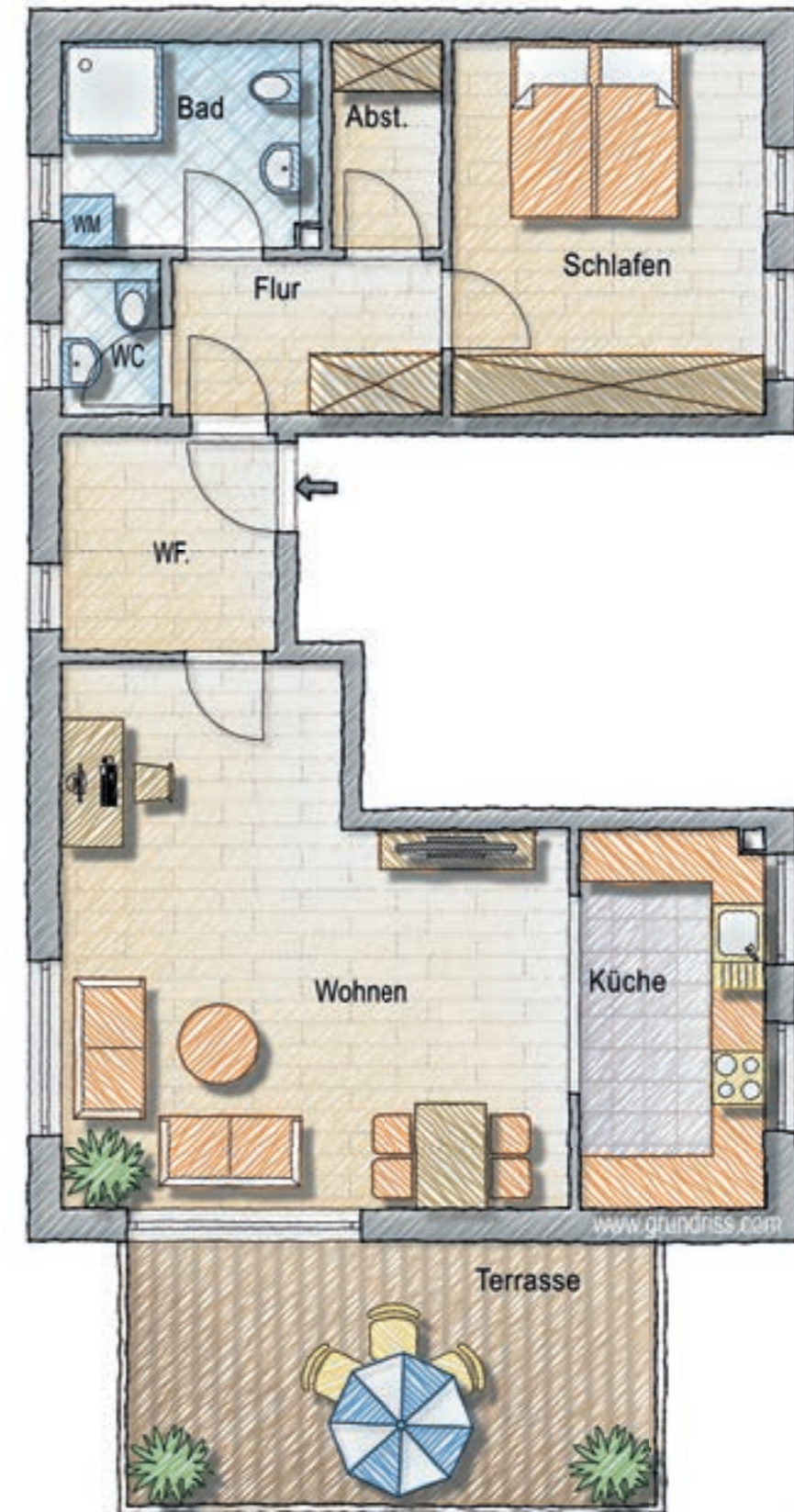


## Beispiel WE 55 2-Zimmer-Wohnung – 5. OG – ca. 87 m<sup>2</sup>

Wohnfläche	
Flur	5,37 m <sup>2</sup>
Bad	6,63 m <sup>2</sup>
Diele	5,95 m <sup>2</sup>
ASR	3,01 m <sup>2</sup>
Wohnen	31,63 m <sup>2</sup>
Küche	8,72 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,94 m <sup>2</sup>
WC	1,88 m <sup>2</sup>
Terrasse (SE* zu 50 %)	9,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>87,13 m<sup>2</sup></b>
Keller	3,01 m <sup>2</sup>

### Highlights

- ✓ Große Dachterrasse in Südwestausrichtung an Grünfläche
- ✓ Wohn- und Essbereich mit halb offener Küche
- ✓ Bad mit Tageslicht und bodengleicher Dusche
- ✓ Praktischer Abstellraum
- ✓ Zusätzliches Gäste-WC



\*SE = Sondereigentum.

# Ausstattung

Details für mehr Wohnkomfort

**R**affiniert einfach und einfach raffiniert. Ob Wand- oder Bodenbeläge, Armaturen oder Sanitärkeramik: In den Sindorfer Höfen werden nur Produkte von etablierten Markenherstellern mit elegant-schlichtem Design und praktischen Details verarbeitet, die Ihr neues Zuhause wohnlich und authentisch machen.

Eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung sorgt für rundum wohlige Wärme und ein gleichmäßiges Raumklima – und hält dabei die Wände frei. Der Echtholzparkettboden aus Eiche schafft den Extra-Wohlfühlfaktor und verstärkt das natürliche Raumklima. Sie können diesen in 3 unterschiedlichen Farben individuell wählen.

Im Badezimmer trifft modernes Design auf geschmackvoll abgerundete Formen. Das Waschbecken sowie das WC sind vom Markenhersteller Villeroy & Boch, Spülkasten und Rohre verschwinden sauber hinter den Fliesen. Die stilvollen Vigour-Armaturen an Waschbecken und Dusche runden das elegante Design ab. Die schwellenfreie Dusche mit rahmenloser Glasabtrennung und eingelassener Abflussrinne wird durch eine Rainshower mit zusätzlicher Handbrause ergänzt. Die Wandfliesen können Sie aus 4 Farben wählen und individuell an Ihr Badezimmer anpassen.





# Dr. OEBELS + partner

IMMOBILIEN

## Ihre Ansprechpartner

Selina Valletta  
Immobilienberaterin  
[valletta@oebels.com](mailto:valletta@oebels.com)

Lisa Henrich  
Immobilienberaterin  
[henrich@oebels.com](mailto:henrich@oebels.com)

**Tel.: 0221 702000-0**

Dr. OEBELS + partner GmbH  
Kaiser-Wilhelm-Ring 3-5  
50672 Köln

Wir bauen für Sie  
**Ein Projekt der EGK Immobilien Gruppe**