



NEUBAUPROJEKT

B O R N H E I M
HAASBACHSTR. 25

 ZIMMERMANN
IMMOBILIEN

ARCHITEKTURBÜRO
Berthold Hensellek



Zwischen den Metropolen Köln und Bonn gelegen, verbindet Bornheim-Brenig eine naturnahe Wohnlage mit der unmittelbarem Nähe zur Köln-Bonner Bucht. Die Umgebung ist geprägt von offenen Landschaften, gewachsenenen Strukturen und der Nähe zum Apfelmaar in der rheinländischen Ville. Dadurch entsteht ein Wohnstandort, der Ruhe und Naturraum in den Mittelpunkt stellt und zugleich gut in die regionale Umgebung eingebettet ist.

Die Verbindung in die umliegenden Städte ist auf mehreren Wegen gegeben. Sowohl die Stadtbahn der KVB, als auch die Deutsche Bahn ermöglichen direkte Fahrten nach Köln und Bonn. Zusätzlich ist die nächste Autobahnauffahrt in rund zehn Fahrminuten erreichbar und ergänzt die Erreichbarkeit über das Straßennetz. Bornheim-Brenig verbindet so ruhiges Wohnen mit einer guten regionalen Anbindung und der direkten Nähe zu Natur- und Freizeitangeboten.





DAS PROJEKT

Auf dem Grundstück der Haasbachstraße 25 in Bornheim-Brenig realisiert Zimmermann Immobilien in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Hensellek drei eigenständige Einfamilienhäuser als harmonisch abgestimmtes Ensemble im Hang. Die Baukörper folgen dem natürlichen Geländeverlauf und sind terrassenförmig entlang der Höhenentwicklung des Grundstücks angeordnet. Durch diese Staffelung entstehen differenzierte Hauspositionen mit jeweils eigener Ausrichtung und räumlicher Einbindung in das Gelände. Jedes Haus verfügt über einen eigenen Garten- und Vorgartenbereich und erstreckt sich über Erdgeschoss und Obergeschoss. So entstehen drei individuell ausgeprägte Wohnhäuser, die in ihrer Gesamtheit ein ruhiges und stimmiges Bild im Gelände bilden.



ERDGESCHOSS

HAUS 1

Der Weg in das Erdgeschoss des Hauses führt über den Vorgarten in einen großzügigen Eingangsbereich mit integrierter Garderobe, von dem aus sich der Wohnbereich des Hauses erschließt. Während praktische Nebenräume wie das Tageslicht-Gäste-WC und der Hauswirtschaftsraum dezent seitlich angeordnet sind, bildet der Übergang in den Wohn- und Essbereich das Herzstück der Etage: Hier entfaltet sich ein weitläufiges Raumgefüge, das durch seine offene Gestaltung maximale Freiheit bietet.

Glaselemente bilden den Übergang zur großzügigen Terrasse und lassen den Wohnbereich optisch in den weitläufigen Garten übergehen. Die Nordausrichtung garantiert ein ruhiges, gleichmäßiges Lichtspiel und macht den Außenraum zum privaten Rückzugsort. Ergänzt wird das stimmige Gesamtbild durch die zum Garten angeschlossene Garage. Ein Entwurf, der Großzügigkeit und Alltagstauglichkeit harmonisch miteinander vereint.

WOHNFLÄCHE

 83 m² Gesamt

11 m² Eingangsbereich	6 m² Abstellraum
13 m² Küche	2 m² Gäste WC
42 m² Wohn-/ Essbereich	9 m² Hausanschlussraum

AUßENANLAGE

 172 m² Gesamt

20 m² Grünfläche	70 m² Grünfläche
27 m² Garage	16 m² Terrasse
31 m² Einfahrt / Zuwegung	8 m² Zuwegung





OBERGESCHOSS

HAUS 1

Über die Haupttreppe gelangt man in den zentralen Flurbereich des Obergeschosses, der Zugang zu den privaten Rückzugsräumen des Hauses bietet. Bereits beim Ankommen öffnet sich der Blick auf den nach Süden ausgerichteten Balkon, der den Flur mit Tageslicht durchflutet und eine offene, einladende Atmosphäre schafft. Direkt angrenzend befindet sich das großzügige Hauptbadezimmer mit Tageslicht, Dusche und Badewanne, das hohen Komfort und eine klare, hochwertige Raumwirkung bietet.

Auf der Nord- und Südseite liegen zwei vielseitig nutzbare Zimmer, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Den Abschluss bildet der exklusive Elternbereich, der ein besonderes Maß an Privatsphäre bietet. Das Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Bad en Suite sowie einen privaten Nordbalkon, der insbesondere in den Sommermonaten einen angenehm kühlen Rückzugsort mit ruhigem Blick in den Garten schafft.

WOHNFLÄCHE

67 m² Gesamt

8 m ² Flur	9 m ² Bad
20 m ² Schlafzimmer	14 m ² Kinderzimmer 1
5 m ² En Suite Bad	11 m ² Kinderzimmer 2

AUßENANLAGE

10 m² Gesamt

5 m ² Südterrasse
5 m ² Nordterrasse



IMPRESSIONEN



S ü d b a l k o n



E i n g a n g



N o r d b a l k o n

ERDGESCHOSS

HAUS 2

Im Obergeschoss befinden sich die Schlafbereiche. Die hellen Kinderzimmer zeichnen sich durch große Fenster aus. Das Hauptschlafzimmer glänzt mit einem Bad en Suite, für mehr Privatsphäre, und einem Austritt, sodass direkt nach dem Aufstehen die

frische Landluft genossen werden kann. Highlight des Obergeschosses ist die nach Süden ausgerichtete Terrasse. Diese bietet einen schönen Blick über das benachbarte Feld und lädt zum Genießen der Sonnenstrahlen ein.

WOHNFLÄCHE

 83 m² Gesamt

11 m² Eingangsbereich

6 m² Abstellraum

13 m² Küche

2 m² Gäste WC

42 m² Wohn-/ Essbereich

9 m² Hausanschlussraum

AUßENANLAGE

 122 m² Gesamt

8 m² Grünfläche

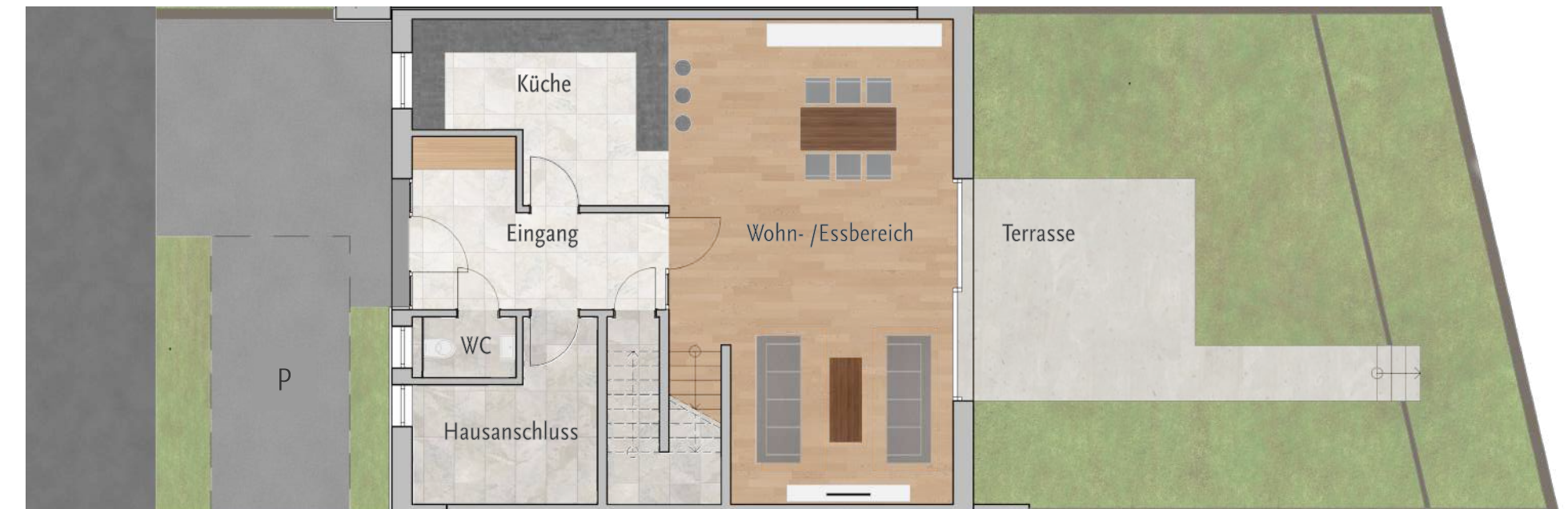
63 m² Grünfläche

13 m² Stellplatz

16 m² Terrasse

18 m² Einfahrt / Zuwegung

4 m² Zuwegung



OBERGESCHOSS

HAUS 2



Über die Haupttreppe gelangt man in den zentralen Flurbereich des Obergeschosses, der Zugang zu den privaten Rückzugsräumen des Hauses bietet. Bereits beim Ankommen öffnet sich der Blick auf den nach Süden ausgerichteten Balkon, der den Flur mit Tageslicht durchflutet und eine offene, einladende Atmosphäre schafft. Direkt angrenzend befindet sich das großzügige Hauptbadezimmer mit Tageslicht, Dusche und Badewanne, das hohen Komfort und eine klare, hochwertige Raumwirkung bietet.

Auf der Nord- und Südseite liegen zwei vielseitig nutzbare Zimmer, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Den Abschluss bildet der exklusive Elternbereich, der ein besonderes Maß an Privatsphäre bietet. Das Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Bad en Suite sowie einen privaten Nordbalkon, der insbesondere in den Sommermonaten einen angenehm kühlen Rückzugsort mit ruhigem Blick in den Garten schafft.

WOHNFLÄCHE

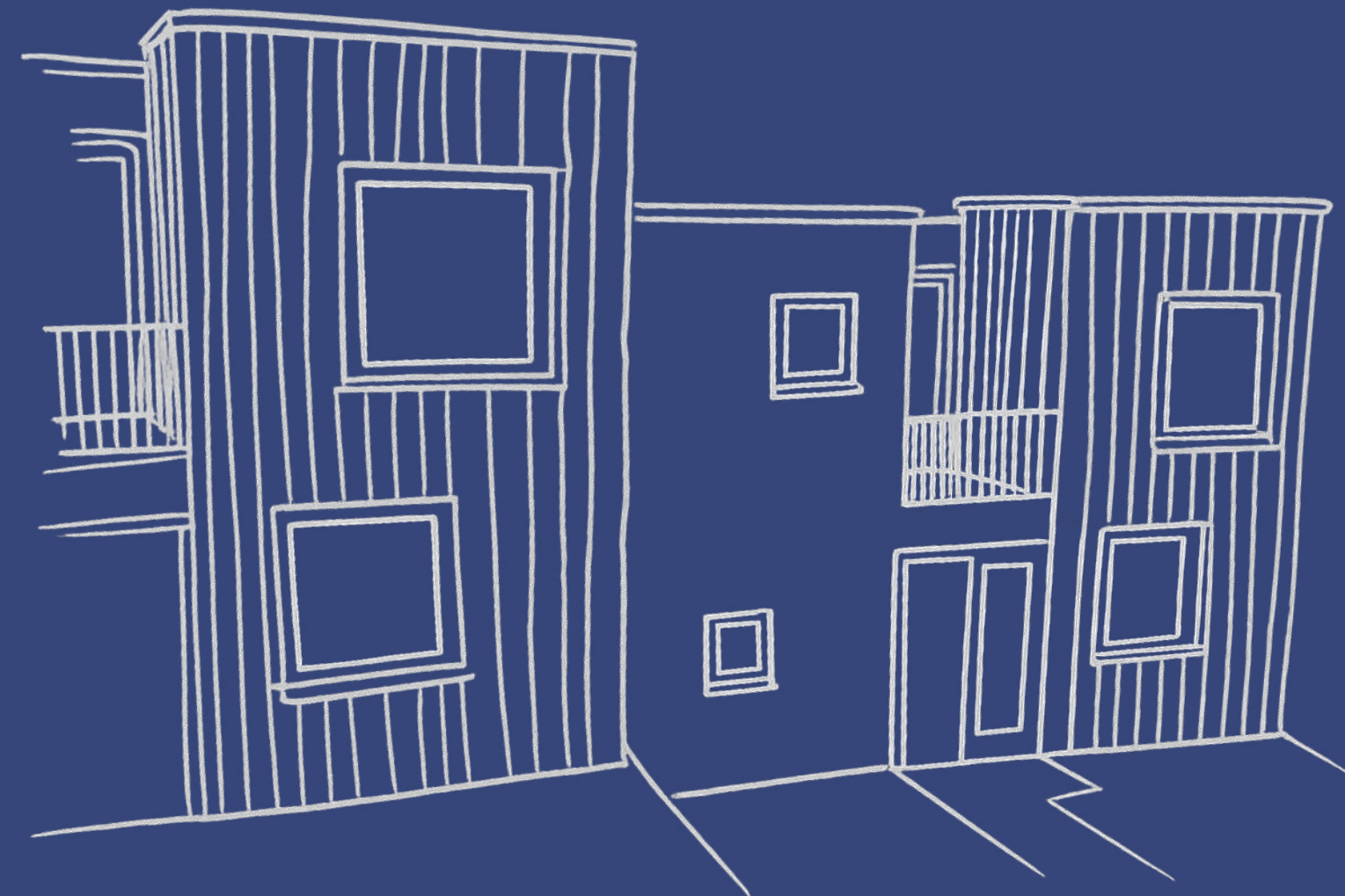
 67 m² Gesamt

8 m² Flur	9 m² Bad
20 m² Schlafzimmer	14 m² Kinderzimmer 1
5 m² En Suite Bad	11 m² Kinderzimmer 2

AUßENANLAGE

 10 m² Gesamt

5 m² Südterrasse
5 m² Nordterrasse



ERDGESCHOSS

HAUS 3

Der Weg in das Erdgeschoss des Hauses führt über den Vorgarten in einen großzügigen Eingangsbereich mit integrierter Garderobe, von dem aus sich der Wohnbereich des Hauses erschließt. Während praktische Nebenräume wie das Tageslicht-Gäste-WC und das Büro dezent seitlich angeordnet sind, bildet der Übergang in den Wohn- und Essbereich das Herzstück der Etage: Hier entfaltet sich ein beeindruckend weitläufiges Raumgefüge, das durch seine offene Gestaltung maximale Freiheit bietet.

Glaselemente bilden den Übergang zur großzügigen Terrasse und lassen den Wohnbereich optisch in den weitläufigen Garten übergehen. Die Nordausrichtung garantiert ein ruhiges, gleichmäßiges Lichtspiel und macht den Außenraum zum privaten Rückzugsort. Ergänzt wird das stimmige Gesamtbild durch die zum Garten angeschlossene Garage. Ein Entwurf, der Großzügigkeit und Alltagstauglichkeit harmonisch miteinander vereint.

WOHNFLÄCHE

83 m² Gesamt

11 m² Eingangsbereich

13 m² Küche

42 m² Wohn-/ Essbereich

9 m² Büro

2 m² Gäste WC

6 m² Treppenraum

AUßENANLAGE

242 m² Gesamt

13 m² Grünfläche

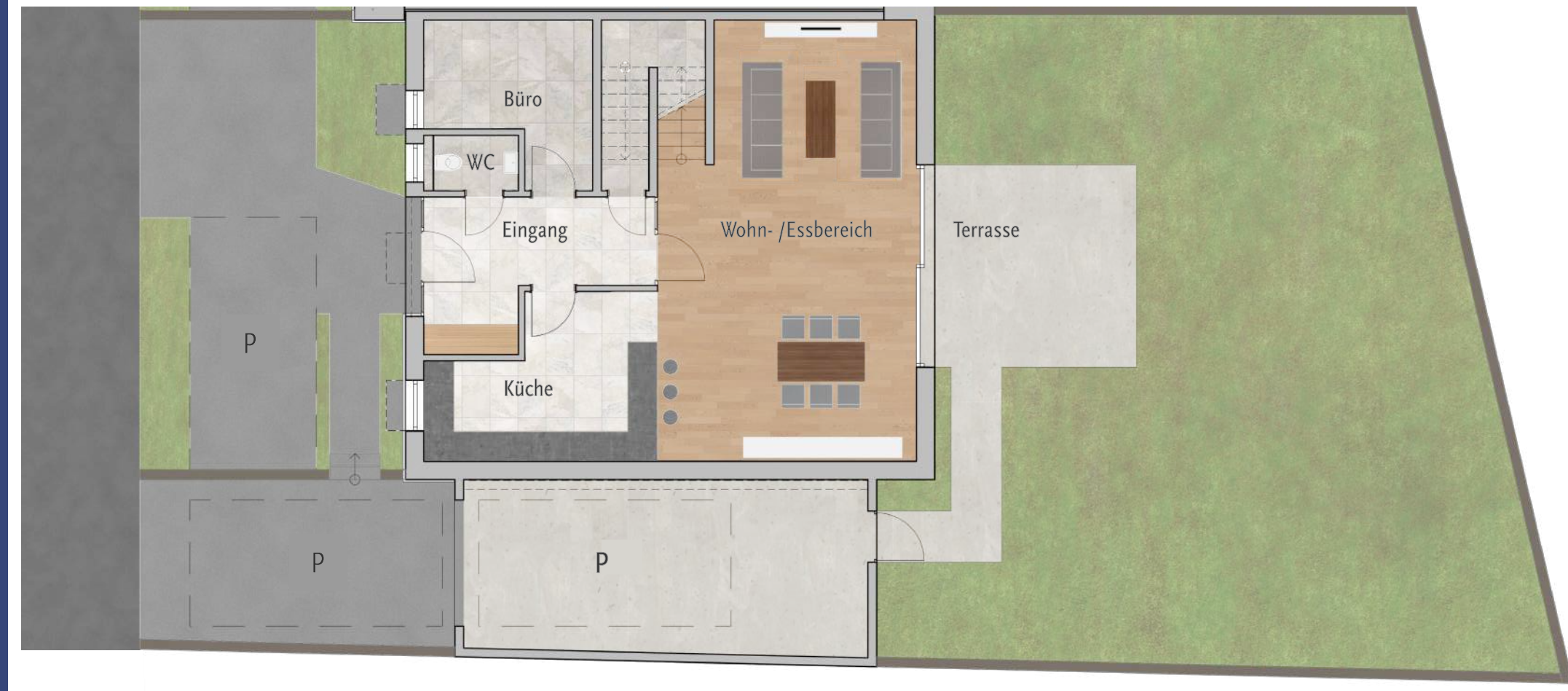
28 m² Garage

56 m² Stellplatz / Zuwegung

123 m² Grünfläche

16 m² Terrasse

6 m² Zuwegung





OBERGESCHOSS

HAUS 3

Über die Haupttreppe gelangt man in den zentralen Flurbereich des Obergeschosses, der Zugang zu den privaten Rückzugsräumen des Hauses bietet. Bereits beim Ankommen öffnet sich der Blick auf den nach Süden ausgerichteten Balkon, der den Flur mit Tageslicht durchflutet und eine offene, einladende Atmosphäre schafft. Direkt angrenzend befindet sich das großzügige Hauptbadezimmer mit Tageslicht, Dusche und Badewanne, das hohen Komfort und eine klare, hochwertige Raumwirkung bietet.

Auf der Nord- und Südseite liegen zwei vielseitig nutzbare Zimmer, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Den Abschluss bildet der exklusive Elternbereich, der ein besonderes Maß an Privatsphäre bietet. Das Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Bad en Suite sowie einen privaten Nordbalkon, der insbesondere in den Sommermonaten einen angenehm kühlen Rückzugsort mit ruhigem Blick in den Garten schafft.

WOHNFLÄCHE

67 m² Gesamt

8 m ² Flur	9 m ² Bad
20 m ² Schlafzimmer	14 m ² Kinderzimmer 1
5 m ² En Suite Bad	11 m ² Kinderzimmer 2

AUßENANLAGE

10 m² Gesamt

5 m ² Südterrasse
5 m ² Nordterrasse

UNTERGESCHOSS

HAUS 3

Über das Treppenhaus erschließt sich das Untergeschoss des Hauses, das mit einer klaren Struktur und funktional durchdachten Flächen überzeugt. Vom Flur aus öffnet sich auf der einen Seite der Hausanschlussraum, in dem die technische Infrastruktur des Hauses zentral und praktisch untergebracht ist. Auf der anderen Seite gelangt man in einen großzügigen Abstellraum, der vielseitige Möglichkeiten für Vorräte, Lagerung oder individuelle Nutzungen bietet.

Hier schließt sich ein weiterer Raum an, der zusätzliche Fläche schafft und sich flexibel in den Alltag integrieren lässt. Durch die klare Anordnung entstehen kurze Wege und eine sinnvolle Gliederung der Bereiche. Belichtete Räume sorgen zudem für eine angenehme Atmosphäre und unterstreichen die vielseitige Nutzbarkeit des Untergeschosses.

WOHNFLÄCHE

 44 m² Gesamt

15 m² Hausanschlussraum

17 m² Abstellraum 1

3 m² Flur

9 m² Abstellraum 2





Wilhelm-Mauser-Str. 14-16

50827 Köln

0221 2822493