



**Exklusiver Neubau von zwei Mehr-
familienhäusern mit 12 Wohnungen
zwischen 68 m² und 122 m²**



WOHNEN MIT PANORAMABLICK

Es gibt Orte, an denen der Alltag automatisch ruhiger wird. Orte, an denen der Blick über Felder und Grünflächen schweift und die Natur den Takt vorgibt. Genau hier entsteht das Neubauprojekt LEYBERGBLICK.

Hier beginnt der Spaziergang direkt vor der Haustür und abends fällt der Blick vom Balkon oder der Terrasse in die Weite der Landschaft.

Am Rand von Bad Honnef Rottbitze — eingebettet zwischen Natur, Weitblick und gewachsener Nachbarschaft — entstehen zwölf Eigentumswohnungen, für Menschen, die genau diese Balance suchen: Ruhe, Weite und Natur direkt vor der Tür und gleichzeitig eine schnelle Verbindung nach Bonn und Köln.

LEYBERGBLICK verbindet moderne Architektur, technische Ausstattung und Energieeffizienz mit naturnahem Wohnen. Lichtdurchflutete Räume, großzügige Fensterflächen und Terrassen oder Balkone mit Blick ins Grüne schaffen ein

ZUHAUSE MIT GLÜCKSGEFÜHL.



WOHNEN MIT WEITBLICK

> INDIVIDUELL

Wir unterstützen Sie bei jedem wichtigen Schritt des Prozesses und setzen uns dafür ein, Ihre Wünsche bestmöglich umzusetzen. Durch eine Vielzahl von Individualisierungen wie etwa die Bodenbeläge oder die Sanitär-ausstattung wird die Wohnung zu Ihrer Wohnung.

> KOMFORTABEL

Erleben Sie den Luxus des modernen Lebens mit erstklassiger Ausstattung und Annehmlichkeiten für höchsten Komfort. Das alles vereint mit einer wunderschönen Lage in der Natur.

> BEDARFSGERECHT

Unsere Wohnungen sind darauf ausgelegt, sich flexibel an Ihre Lebensphasen und Ihren Lebensverlauf anzupassen. Dabei legen wir großen Wert darauf, unsere Projekte familien- und altersgerecht zu gestalten.



NACHHALTIGES WERTPOTENZIAL

Diese Immobilie überzeugt als attraktive Investition mit starkem Potenzial zur langfristigen Wertsteigerung. Die barrierearme Ausstattung sorgt dafür, dass sie für unterschiedliche Lebensphasen geeignet ist — ein klarer Vorteil auch bei einem späteren Verkauf. Die Lage unterstreicht zusätzlich die positiven Wertentwicklungsperspektiven. Gleichzeitig legen wir großen Wert auf einen hohen Baustandard.



WOHNEN MIT AUSBLICK

Bad Honnef

Bad Honnef liegt malerisch am Rhein und begeistert mit historischer Architektur, schöner Landschaft und seiner Tradition als Kurort. Spazierwege am Fluss sowie eine lebendige Kulturszene mit Veranstaltungen, Weinstuben und Restaurants laden zum Verweilen ein.

Siegburg

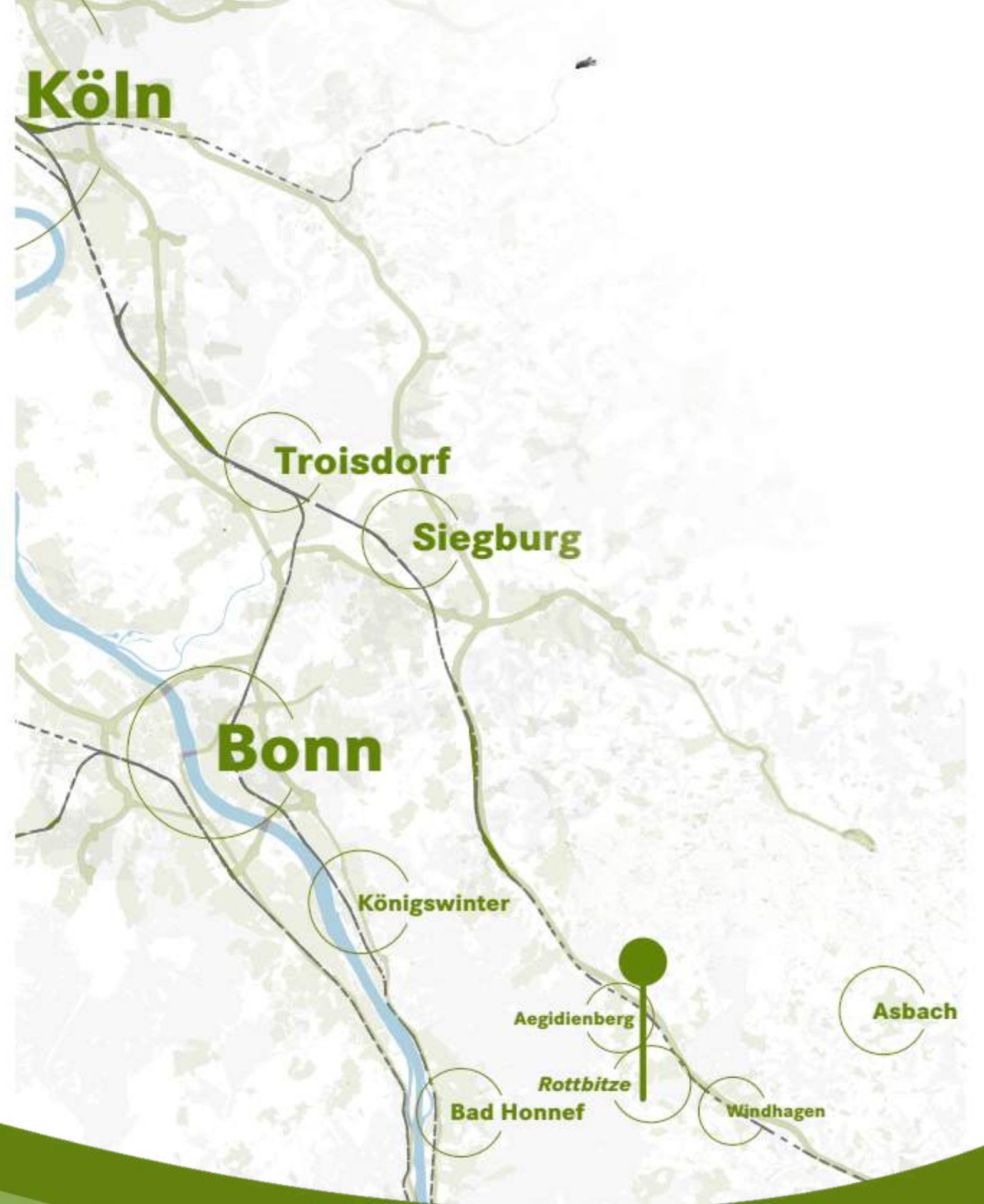
Die gute ICE-Anbindung machen die Stadt ganzjährig attraktiv. Hinzu kommen die Nähe zum Siebengebirge, gemütliche Cafés, zahlreiche Geschäfte und kulturelle Veranstaltungen.

Bonn

Bonn verbindet Geschichte mit vielfältiger Kultur. Viele Events, Cafés und Geschäfte sowie die Rheinpromenade bieten zahlreiche Möglichkeiten zum Erleben und Entspannen.

Köln

Von weitem beeindruckt bereits der Kölner Dom. Hier treffen Geschichte und lebendiger Kulturszene aufeinander. Museen, Galerien, historische Gebäude und Märkte machen die Stadt zu einem vielseitigen Erlebnis.



ENTFERNUNGEN

					
Aegidienberg	5 min.	10 min.			
Windhagen	10 min.	15 min.			
Bad Honnef	15 min.	30 min.	Bonn	35 min.	60 min.
Siegburg	25 min.	60 min.	Neuwied	35 min.	80 min.

U ngefähre Angaben, abhängig von der Verkehrslage.

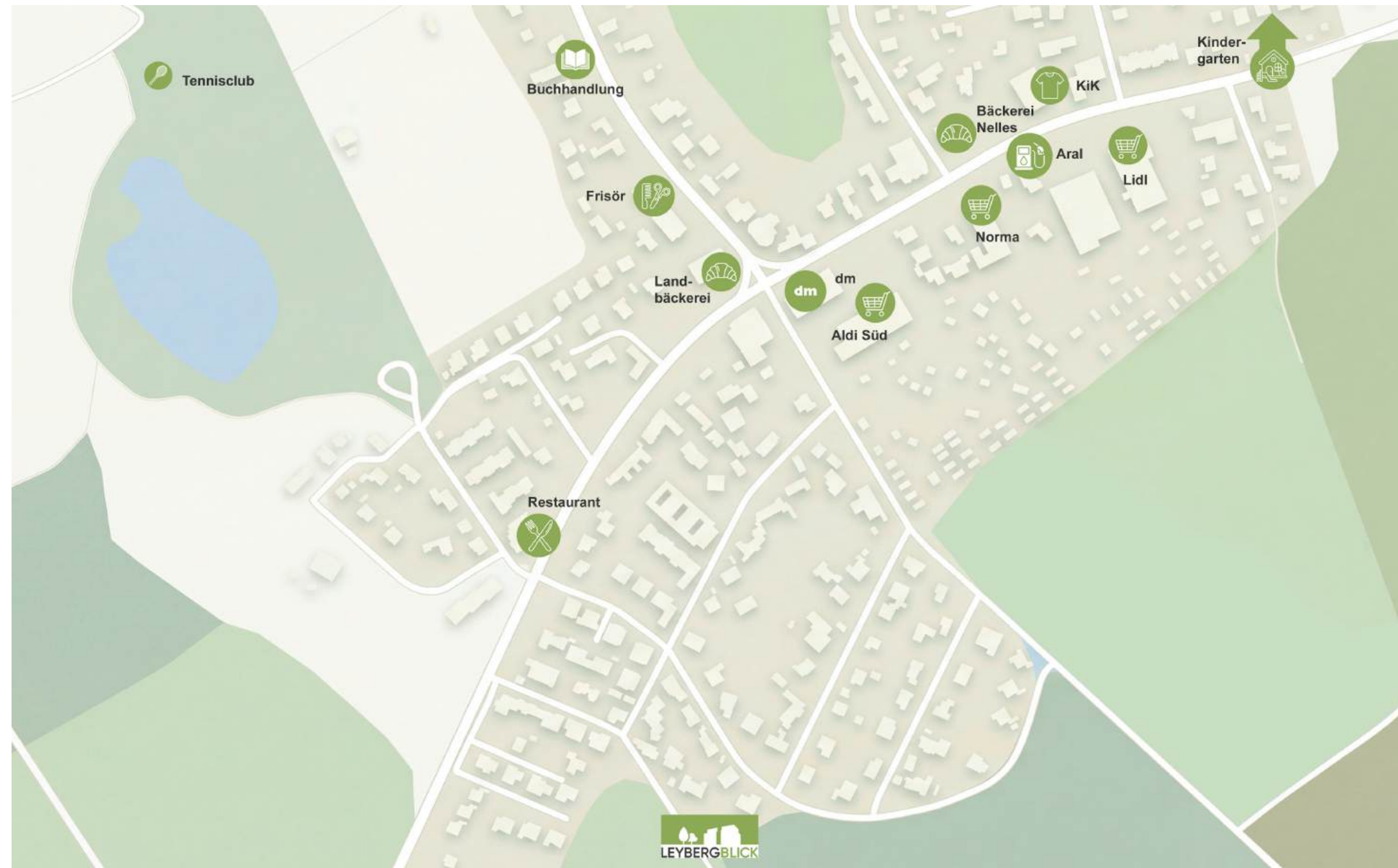
HIER BEGINNT DER TAG MIT AUSSICHT

Spaziergänge durch die umliegende Landschaft, eine kurze Radtour durch Felder und Wälder oder einfach ein Moment auf der Terrasse oder dem Balkon mit weitem Blick über die Natur.

Auch im Alltag profitieren Sie von kurzen Wegen: Lebensmittelgeschäfte, eine Apotheke, ein dm-Drogeriemarkt sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in etwa 8 Minuten zu Fuß oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Die nahegelegene Autobahn A3 sorgt für eine sehr gute regionale Anbindung. So genießen Sie die Ruhe eines grünen Wohnstandorts und bleiben dennoch flexibel verbunden.

Wohnqualität, die heute selten geworden ist: Ruhig und grün gelegen, zugleich hervorragend angebunden und eingebettet in eine gewachsene Nachbarschaft – ein Ort, an dem sich Wohnen langfristig richtig anfühlt.





MEHR ALS NUR WOHNEN

Die modernen Mehrfamilienhäuser werden in Massivbauweise mit einem begrünten Pultdach erstellt. Die Gebäude werden mit einer Kombination aus modernster und bewährter Technik wie Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, einer dezentralen Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und einer Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher für den Allgemeinstrom ausgestattet.

Die Wohnungen mit großzügigen Fensterflächen lassen viel Licht und Atmosphäre herein. Mittelpunkt sind die großen Wohnbereiche mit den bodentiefen Fenstern und die offenen Küchen.

Die 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen haben zwischen 68 und 122 m² Wohnfläche, zu denen eine oder zwei Terrassen oder Balkone mit vorwiegend südöstlicher oder westlicher Ausrichtung gehören. Dieses offene und lichtdurchflutete Wohnkonzept schafft ein angenehmes Raumgefühl und belohnt Sie aus jeder Etage mit einer einzigartigen Fernsicht.

- 2 Häuser, insgesamt 12 Eigentumswohnungen mit ca. 68 bis 122 m² Wohnfläche
- 2 bis 4 Zimmer mit offenen Wohn- und Küchenbereiche
- Terrasse(n) oder Balkon(e)
- Jedes Haus mit Tiefgarage und Aufzug
- Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Photovoltaikanlage auf den Dächern mit Batteriespeicher für Allgemeinstrom
- Sehr guter energetischer Standard mit Energieeffizienzklasse A+
- Aufzug für barrierearmen Zugang zu den Wohnungen
- Überwiegend Südwest- oder Westausrichtung
- Idyllischer Ausblick ins Grüne in einer gewachsenen Infrastruktur



Wohnung 1

Wohnung 2



Wohnung 3

Verkauft



Im Auel 13

STAFFELGESCHOSS



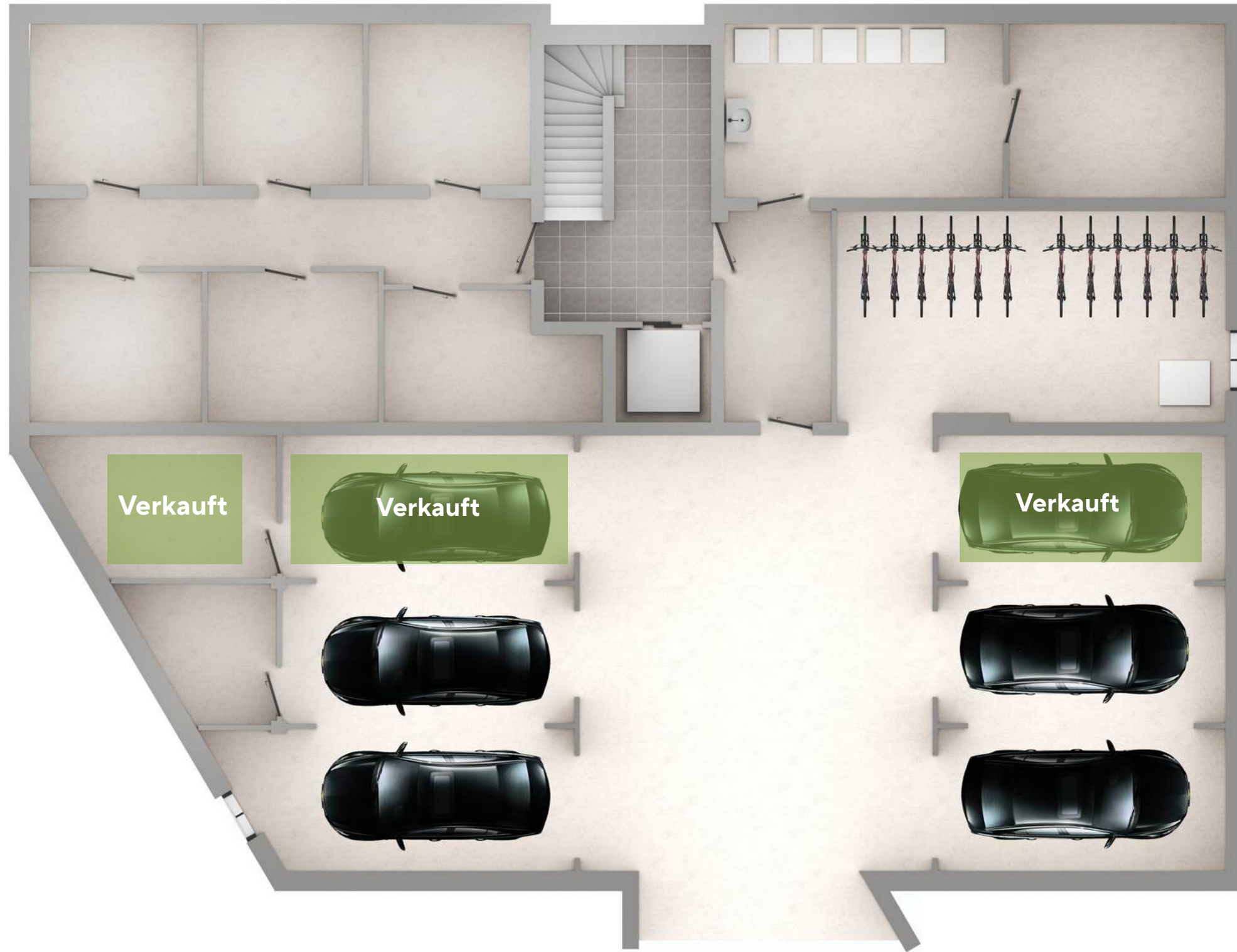
Wohnung 5

Verkauft



Im Auel 13

KELLER / TIEFGARAGE



Im Auel 13

ERDGESCHOSS



Wohnung 1

Wohnung 2



Im Auel 15

STAFFELGESCHOSS

Wohnung 1

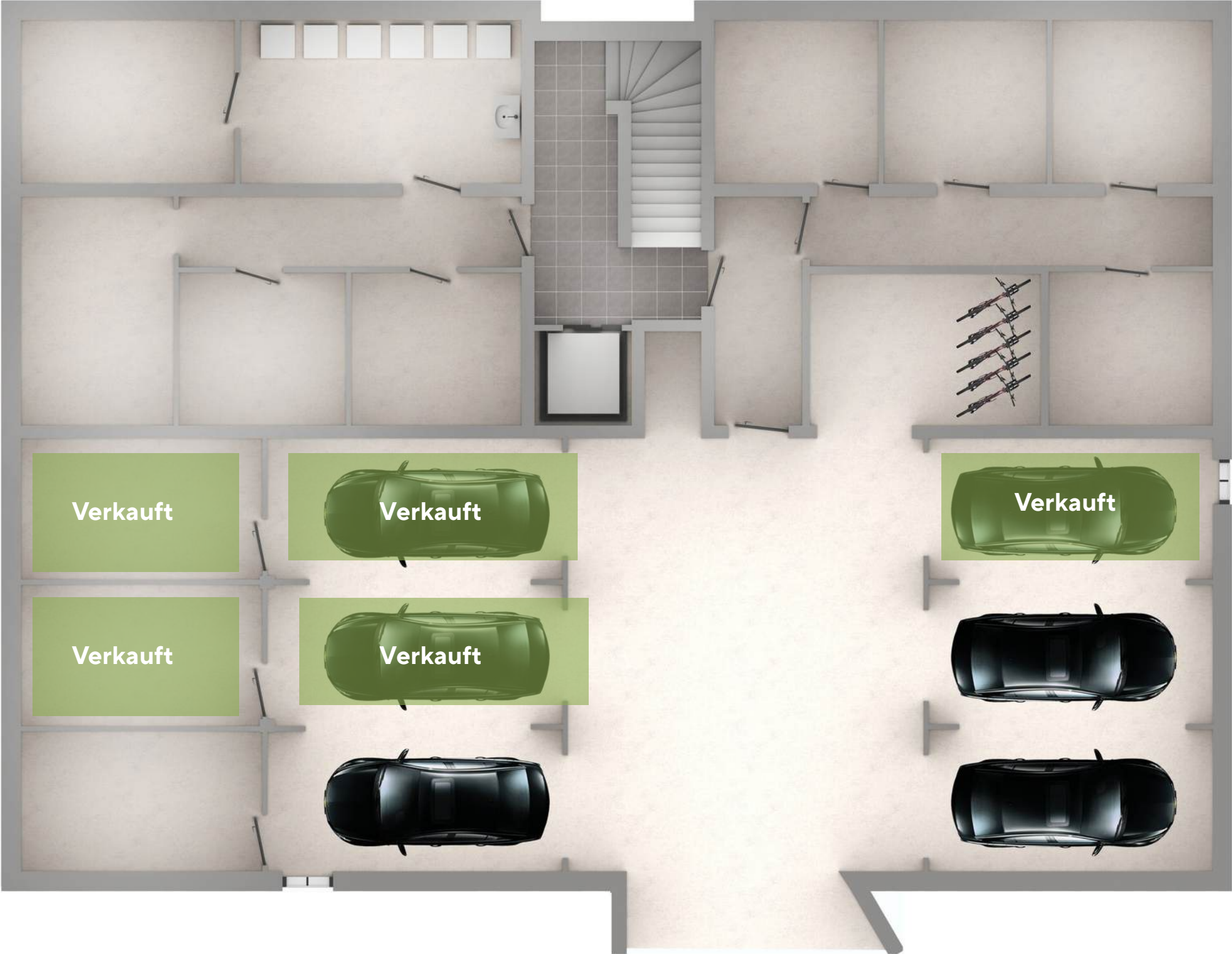
Verkauft



Im Auel 15

KELLER / TIEFGARAGE

Im Auel 15



WOHNUNG 1 ERDGESCHOSS



3 Zimmer | 102,60 m²

Schlafen / Ankleide:	18,64 m ²	10,22 m ²	Wohnen / Kochen / Essen :	38,37 m ²
Kind / Arbeit:	6,21 m ²		Hauswirtschaftsraum:	1,45 m ²
Bad 1:	3,72 m ²		Terrasse 1 (15,93 m ²):	7,96 m ²
Bad 2:	6,86 m ²		Terrasse 2 (18,34 m ²):	9,17 m ²
Diele:			werden zu 50% angerechnet	
			Abstellraum KG:	8,00 m ²

Im Auel 13

WOHNUNG 2 ERDGESCHOSS



4 Zimmer | 121,40 m²

Schlafen:	13,77 m ²	Diele:	6,86 m ²
Kind / Arbeit 1:	10,36 m ²	Flur:	4,34 m ²
Kind / Arbeit 2:	11,52 m ²	Wohnen / Kochen / Essen:	44,02 m ²
Bad 1:	6,58 m ²	Hauswirtschaftsraum:	1,98 m ²
Bad 2:	4,04 m ²	Terrasse (35,86 m ²):	17,93 m ²
		wird zu 50% angerechnet	
		Abstellraum KG:	8,00 m ²

WOHNUNG 3 OBERGESCHOSS



3 Zimmer | 92,58 m²

Schlafen / Ankleide:	18,64 m ²	Wohnen / Kochen / Essen:	38,37 m ²
Kind / Arbeit:	10,22 m ²	Hauswirtschaftsraum:	1,55 m ²
Bad 1:	6,21 m ²	Balkon (14,01 m ²):	7,01 m ²
Bad 2:	3,72 m ²	wird zu 50% angerechnet	
Diele:	6,86 m ²	Abstellraum KG:	8,00 m ²

Im Auel 13

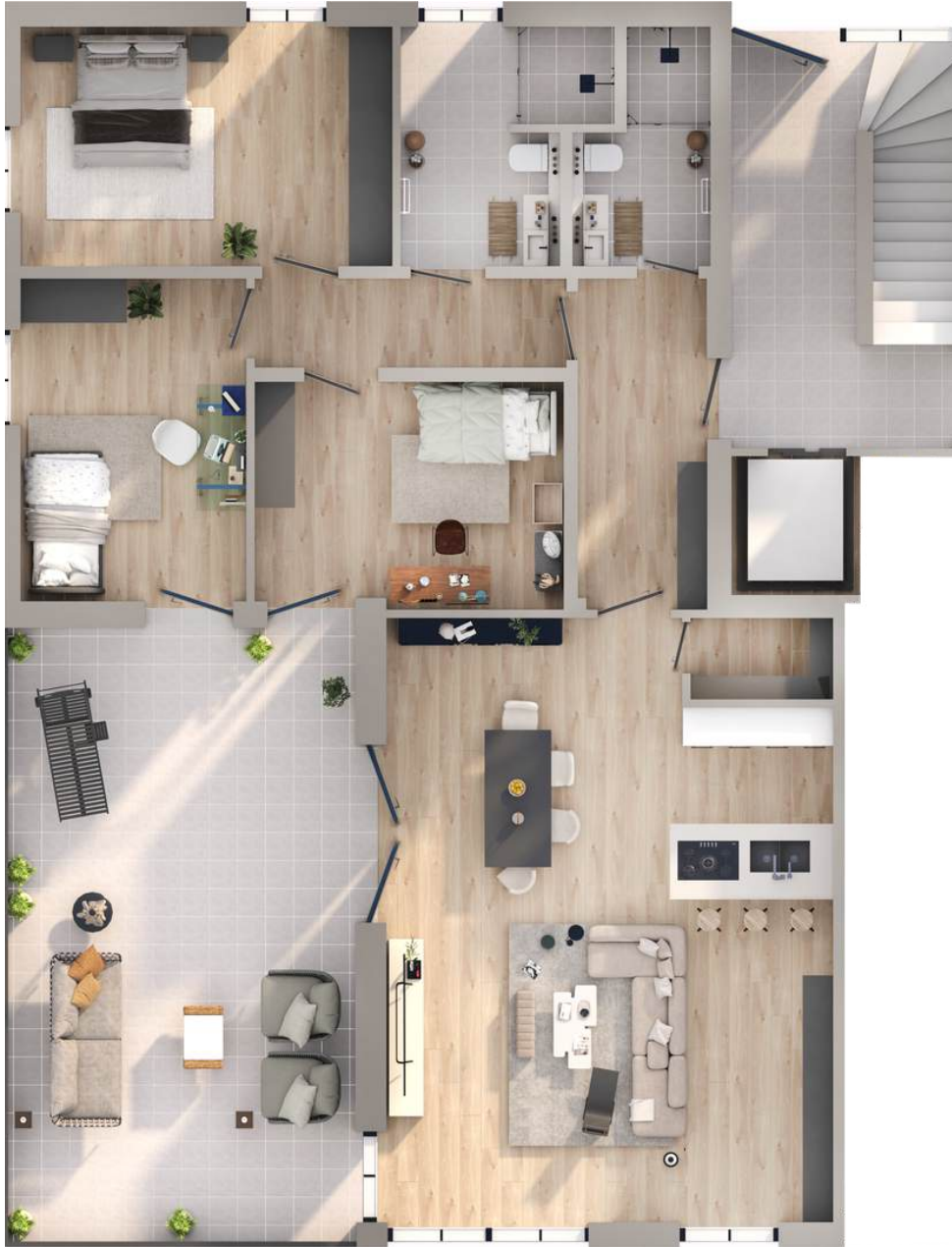
WOHNUNG 5 STAFFELGESCHOSS



2 Zimmer | 67,85 m²

Schlafen:	13,29 m ²	Hauswirtschaftsraum:	1,23 m ²
Bad:	9,42 m ²	Dachterrasse 1 (12,44 m ²):	6,22 m ²
Diele:	5,53 m ²	Dachterrasse 2 (10,88 m ²):	5,44 m ²
Wohnen / Kochen / Essen:	27,12 m ²	werden zu 50% angerechnet	
		Abstellraum KG:	8,00 m ²

WOHNUNG 1 ERDGESCHOSS



4 Zimmer | 118,41 m²

Schlafen:	13,76 m ²	Diele:	6,61 m ²
Kind / Arbeit 1:	10,49 m ²	Flur:	4,40 m ²
Kind / Arbeit 2:	11,55 m ²	Wohnen / Kochen / Essen:	41,13 m ²
Bad 1:	6,58 m ²	Hauswirtschaftsraum:	1,99 m ²
Bad 2:	4,04 m ²	Terrasse (35,89 m ²):	17,95 m ²
		wird zu 50% angerechnet	
		Abstellraum KG:	8,00 m ²

Im Auel 15

WOHNUNG 2 ERDGESCHOSS



4 Zimmer | 120,75 m²

Schlafen:	13,76 m ²	Diele:	6,86 m ²
Kind / Arbeit 1:	10,49 m ²	Flur:	4,40 m ²
Kind / Arbeit 2:	11,55 m ²	Wohnen / Kochen / Essen:	43,38 m ²
Bad 1:	6,58 m ²	Hauswirtschaftsraum:	1,57 m ²
Bad 2:	4,21 m ²	Terrasse (39,89 m ²):	17,95 m ²
		wird zu 50% angerechnet	
		Abstellraum KG:	8,00 m ²

WOHNUNG 5 STAFFELGESCHOSS



Im Auel 15

2 Zimmer | 77,77 m²

Schlafen:	15,63 m ²	Hauswirtschaftsraum:	0,60 m ²
Bad:	6,85 m ²	Dachterrasse 1 (19,20 m ²):	9,60 m ²
Diele:	4,47 m ²	Dachterrasse 2 (16,08 m ²):	8,04 m ²
Wohnen / Kochen / Essen:	32,58 m ²	werden zu 50% angerechnet	
		Abstellraum KG:	8,50 m ²





LEYBERGBLICK - das beschreibt keinen Ort, sondern ein Gefühl: ankommen, durchatmen und bleiben wollen – ruhig gelegen, perfekt angebunden und getragen von einer gewachsenen Umgebung. Hier trifft Gelassenheit auf Alltagstauglichkeit.

DIE AUSSTATTUNG

Das Besondere an diesem Neubauprojekt ist die Kombination aus optisch ansprechenden Ausstattungsmerkmalen und der energiesparenden Gesamtausstattung. Hier können Sie sich rundum wohlfühlen.

- Hochwertige Kunststofffenster und Fenstertüren
- Dreifachverglasung für optimale Wärmedämmung
- Elektrisch betriebene Rollläden
- Fußbodenheizung mit raumweiser Steuerung
- Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Gefilterte Außenluft für verbessertes Raumklima
- Lackiertes Echtholzparkett in Schlafräumen, Küchen, Fluren und Dielen
- Geflieste Badezimmer als Wellness-Wohlfühloase
- Hochwertige Marken-Sanitärobjekte in Weiß
- Duscbäder: WC, Waschbecken, Flachduschtasse, Brausebatterie und Handbrause
- Wohnungseingangstüren als Sicherheitstüren mit erhöhtem Schallschutz
- Terrassen, Balkone und Dachterrassen mit Belägen aus Feinsteinzeug oder Betonwerkstein
- Individuelle Ausstattungsauswahl durch Bemusterungen möglich



Wohnbeispiele



Wohnraum für Ihre Zukunft.



Die Rhein-Sieg-Wohnbau GmbH ist Ihr zuverlässiger Partner für individuellen Wohnbau und Projektentwicklung seit 1998! Als Familienunternehmen, das mit unserem renommierten Architekturbüro verbunden ist, bieten wir ein breites Leistungsspektrum im Wohnungsbau mit Fokus auf der schlüsselfertigen Errichtung von Mehrfamilienhäusern.

Durch unsere langjährige Erfahrung in Großbauprojekten profitieren unsere Bauvorhaben von einer optimalen Baustellenlogistik, zuverlässigen Fachunternehmen und einer professionellen Bauleitung.

Moderne Baustoffe und ein gut etabliertes Netzwerk mit lokalen Handwerkern tragen zur schnellen und qualitativ hochwertigen Errichtung Ihrer Immobilie bei. Wir legen großen Wert auf verlässliche Partner und arbeiten daher ausschließlich mit fachkompetenten Unternehmen aus der Region zusammen.

Bei der Rhein-Sieg-Wohnbau GmbH sind Sie nicht nur ein Kunde, sondern ein Teil unserer Nachbarschaft. Wir legen großen Wert darauf, als Ihr regionaler Ansprechpartner nahe zu sein und Ihre Bedürfnisse genau zu verstehen.

Gemeinsam schaffen wir den Wohnraum für Ihre Zukunft.



Joachim Beisel
Geschäftsführer Dipl. Ing.



Exklusiver Vertrieb



Königswinterer Straße 337
53639 Königswinter
Tel.: 02223 9079050
info@immobilien-rsj.de
www.immobilien-rsj.de

Architektur



Oelbergringweg 68
53639 Königswinter
www.beisel-architekten.de

Ein Projekt der:



Oelbergringweg 68
53639 Königswinter
www.rsw-haus.de

Impressum

Rhein-Sieg Immobilien GmbH
Königswinterstraße 337
53639 Königswinter-Ittenbach

DAHMANN IMMOBILIEN

Horbeller Straße 16
50354 Hürth
Tel.: 02233 710090
info@dahmann-immo.de
www.dahmann-immobilien.de

Die Abbildungen in diesem Exposé können von der tatsächlichen Ausstattung abweichen bzw. Sonderwünsche darstellen. Maßgeblich ist die detaillierte Baubeschreibung sowie der notarielle Kaufvertrag.