

Neues Wohnen im alten Bauernhof

- Familiär und für sich,
- gemeinsam und generationenübergreifend,
- ökologisch und sozial sinnvoll:
der Wohnhof 706 am Rhein in Hitdorf.



Gemacht für gemeinschaftliches Wohnen

Platz für Privatheit, Raum für Begegnung und Flächen fürs Miteinander - der alte Bauernhof in Hitdorf ist ein ideales Zuhause für Menschen, die mehr soziales Miteinander im Alltag wollen, ohne auf Wohnkomfort, Privatheit und Autonomie zu verzichten.



Leben und Wohnen in gemeinschaftlichen Zusammenhängen, eingebettet in ein gewachsenes, attraktives Umfeld und ökologisch nachhaltig durch die behutsame, durchdachte Umnutzung einer wertvollen Bestandsimmobilie:

All das vereint der alte Hof in Hitdorf am Rhein. Arrangiert um den gemeinsamen Innenhof bietet das Ensemble von Wohnhäusern, ehemaligen Stallungen und Nebengebäuden gleichermaßen die Behaglichkeit eines geschützten Rückzugsraumes wie ein großzügiges und individuelles Raumangebot für Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen und mit unterschiedlichen Lebensmodellen, für Singles und Paare, Senioren und Familien.



Lage



Die Immobilie



Obergeschoss



Die Immobilie



Dachgeschoss

Schnitt / Ansicht



Rheinansicht



Situation und Substanz

Der Hof erlaubt mit sachgerecht sanierter historischer Substanz großzügiges Wohnen.

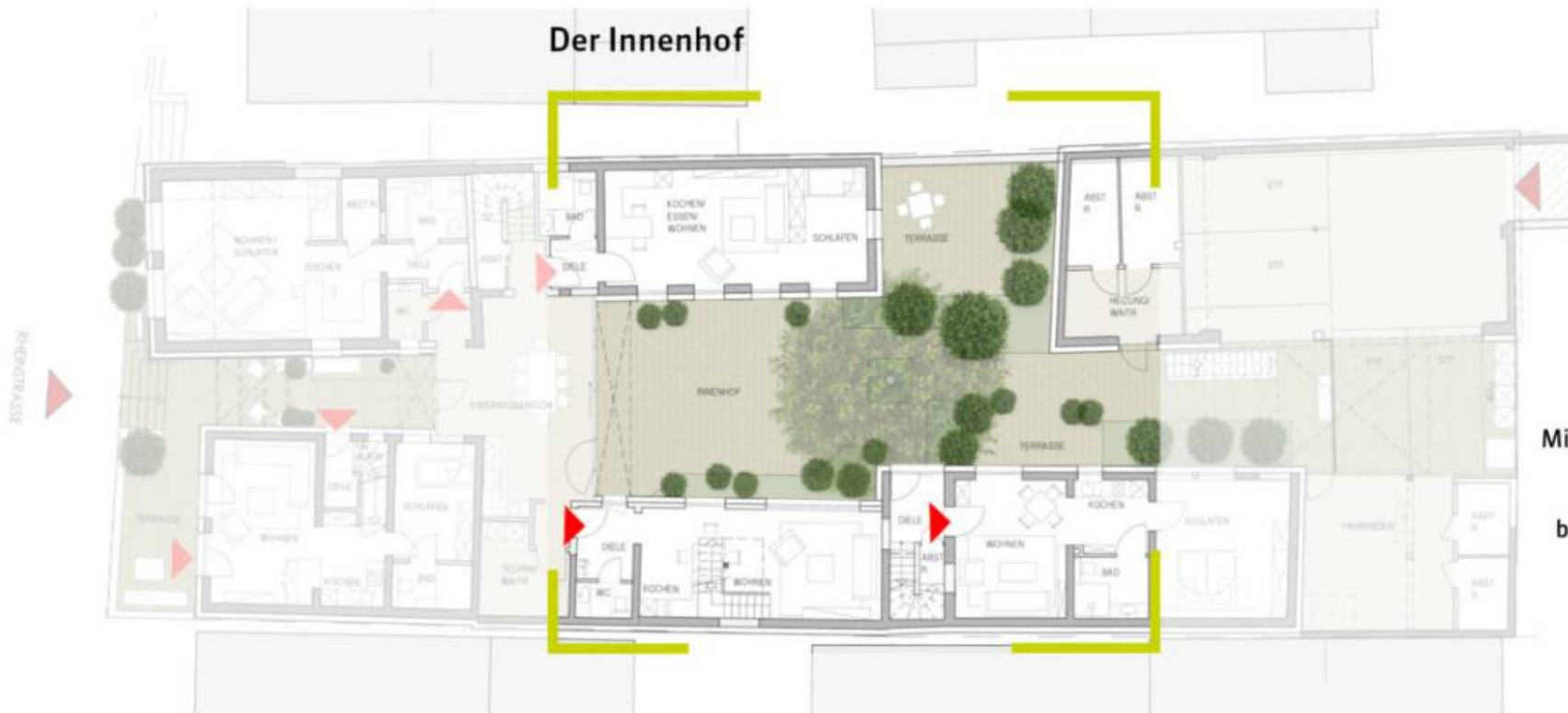
Ein Übriges leistet die Umgebungssituation mit unmittelbarem Rheinblick, guter lokaler Infrastruktur und guter Anbindung an Leverkusen sowie den gesamten Großraum Köln - Düsseldorf mit seinen vielen Mittelzentren.

Der Wohnhof liegt in erster Reihe am Rheinufer, in unmittelbarer Nachbarschaft zur historischen Hafenanlage und zum Hitdorfer Yachthafen.

Die straßenseitigen Wohnhäuser des bis in die 70er Jahre landwirtschaftlich genutzten Hofes bilden zusammen mit den anderen giebelständigen Häusern der Rheinstraße ein typisch Hitdorfer Ensemble. Auf der flussabgewandten Seite liegen die ehemaligen Ställe, Scheunen und Werkstätten.

Massiv gebaut und mit liebevollem Sachverstand in attraktiven Wohnraum verwandelt, gruppieren sie sich kompakt um die Freifläche des Innenhofes.

Das Objekt ist für ca. 12-15 Personen in 10 Wohneinheiten angelegt, mit Wohnungsgrößen von 50 bis 86 m².



Mit der Entsiegelung der Hofflächen entstehen neue Grünflächen, ein Hofbaum gibt dem Innenhof beschattete Rückzugsbereiche und damit seine Aufenthaltsqualität zurück.

Der zentrale Eingangsbereich ...

Der Eingangsbereich bildet das zentrale Entree der Anlage und vereint dabei eine Vielzahl funktionaler sowie atmosphärischer Qualitäten.

Als Schnittstelle zwischen öffentlichem und privatem Raum übernimmt er die Aufgabe, die Anlage zum Rhein hin klar abzuschirmen und somit die Privatsphäre der Bewohner zu schützen.

Gleichzeitig fungiert er als räumliche Trennung zur Rheinpromenade, wodurch im dahinterliegenden Innenhof eine ruhige, geschützte Atmosphäre entstehen kann.

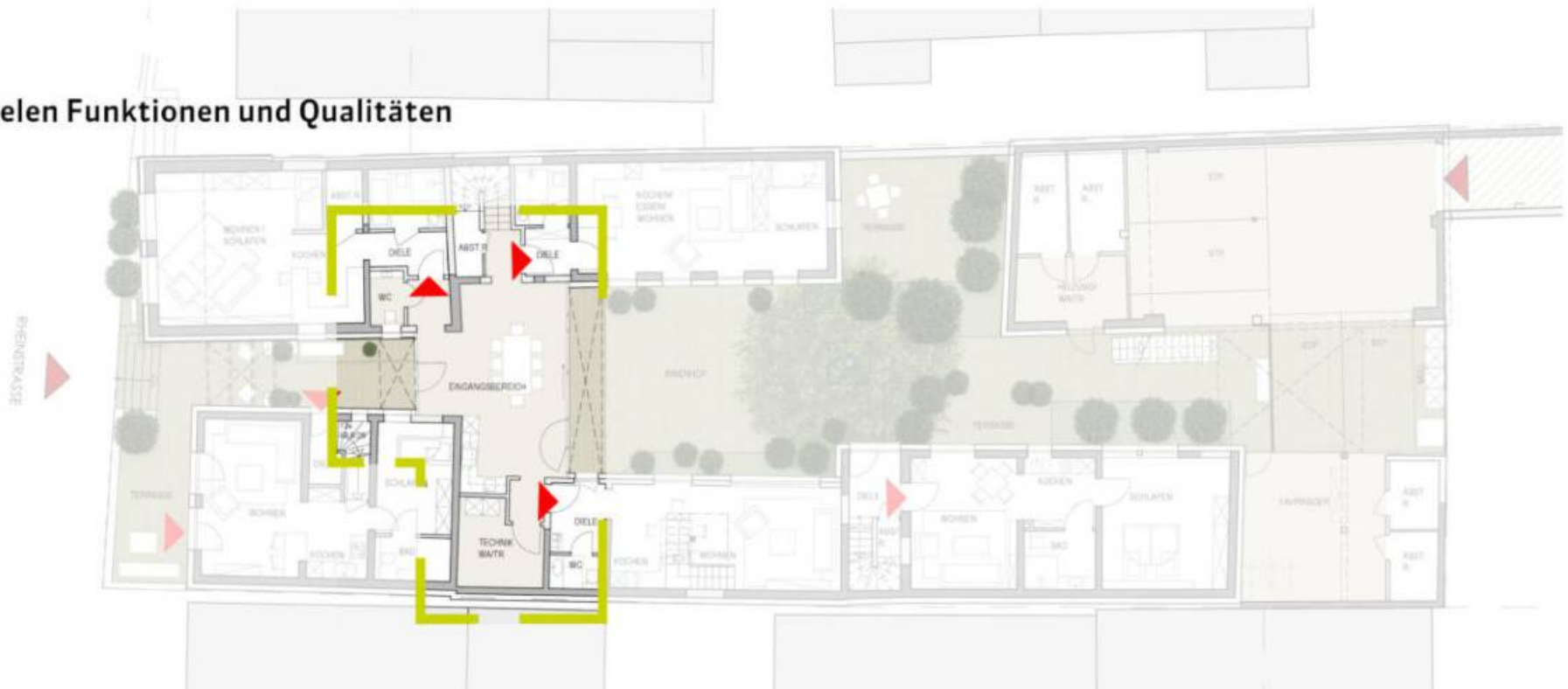
Der Eingangsbereich ist weit mehr als nur ein Hauseingang oder ein funktionaler Flur. Seine architektonische Gestaltung ist so angelegt, dass er sich zum Innenhof öffnen lässt und eine durchlässige Nutzung von Innen- und Außen erlaubt.

Er kann als Treffpunkt und Kommunikationszentrale der Wohngemeinschaft dienen, fördert den Austausch unter den Bewohnern und stärkt das nachbarschaftliche Miteinander.

Darüber hinaus bietet dieser Bereich ausreichend Platz für individuelle Feiern ebenso wie für gemeinschaftliche Veranstaltungen der Wohngemeinschaft.

Küche und Gäste-WC gehören zur Ausstattung und sind in den Kaufpreisen inkludiert.

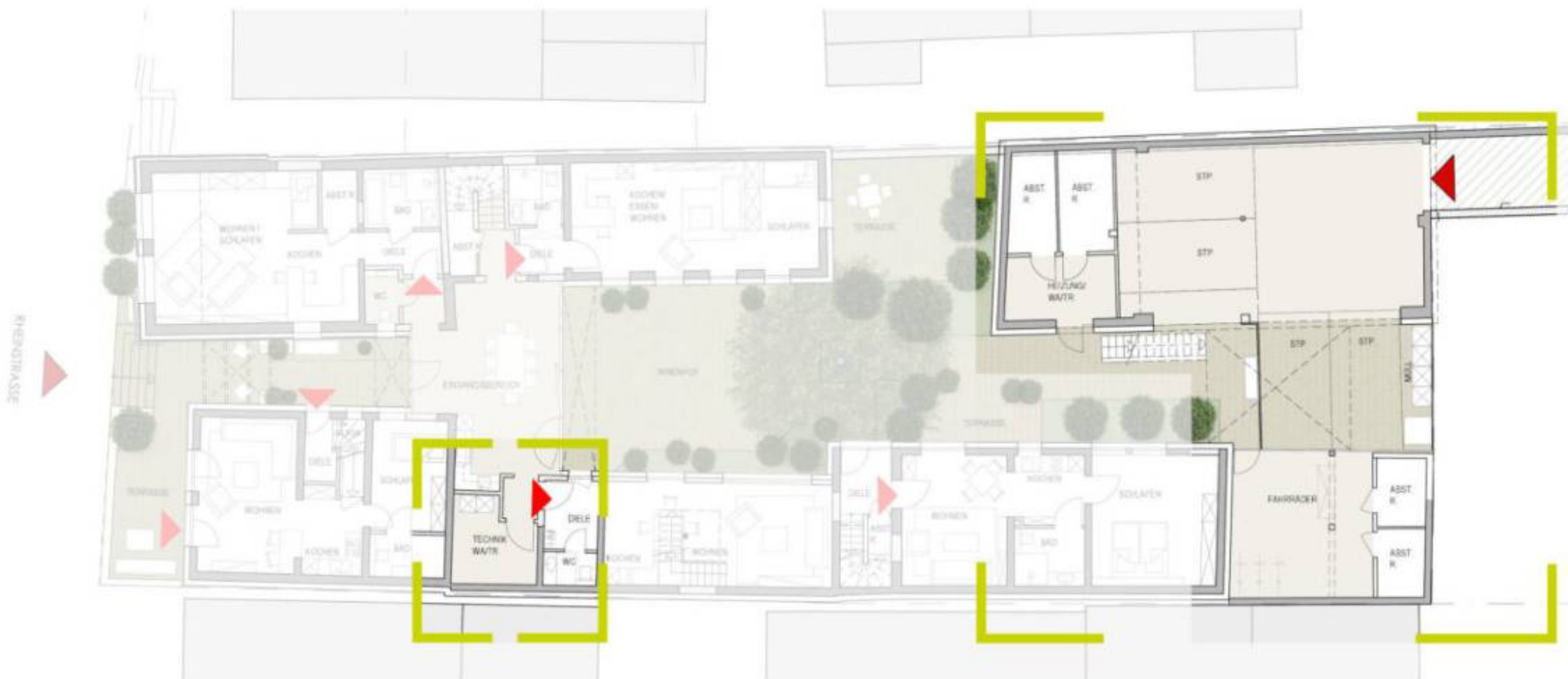
... mit vielen Funktionen und Qualitäten

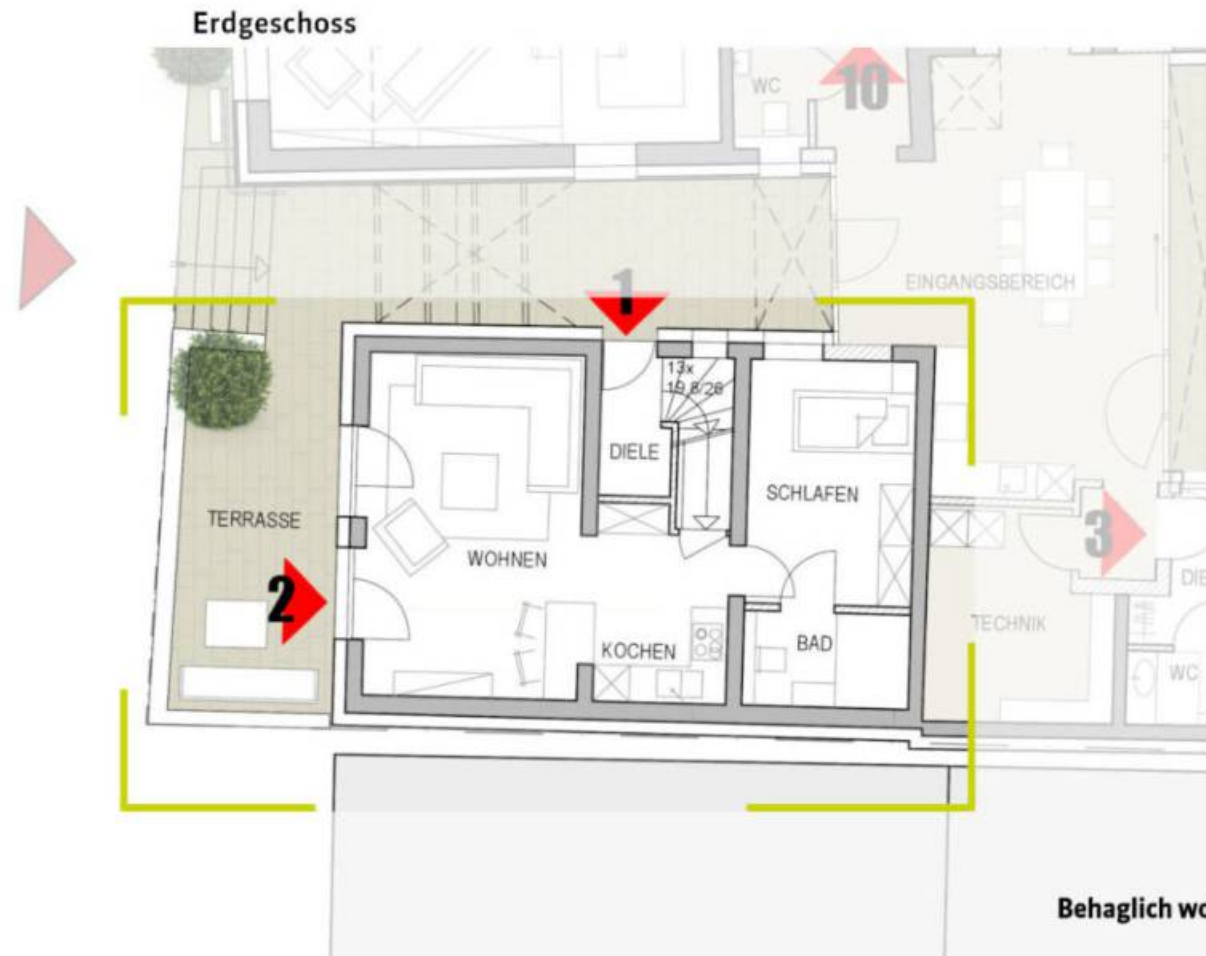


Technik und Nebenanlagen

Die Wärmeversorgung des Bauprojekts erfolgt über eine moderne Wärmepumpenanlage. Diese nutzt Umweltenergie und ermöglicht einen energieeffizienten Betrieb bei gleichzeitig reduzierten CO₂-Emissionen. Die Auslegung der Anlage entspricht aktuellen energetischen Standards und ist auf einen wirtschaftlichen und nachhaltigen Betrieb ausgerichtet. Die Energieeffizienzklasse liegt im Bereich A+.

Zur Stromerzeugung ist eine professionell betriebene Photovoltaikanlage vorgesehen. Der erzeugte Strom wird direkt im Gebäude genutzt. Ergänzend ist ein Batteriespeicher geplant, der überschüssige Energie zwischenspeichert und bedarfsgerecht zur Verfügung stellt. Dadurch kann der Eigenverbrauchsanteil erhöht und die Abhängigkeit vom öffentlichen Stromnetz reduziert werden. Eine Wallbox für E-Fahrzeuge steht ebenfalls bereit.





Klein und fein.
Behaglich wohnen mit Terrasse und Rheinblick.

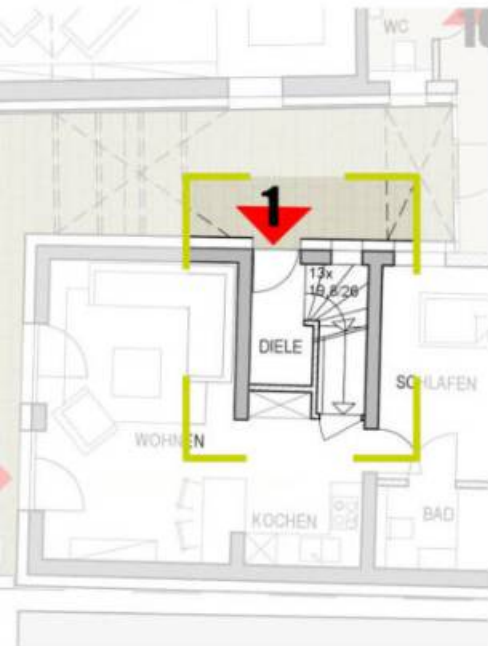
Wohnung Nr. 2, EG

WEG Anteil 87/1000 - 54,52 m² Wohnfläche

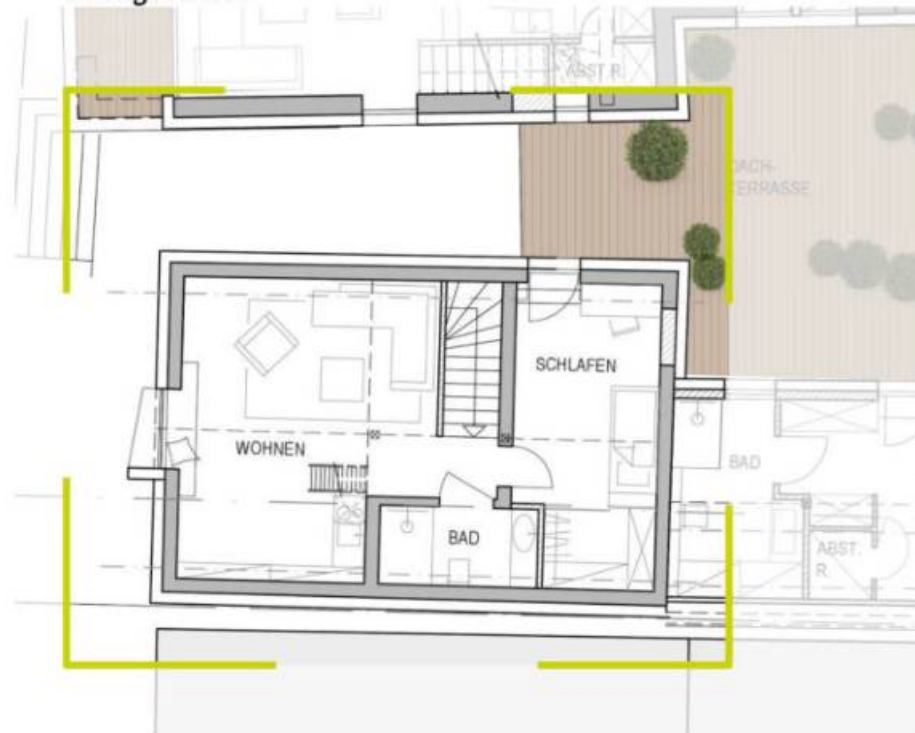
Wohnraum und gesondertes Schlafzimmer plus Terrasse
Wegen Bestandsumwandlung nur eingeschränkt barrierefrei

Ein schöner Wohnraum, ein separates Schlafzimmer mit Bad.
Und eine Terrasse in bester Lage mit Rheinblick.

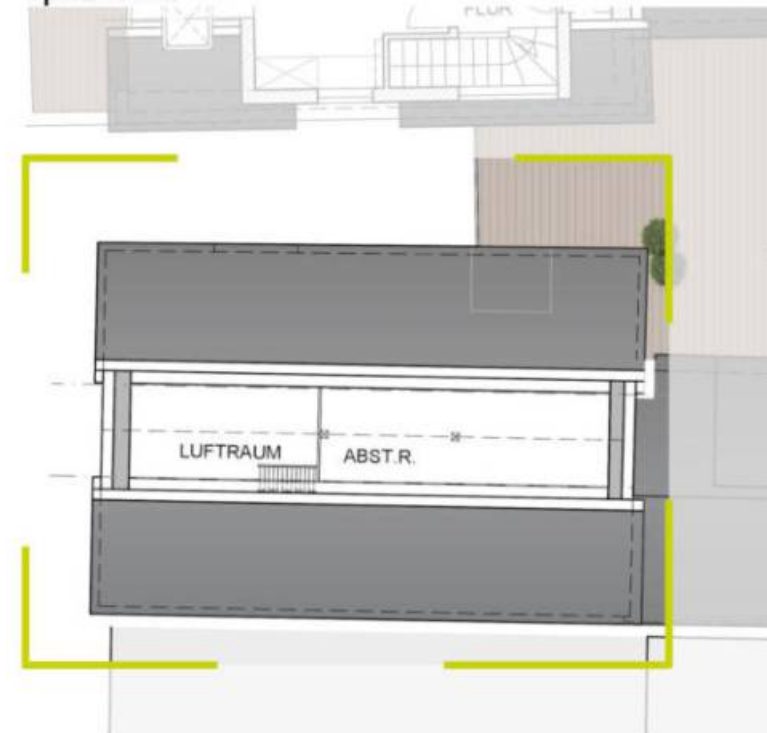
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Spitzboden



Wohnung Nr. 1, OG

WEG Anteil 88/1000 - 55,21 m² Wohnfläche

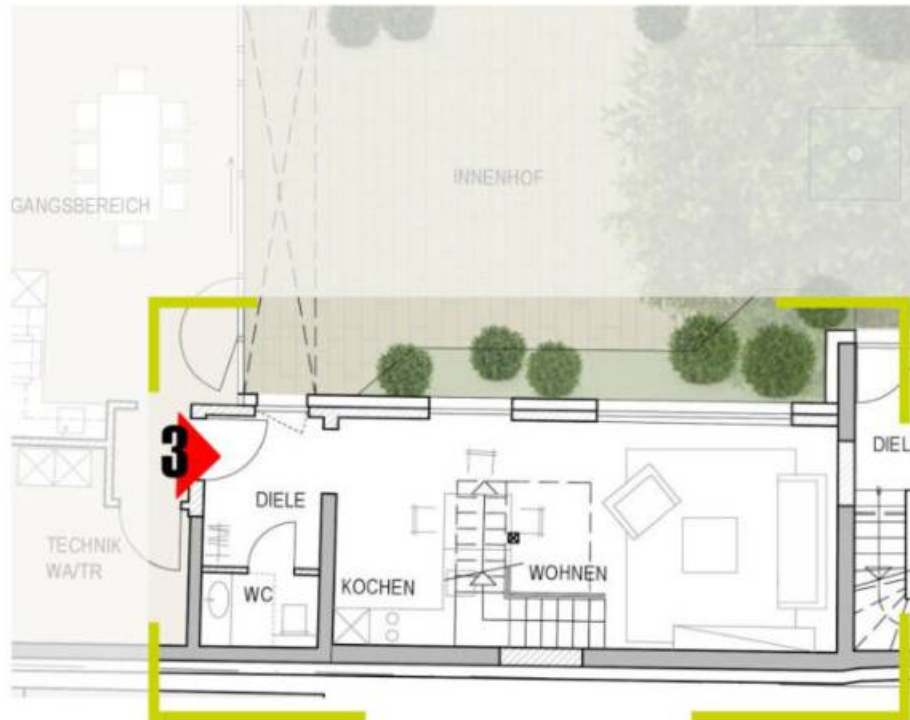
Wohnraum und gesondertes Schlafzimmer plus Dachterrasse
Wegen Bestandsumwandlung nur eingeschränkt barrierefrei

Alles fließt.

Behaglich wohnen mit Dachterrasse und Rheinblick.

Ein schöner Wohnraum, ein separates Schlafzimmer, dazwischen das Bad. Und je nach Stimmungslage der unverstellte, meditative Blick durchs französische Fenster auf den Strom oder Seele baumeln auf der Dachterrasse.

Erdgeschoss



Dachgeschoss



Ein Kleinod

Das besondere Loft
mit Dachterrasse, Rheinblick inklusive.

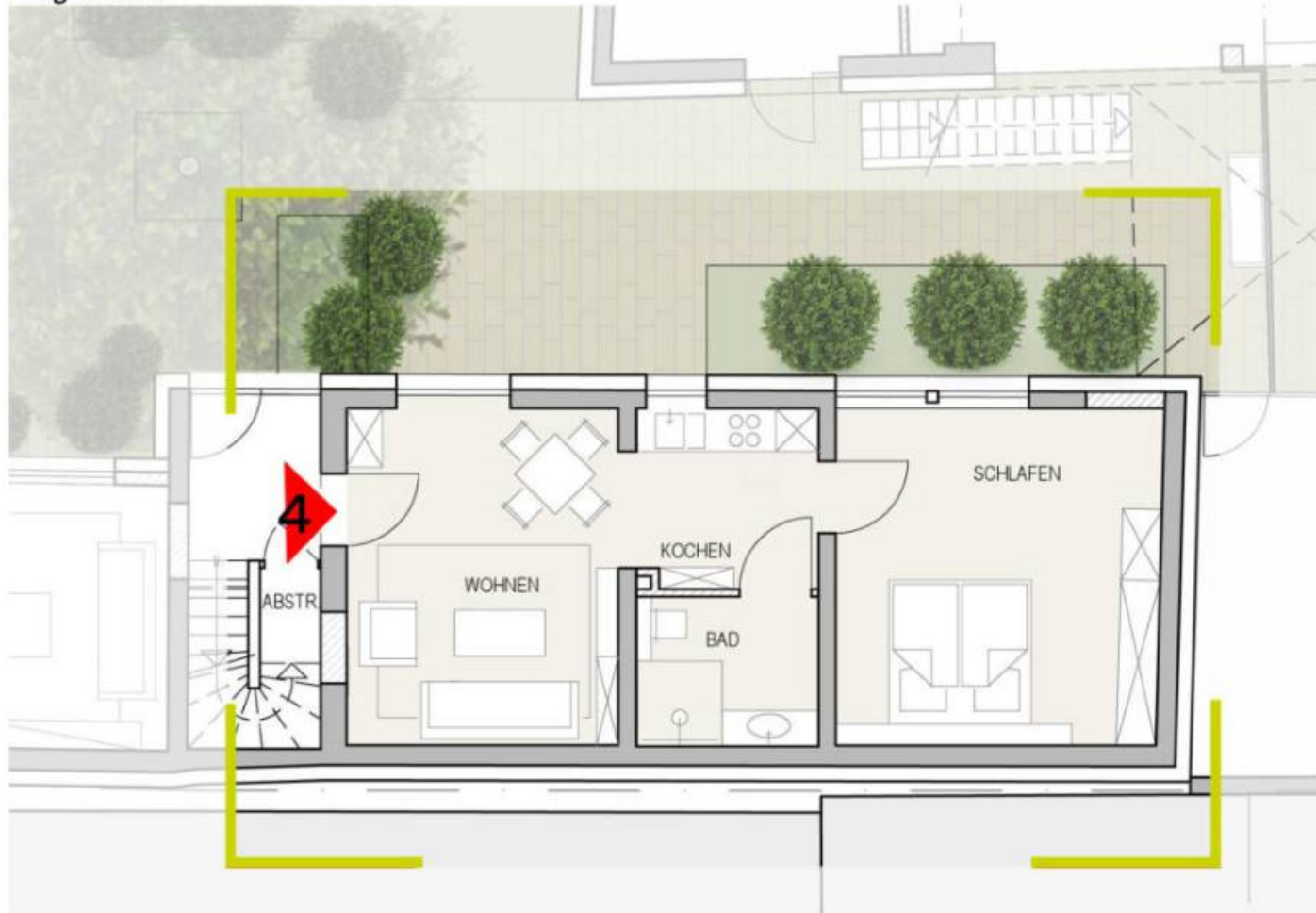
Wohnung Nr. 3, EG und DG

WEG Anteil 129/1000 - 81,29m² Wohnfläche

Luftiger Wohn-/Arbeitsbereich, exklusiver Schlafbereich auf der Galerie,
dem Bestand geschuldet nur eingeschränkt barrierefrei

Ein architektonisches Highlight mit luftigem Wohnraum,
viel Licht und Platz im Erdgeschoss zum Wohnen,
mit privatem Rückzugsbereich über eine interne Treppe
zum Schlafen und Arbeiten auf der Galerie,
mit großzügigem Bad- und Ankleidebereich
und nicht zuletzt die Dachterrasse mit Rheinblick.

Erdgeschoss



Wohnung Nr. 4, EG

WEG Anteil 98/1000 - 61,69 m² Wohnfläche

Wohnraum mit angrenzender Küche, separates Schlafzimmer und Terrasse, alles ebenerdig und barrierefrei

Zwei Räume, alle Möglichkeiten.

Essen, Wohnen, Schlafen, Arbeiten und Entspannen - großzügig wohnen auf kleinem Raum.

Das schwellenfrei zugängliche Zweiraum - Appartement mit Betten und eigener Terrasse vor der Tür bietet eine gemütliche Wohnküche mit separaten Schlafzimmer und Bad.

Dachgeschoss



Luftig, loftig und mit viel Freiraum.

Helle und aufgeräumte Wohnung mit großzügiger Dachterrasse.

Wohnung Nr. 5, DG

WEG Anteil 87/1000 - 55,14 m² Wohnfläche

Ein Raum mit gelungener Abgrenzung durch integriertes Bad plus Dachterrasse und Dachgarten.

Klare Gliederung in die Bereiche Wohnen einerseits und Schlafen / Arbeiten andererseits und das ohne viele störende Wände dank des eingeschobenen Bades. Und am Ende wird der Raum zum Außenraum und öffnet sich zur großzügigen, zum Hof gelegenen Dachterrasse mit Dachgarten.

Dachgeschoss



Groß und schön.

Die abgeschlossene Wohnung dient als schönes Domizil für zwei oder drei, erlaubt aber auch Veränderung.

Wohnung Nr. 6, DG

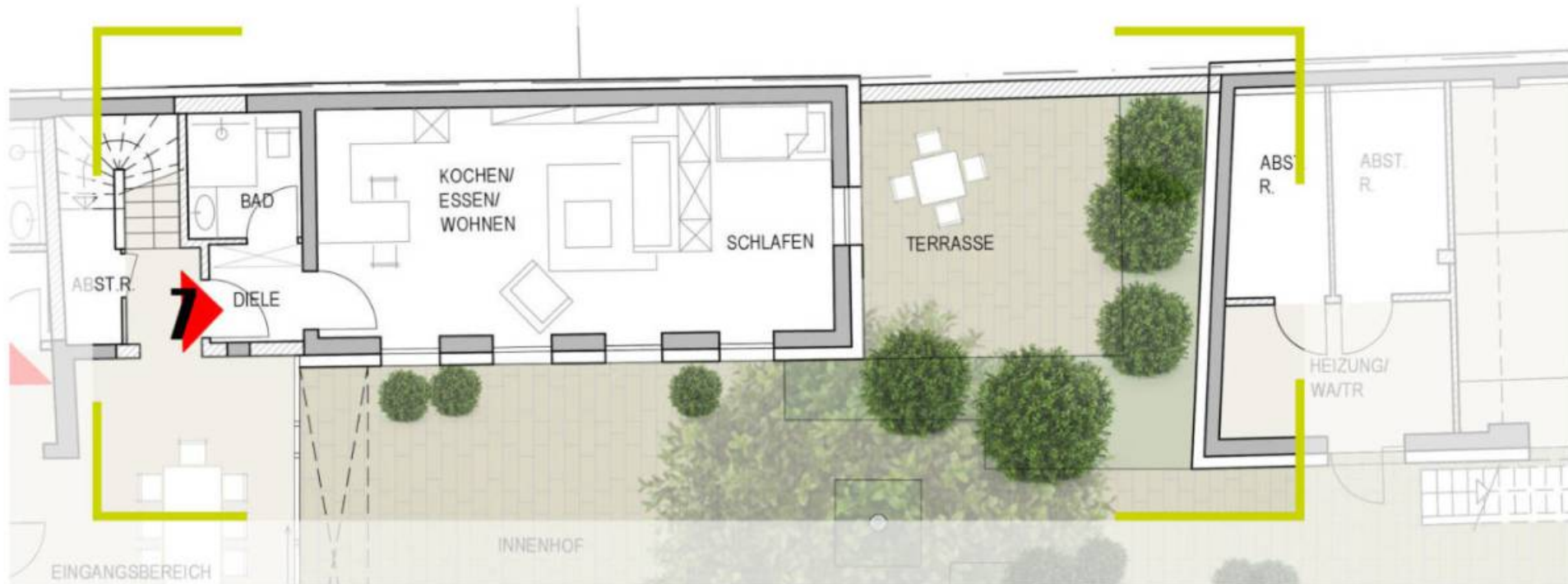
WEG Anteil 137/1000 - 86,52 m² Wohnfläche

Ein Wohnraum plus integrierter Küche, Bad mit Ankleide und Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer für das Kind, Gäste oder Arbeiten - auf Wunsch auch als Zweiraumvariante.

Hier lässt es sich als Paar oder auch als Familie gut und gerne leben. Mit Küche, Bad, Terrasse, Ankleide und Schlaf- und Kinderzimmer kann man sich hier auch mal ganz in die eigenen 4 Wände zurückziehen.

Zugänglich wäre die Wohnung im Obergeschoss auch durch einen nachträglich zu installierenden Treppenaufzug, wodurch sie dann eingeschränkt barrierefrei wird.

Erdgeschoss



Das Kleinod. Für Singles und Senioren.

Kompakt, barrierefrei, mit kurzen Wegen.

Wohnung Nr. 7, EG

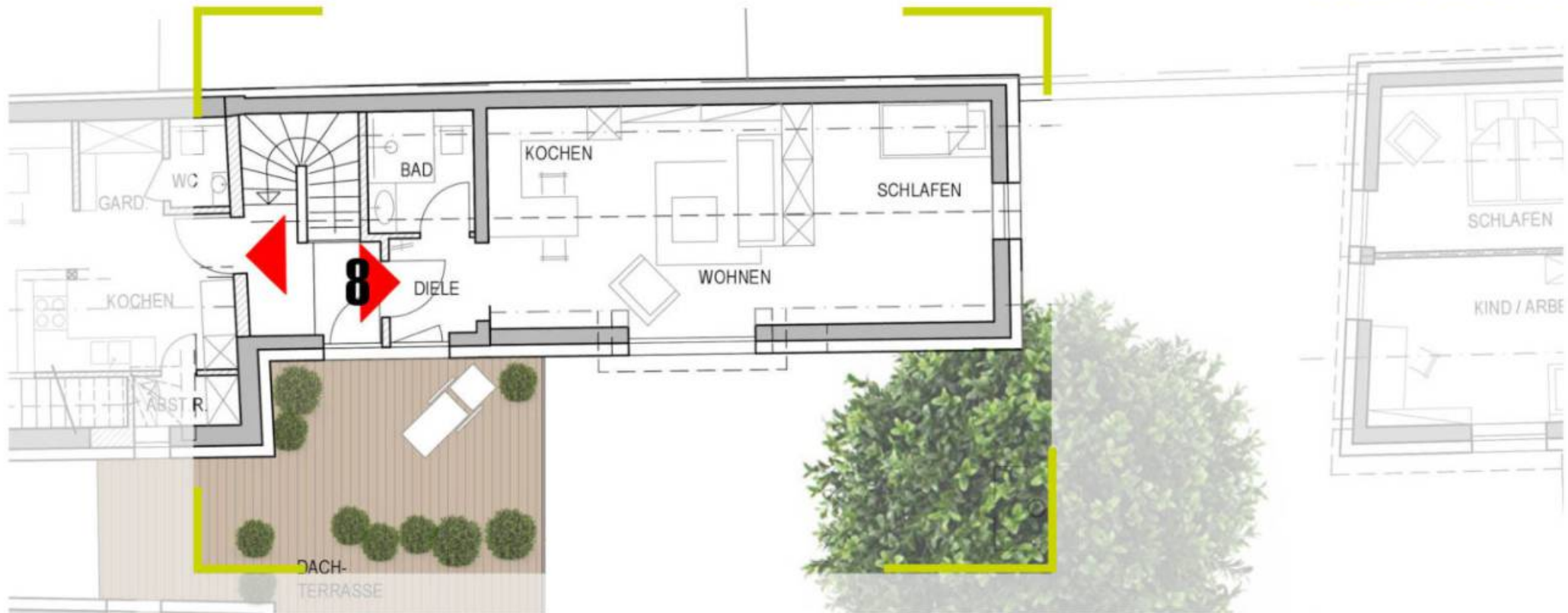
WEG Anteil 94/1000 - 59,42 m² Wohnfläche

Ein großzügiger Raum, der flexibel unterteilt werden oder ganz offenbleiben kann.

Wohnung Nr. 6 ist eine Erdgeschosswohnung mit direktem Zugang zu den Gemeinschaftsflächen und eigener Terrasse im Innenhof.

Barrierefreiheit und kurze Wege gehen einher mit Privatheit und Ruhe, die sich mittels Schiebeläden zum Innenhof einfach und vollständig herstellen lassen.

Dachgeschoss



Aufs Maximum reduziert.

**Gut geschnitten, flexibel gestaltbar:
Wohnen in einem Raum ohne Zwischenwände.**

Der schön geschnittene Raum bietet der individuellen
Ausgestaltung vielfältige Möglichkeiten.
Die Wohnung erstreckt sich luftig bis unter den Dachfirst und
besticht durch ihre großzügige Dachterrasse mit Rheinblick.

Wohnung Nr. 8, DG

WEG Anteil 80/1000 - 50,42m² Wohnfläche

Ein schöner Raum
für Individualisten

Obergeschoss



Dachgeschoss



Wohnung Nr. 9, OG+DG

WEG Anteil 118/1000 - 74,35 m² Wohnfläche

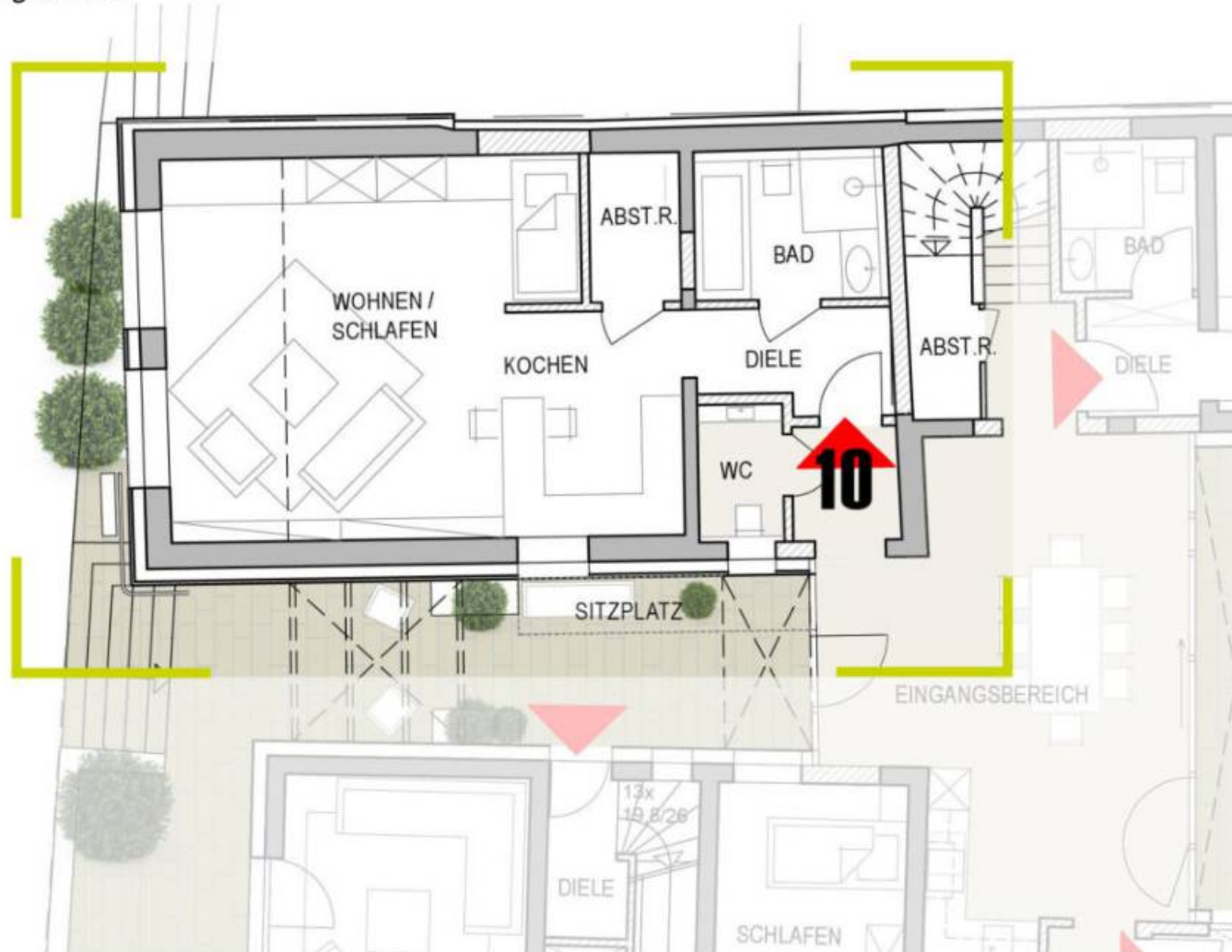
Wohnbereich mit Essküche im OG,
Schlafzimmer mit Bad im DG

Die besondere Wohnung in bester Lage.

mit dem schönsten Blick auf den Rhein.

Wohnung Nr. 9 ist eine Maisonette mit Dachterrasse zum Rhein.
- Eine einladende, großzügige Wohntage im Obergeschoss
und der Rückzugsbereich im Dachgeschoss
Eine großzügige Zweiraumwohnung für Individualisten.

Erdgeschoss



Für Junioren, für Senioren oder für den Familienanschluss

Schön mit Rheinblick - als komfortable Einheit oder Ergänzung für die Familienwohnung.

Als abgeschlossene Einheit bietet diese Wohnung Komfort für eine Person, etwa wenn man sich im Alter kleiner setzen möchte, oder aber den Nachwuchs ins selbständige Leben auswildert.

In jedem Fall profitiert man von der Aussicht auf den Rhein ebenso wie von der ebenerdigen Anbindung im Erdgeschoss.

Wohnung Nr. 10, EG

WEG Anteil 82/1000 - 51,74m² Wohnfläche

Ein großzügiger Wohn-/Schlafraum mit Badezimmer und eigenem Sitzplatz draußen vorm Küchenfenster

Die Idee

Raum für moderne Lebensentwürfe, inspiriert durch frühere Formen des Zusammenlebens, realisiert in altem Bestand

Die Idee ist ganz einfach: Nimm das Positive von historischen Formen des Zusammenlebens, verbinde es mit aktuellen Bedürfnissen und Lebensentwürfen und nutze dazu ökologisch und ökonomisch sinnvoll eine passende Bestandsimmobilie. Heraus kommt eine Win-Win-Situation bzw. der Wohnhof 706: wie der Rheinkilometer, an dem er liegt.

Aber der Reihe nach: Positiv am (definitiv nicht einfachen) Leben früher war, dass Menschen auf Gesindehöfen, in Großfamilien oder dörflicher Nachbarschaft unter einem Dach oder um eine Allmende lebten; jede und jeder war Teil der Gemeinschaft, trug bei und erfüllte einen Zweck; für die Obhut von Kindern, Alten oder Kranken war gesorgt; alle hatten eine reiche Auswahl an Bezugspersonen. Das korreliert mit den heutigen Bedürfnissen und Befindlichkeiten von Menschen, die sich nach dem Auszug der Kinder oder dem Tod des Partners allein in zu großen Häusern wiederfinden. Mit der Situation von Familien, die mit unzureichenden Betreuungsangeboten kämpfen oder für die das Wohnen im Grünen wegen mangelnder sozialer Infrastruktur oder finanziell nicht machbar ist. Oder schlicht mit dem Wunsch von Menschen, die über die Grenzen von Job, Familie und Generationen hinweg mehr soziales Miteinander im Alltag wollen, ohne auf Privatheit und Autonomie zu verzichten.

Wenn eine vorhandene Immobilie hinzukommt, die mit vielen, flexibel gestaltbaren Flächen und Räumen all diese Ansprüche in einem gewachsenen, attraktiven Umfeld vereinbar macht, dann ist das für alle Beteiligten ein Glücksgriff. Eine solch ergiebige und gleichermaßen schöne Immobilie ist der alte Hof am Rhein in Hitdorf.



bauzeit Bauträger GmbH & Co. KG
Herzogenfeld 3
51519 Odenthal

Kontakt Vertrieb:
+49 172 2064825
und
+49 1515 9148456

<https://www.bauzeit.org>
fon +49 2202 8633848
mail: post@bauzeit.org



bauzeit Bauträger GmbH & Co. KG
Herzogenfeld 3
51519 Odenthal

Kontakt Vertrieb:
+49 172 2064825 und
+49 1515 9148456

<https://www.bauzeit.org>
fon +49 2202 8633848
mail: post@bauzeit.org

Anlagenverzeichnis (auf Anfrage)

Preisliste
amtlicher Lageplan
Baubeschreibung
Teilungserklärung
Gemeinschaftsordnung