

**Willkommen im  
neuen Zuhause**

---



# EXCLUSIVE WOHNEN

Unser Mehrfamilienhaus in der Marienfelder Str. 1b bietet Ihnen die Möglichkeit, in modernstem Wohnraum zu leben. Mit insgesamt 14 gut geschnittenen drei bis fünf Zimmer Wohnungen erfüllen wir höchste Ansprüche an Qualität und Lebensstil in zentraler Lage von Drabenderhöhe.

Wiehl | Drabenderhöhe

# Inhalt

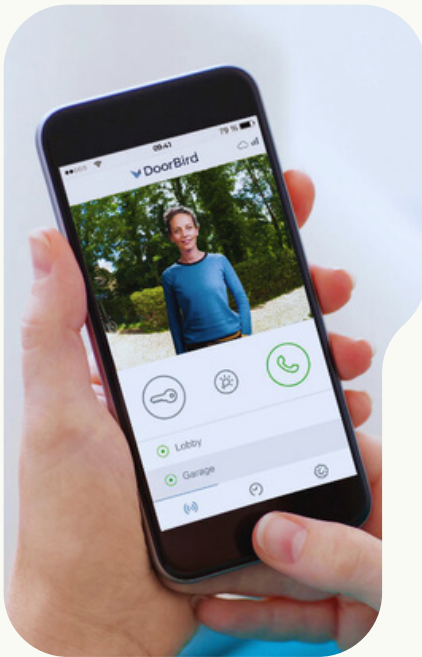
Merkmale	03
Ausstattung	04
Grundrisstypen	06
Lage	09
Kontakt	10





# Merkmale

- Moderne Architektur und hochwertige Bauqualität im KFW55 Standard
- Geräumige Grundrisse mit 3-5 Zimmern mit 76<sup>2</sup> – 142m<sup>2</sup> Wohnfläche nach DIN277
- Helle und lichtdurchflutete Wohnbereiche mit großen Fenstern
- Hochmoderne Klingelanlage von Doorbird mit Appsteuerung und erweiterbar durch Smarthome Cloud-Dienste
- Innovatives Heizsystem mit Dual Luftwärmepumpen für größte Energieeffizienz
- Modernster Bodenbelag „wineo 1200 PURLINE BIOBODEN“, speziell für Allergiker geeignet in bester Qualität mit größter Robustheit
- Bedarfsgeführtes Lüftungssystem von AERECO
- Hochwertige Keramik in Bädern mit bodengleichen Duschen und Thermostatarmaturen
- Alle Wohnungen verfügen über großzügige Loggias, Hochgelegene Wohnungen mit Fernblick
- Fahrstuhl von der Garage direkt in alle Etagen
- Spielplatz auf dem Grundstück
- Alle Wohnungen barrierefrei, zwei davon Rollstuhlvorbereitet
- Jede Wohnung verfügt über einen Abstellraum
- Alle Räume verfügen über Fußbodenheizung
- Vorbereitungen für Klimaanlage in Schlafzimmern
- Hoher Schallschutz
- Kfz. Stellplätze mit Wallboxvorbereitung
- Fahrradkeller vorhanden



Modernste Technik in hochwertigster Bauweise für energiebewusste Anwohner.

Es ist niemand zuhause, während ein Paketdienst liefert oder ein Servicemitarbeiter in die Wohnung muss? Das ist ab sofort kein Problem mehr. Sie sprechen nach dem Klingeln nicht nur per Smartphone mit Videoansicht von überall mit Paketboten, sondern können durch eine Erweiterung mit z.B. „NUKI Smartlock“ sogar Ihre Wohnungseingangstüre von unterwegs öffnen und wieder abschließen um jemanden in die Wohnung zu lassen, während Sie unterwegs sind.

Der moderne Fahrstuhl in hochwertiger Edelstahlausführung von ThyssenKrupp Elevator führt Sie sicher von der Garage bis ins Dachgeschoss.

Neben dem dualen Wärmepumpen System, welches zur größtmöglichen Energieeffizienz beiträgt, und Ihren Geldbeutel schont, ist ihr neues Heim mit einem bedarfsgeführten Lüftungssystem von AERECO ausgestattet, dass manuelles Lüften überflüssig macht. Damit bleibt ihr neues Zuhause immer gut belüftet und bei Feuchtbildung z.B. durch Duschen und Kochen wird automatisch die Belüftung dynamisch angepasst, so dass keine Schimmelbildung stattfinden kann.

# Ausstattung

# Ausstattung



## BESTE ZUTATEN FÜR NACHHALTIGE BODENBELÄGE

Die neue Generation wineo PURLINE Bioboden verbindet Nachhaltigkeit mit Leistungsstärke und überzeugenden Designs. Ein Boden, der zu einer schadstofffreien Raumlufte beiträgt. Chlor, Weichmacher und Lösungsmittel bleiben draußen.



Die Basis für den hochwertigen Polyurethan-Bodenbelag bildet ecuran, ein Hochleistungsverbundwerkstoff, entwickelt und hergestellt im Hause Windmöller. Ecuran wird zu einem überwiegenden Teil aus Pflanzenölen wie Raps- oder Rizinusöl und natürlich vorkommenden mineralischen Komponenten wie Kreide hergestellt. Auch ist er hinsichtlich aller Produktionsschritte made in Germany.

- **STRAPAZIERFÄHIG**
- **EMISSIONSARM**
- **PFLEGELEICHT**
- **GERUCHSNEUTRAL**
- **UV-BESTÄNDIG**
- **RAUCHARM**
- **RUTSCHFEST**
- **GERÄUSCHARM**
- **FEUCHTRAUMGEEIGNET**
- **FUSSWARM**
- **FUSSBODENHEIZUNGS Geeignet**
- **GELENKSCHONEND**





# Grundrisstypen

**4-Zimmer-Wohnung  
142 m<sup>2</sup>**



**3-Zimmer-Wohnung  
98 m<sup>2</sup>**



**3-Zimmer-Wohnung  
85 m<sup>2</sup>**

# Grundrisstypen

**2-Zimmer-Wohnung  
80 m<sup>2</sup>**



**2-Zimmer-Wohnung  
79 m<sup>2</sup>**



**4-Zimmer-Wohnung  
116 m<sup>2</sup>**

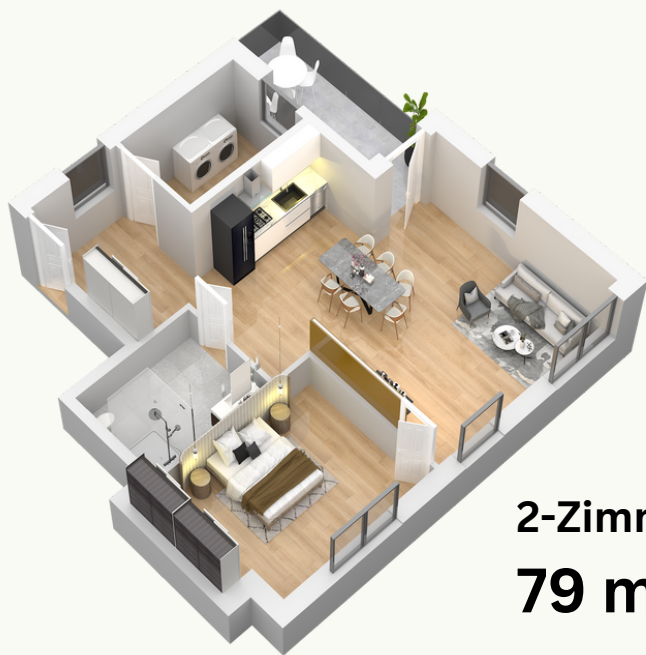


# Grundrisstypen

**2-Zimmer-Wohnung  
77 m<sup>2</sup>**



**2-Zimmer-Wohnung  
79 m<sup>2</sup>**



**3-Zimmer-Wohnung  
111 m<sup>2</sup>**





# Lage

Unser Neubau befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Mikrolage. Sie profitieren von einer hervorragenden Infrastruktur und haben alle wichtigen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar.



[Zu Google Maps](#)

## Entfernungen mit dem Auto:

Auffahrt A4: 4 Min  
Köln: 30 Minuten  
Wiehl Zentrum: 15 Min  
Gummersbach: 16 Min  
CENTERSHOP Wiehl: 1 Min  
Netto: 1 Min  
LIDL: 2 Min  
KIK: 2 Min  
Volksbank: 1 Min  
Verschiedene Restaurants: 1 Min

## Entfernungen zu Fuss:

Bushaltestelle Wiehl Zeitstr.: 1 Min  
Friseur: 1 Min  
Pizzeria Verschiedene Restaurants: 3 Min – 5 Min  
Grundschule: 1 Min  
KITA: 4 Min  
CENTERSHOP Wiehl: 4 Min  
Netto: 6 Min  
Volksbank: 6 Min  
LIDL: 8 Min  
KIK: 8 Min

# Kontakt



[vermietung@sw-wohnen.de](mailto:vermietung@sw-wohnen.de)

---