



# KORNELIMÜNSTER ABTEI

---

LEBEN UND WOHNEN AN DER BENEDIKTINERABTEI IN KORNELIMÜNSTER



# IHR NEUES ZUHAUSE

*15 Neubau-Wohneinheiten am Fuße der Eifel*

---

Das Bauvorhaben befindet sich im Neubaugebiet Aachen-Kornelimünster-West II. Die Habitat Wohnbau GmbH beabsichtigt 15 Wohneinheiten mit hoher Bauqualität zu errichten.

Sie haben die Wahl zwischen 6 Doppelhaushälften (Wohnfläche von 132 m<sup>2</sup> bis 174 m<sup>2</sup>), vier Eck- und drei Mittelhäusern (Wohnfläche von 125 m<sup>2</sup> bis 174 m<sup>2</sup>) sowie einem Zweiparteienhaus mit einer Erdgeschosswohnung (90 m<sup>2</sup>) mit Garten und einer Obergeschosswohnung mit ausgebautem Dachgeschoss mit Sonnenterrasse (Wohnfläche 115 m<sup>2</sup>).

Bauträger



Architekt



Vertrieb



# ECKDATEN

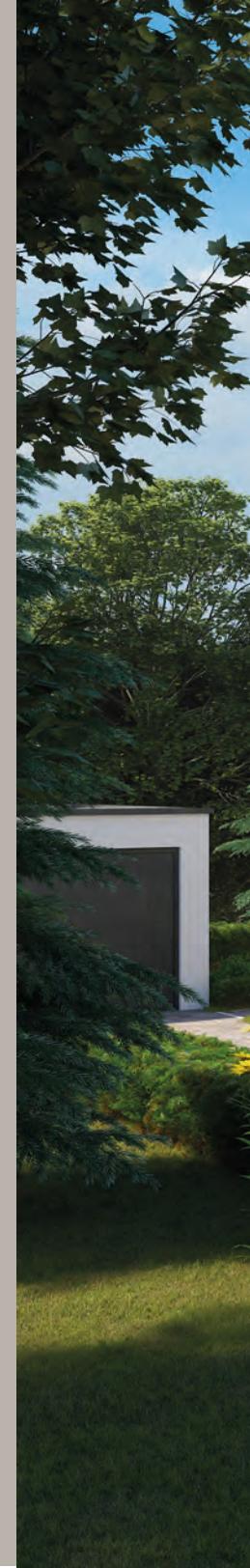
*Freiräume schaffen - Zukunft sichern*

---

Ruhig gelegen und zugleich bestens angebunden: Unser Projekt Leben und Wohnen an der Benediktinerabtei in Aachen-Kornelimünster bietet in idyllischer Lage ein übersichtlich und charaktvoll gestaltetes Neubauvorhaben. Hier trifft klare Architektur auf modernen Wohnkomfort.

15 Kaufobjekte - 13 elegante Wohnhäuser sowie zwei Eigentumswohnungen stehen zum Verkauf. Alle Objekte können nach Abstimmung individuell ausgestattet und nach Ihren Vorstellungen realisiert werden. Baubeginn ist Ende 2020, Bezugfertigkeit voraussichtlich Ende 2021.

- 15 Kaufobjekte auf eigenem Grundstück
- Barrierearme Bauweise
- KfW 40 Standard inklusive Förder- und Tilgungsmöglichkeiten
- Je nach Bedürfnis erweiterbar auf KfW 40 Plus Standard
- Großzügige Grundstücksflächen
- Zweigeschossig ohne Unterkellerung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Elektrische Rollläden
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit 200 Liter Warmwasserspeicher
- Fußbodenheizung mit elektrischen Stellantrieben
- Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Hauseingangstüre mit Aluminium-Konstruktion
- Bäder, Duschen und WCs erhalten großformatige Boden- und Wandfliesen
- Innentrepfen aus Stahlbeton mit Auftrittsstufen aus Holz
- Sanitäre Einrichtungsgegenstände der Marke Ideal Standard
- Umfangreiche Elektroinstallationsmöglichkeiten
- Fertiggarage oder Carport (grundstücksabhängig)
- Sonderwunsch - erweiterter Dachausbau für mehr Wohnraum







# IM ÜBERBLICK

*Leben und Wohnen an der Abtei – Ein Konzept für große und kleine Wohnträume*

---

Wo haben Sie heute noch die Gelegenheit, einen solchen Neubau-Wohntraum zu verwirklichen? Ganz einfach: An der Kornelimünster-Abtei. Hier verknüpft sich die naturnahe Lage eines der attraktivsten Standorte Aachens und Umgebung mit hoher Bauqualität. Mit Grundstücksgrößen von 211 m<sup>2</sup> bis 565 m<sup>2</sup> erhalten Sie verhältnismäßig große Gartenanteile. Ideal für Familien, für die Wohnen gleichbedeutend ist mit Lebensqualität.

Alle Einheiten sind barrierearm geplant, aber nicht barrierefrei gemäß DIN 18040. Hauseingänge und Terrassenzugänge sind schwellenarm. Elektrische Rollläden und Fußbodenheizung sind Bestandteil jedes Hauses. Dank der Fußbodenheizung bleiben große und kleine Füße zu jeder Jahreszeit angenehm warm. Die lichten Raumhöhen von ca. 2,60 m und großzügigen Fenster verströmen das Gefühl von Leichtigkeit und Weite.

Auch ökologisch entspricht unser Bauvorhaben den Anforderungen der Zukunft: Die Wohnhäuser werden nach den Richtlinien der Förderbank für Wiederaufbau (KfW) in 40 Standard errichtet. Die Häuser stellen mit einer Energieeinsparung von 60 Prozent einen guten Standard in der Effizienzhaus-Reihe dar. Auf Sonderwunsch besteht die Möglichkeit der Erweiterung auf KfW 40 Plus Standard. Optimale Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten gehen hiermit einher.

# IN BESTER WOHNLAGE

*Attraktives Wohnen in Aachen-Kornelimünster*

---

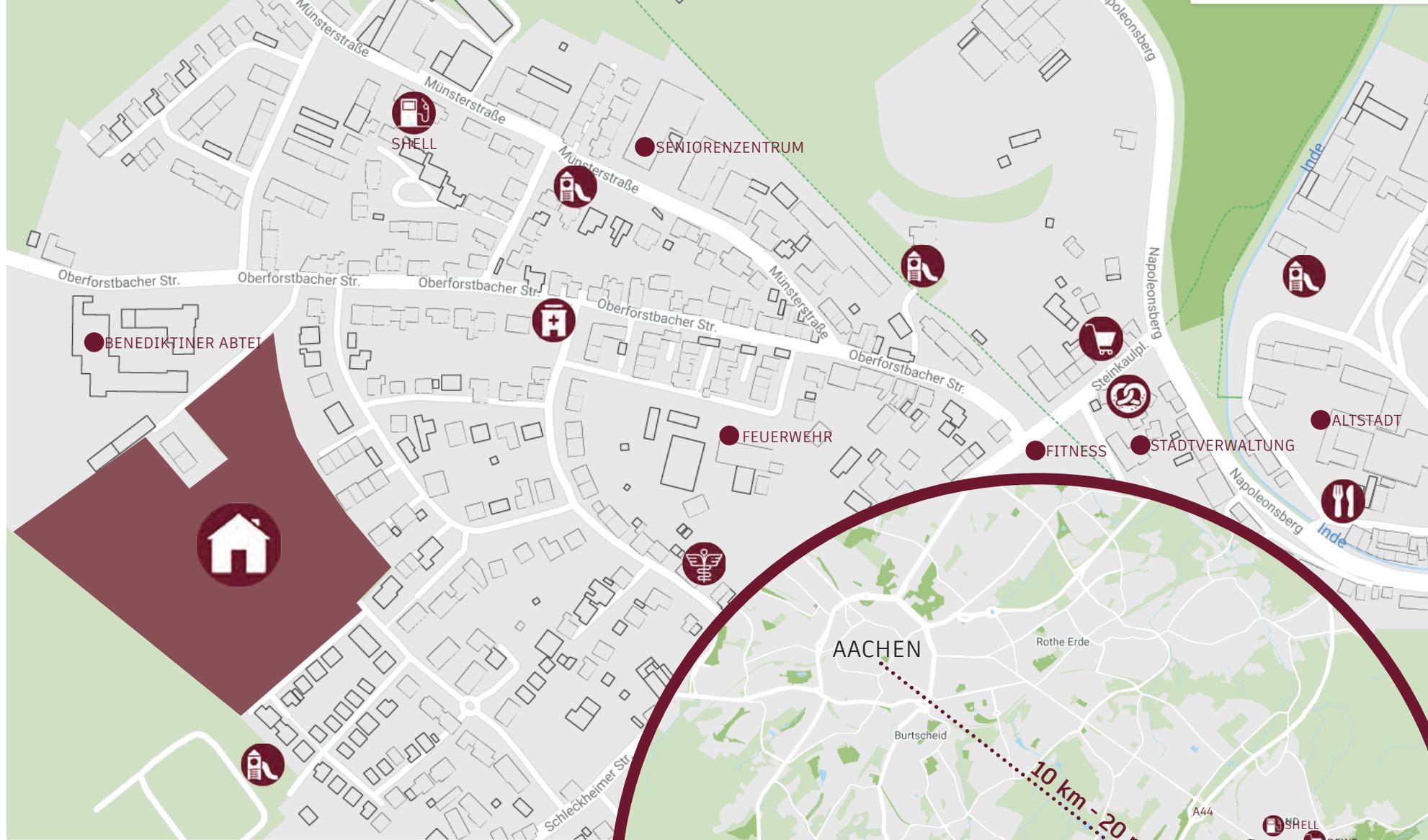
Aachen-Kornelimünster ist der südlichste Stadtteil der Kaiserstadt und liegt nur wenige Kilometer entfernt von der belgischen Grenze, direkt am Einstieg zur Eifel, wo auch der Jakobsweg beginnt. Die ruhige Lage lädt ein die Natur in den nahegelegenen Wäldern oder im eigenen Garten zu genießen. Diverse Sport-, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Dank der guten Verkehrsanbindung zur Stadtmitte Aachens und anderen interessanten Städten der Euregio als auch zur Eifel mit ihrer vielfältigen Fauna und Flora ist der Stadtteil Kornelimünster bei jungen Familien sehr beliebt. Ein umfangreiches Angebot von Kindergärten, Schulen, Vereinen und Sportplätzen ist ein weiterer positiver Aspekt für Familien.

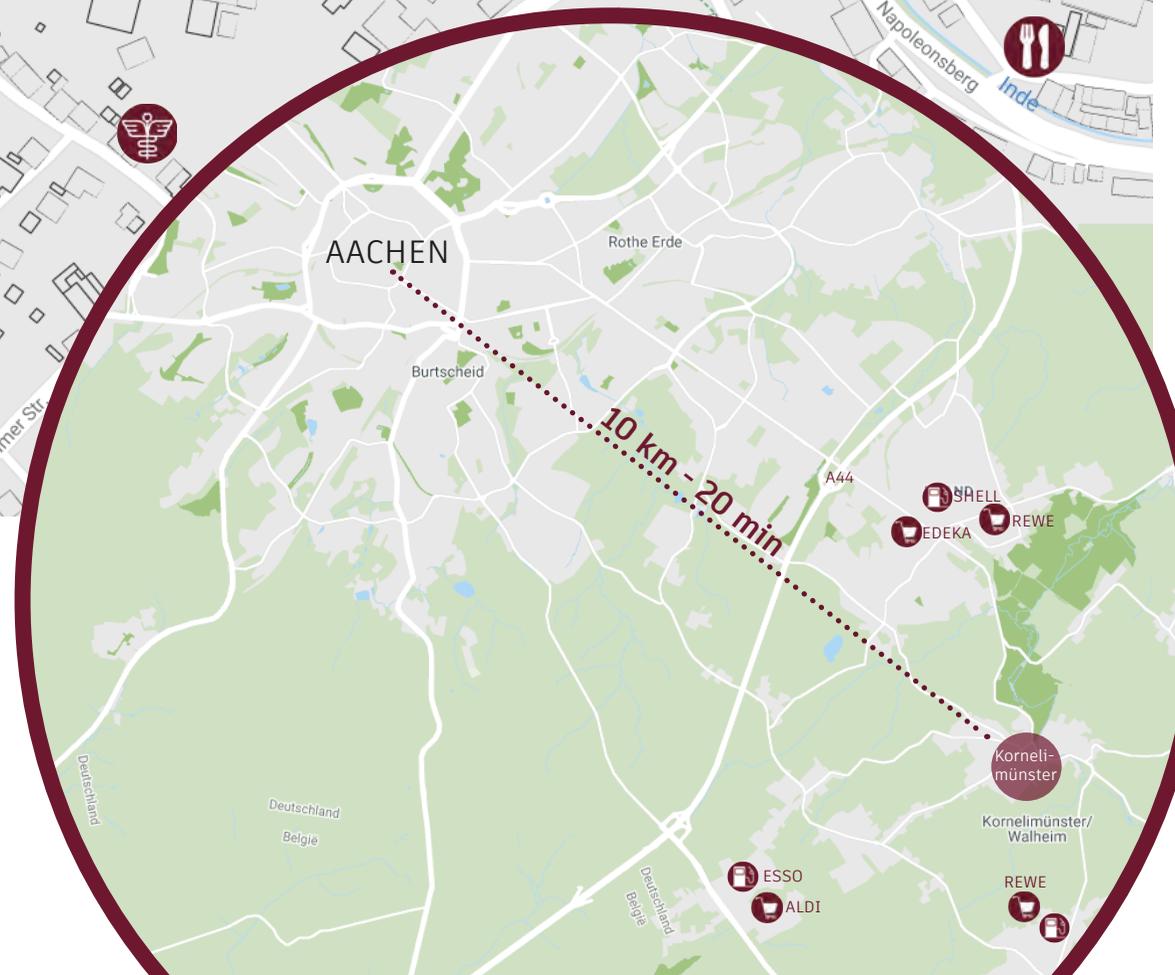
Der beliebte Vennbahnweg, ideal zum Radfahren und Wandern mit der ganzen Familie, verläuft direkt durch Kornelimünster. Durch die geringen Steigungen dieser umgebauten Bahntrasse ist eine ausgedehnte Radtour in die Eifel auch für Freizeitradler problemlos möglich. Zahlreiche Wege und kaum befahrene Straßen laden zum Joggen oder Spazieren gehen ein.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen:

- 4 km zur Autobahnauffahrt A 44 Aachen-Brand
- 10 km Entfernung zur Aachener Innenstadt
- Kunsthaus Nordrhein-Westfalen Kornelimünster ca. 1,3 km Distanz
- 800 m zur INDA Apotheke Dr. Kleis oder der Bäckerei Leo
- Kinderspielplatz Max-Pechstein-Straße ca. 350 m Entfernung
- 250 m zur Benediktinerabtei Kornelimünster
- 3,6 km Entfernung zum Penny oder Rewe Supermarkt in Breinig
- 1,5 km zur Städtischen Katholischen Grundschule Kornelimünster
- Fußläufig zum Montessori-Kinderhaus St. Kornelius oder dem INDA Gymnasium
- Vielfältige Gastronomie im Umfeld (z.B. Zur Krone, Bahnhofsvision, Sankt Benedikt)



- |   |  |
|---|--|
|  PROJEKTSTANDORT |  ARZT       |
|  GASTRONOMIE     |  EINKAUFEN  |
|  BÄCKER          |  APOTHEKE   |
|  SPIELPLATZ      |  TANKSTELLE |











# AUSSTATTUNG

*Alles auf einen Blick*

- Massive Bauweise
- Zweigeschossig
- Teilausbau des Dachgeschosses
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Stahlbetontreppen
- Nach Süden oder Süd-Westen ausgerichtete Gartenterrassen
- Umfangreiche Wohn- und Nutzflächen
- Fertigarage oder Carport
- Aluminium Hauseingangstüren
- Basisbodenbelag aus Vinyl in Holzoptik
- Bäder und WCs erhalten Bodenfliesen mit umlaufenden Sockelleisten
- Sanitärprodukte von Ideal Standard
- Umfangreiche Elektrikausstattung
- Gepflasterter Gehweg zur Haustür
- Fertige Gartenterrasse

Schlüsselfertige Übergabe inkl. Maler- und Tapezierarbeiten



**1810**  
Eck- & Mittelhaus

**1811**  
Eck- & Mittelhaus

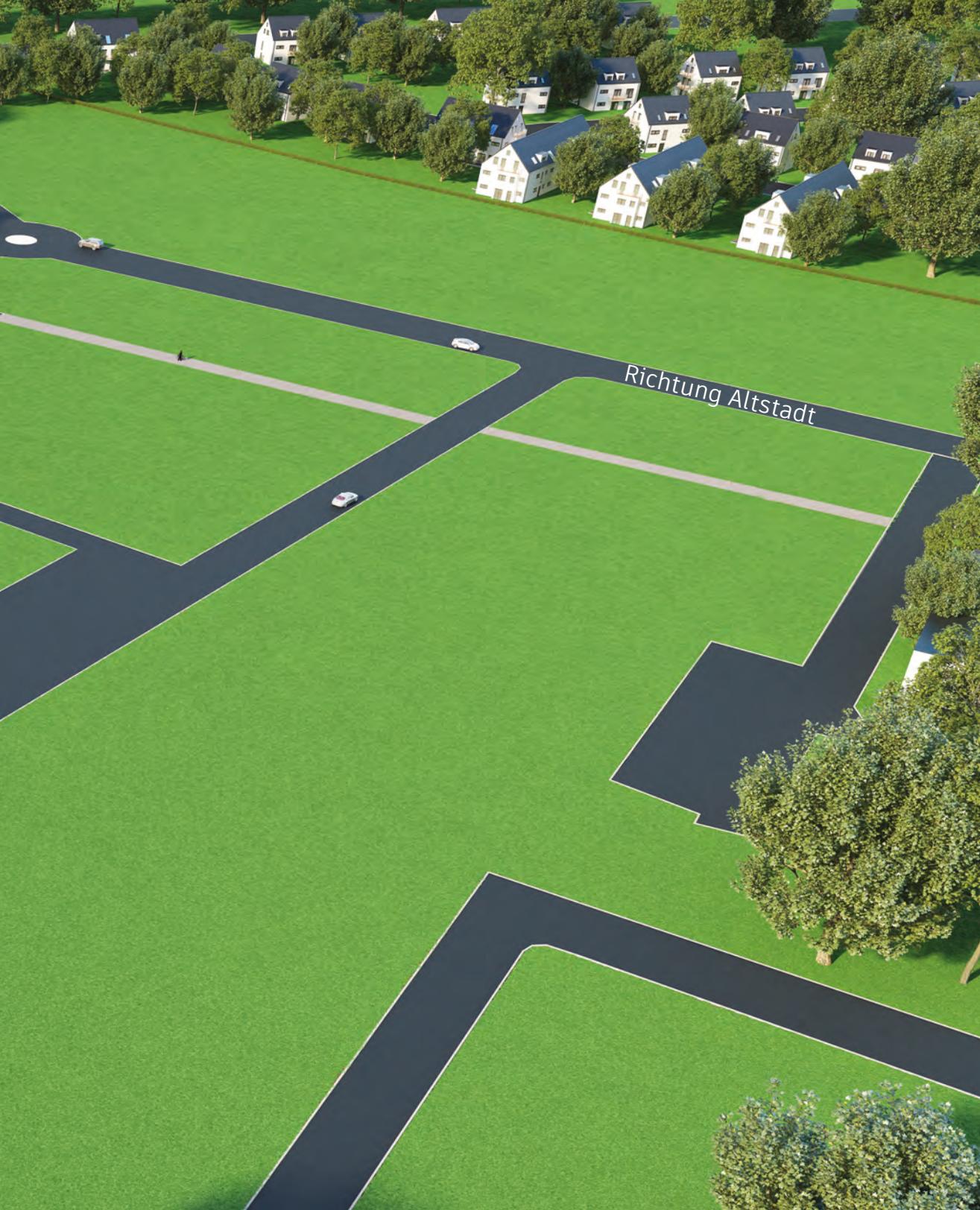
**1812**  
Doppelhaus

**1812E**  
Wohnungen

**1805**  
Doppelhaus

Wassily-Kandinsky Straße

Max-Ernst Straße



# AUF EINEN BLICK

Seite 16

**Doppelhaus**

Flurstück: 1805

Wohnfläche: 147-174

Seite 20

**Eck- und Mittelhaus**

Flurstück: 1810

Wohnfläche: 147-174

Seite 24

**Eck- und Mittelhaus**

Flurstück: 1811

Wohnfläche: 125-148

Seite 28

**Doppelhaus**

Flurstück: 1812

Wohnfläche: 132-155

Seite 32

**Wohnungen**

Flurstück: 1812

Wohnfläche: 90-115



# DOPPELHAUS

KORNELIMÜNSTER 1805

Objektart Doppelhaushälfte  
 Adresse Max-Ernst-Straße

Grundstück DH01 289 m<sup>2</sup>  
 Grundstück DH02 283 m<sup>2</sup>

Wohnfläche  
 Basishaus 147 m<sup>2</sup>  
 Ausbaureserve 27 m<sup>2</sup>

Aufteilung  
 Erdgeschoss 74 m<sup>2</sup>  
 Obergeschoss 65 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss  
 Studio (Basis) 8 m<sup>2</sup>  
 Dachausbau 27 m<sup>2</sup>

Keller Nein  
 Dachausbau Sonderwunsch

Schlafzimmer 3 bis 4  
 Badezimmer 1 bis 2

Garage 1

Kaufpreis ab 565.000,00 €

\*Flächenangaben sind ca. Angaben



Variante mit  
Gäste-WC (Basis)

Variante mit  
Dusche (Sonderwunsch)



# OBERGESCHOSS



Variante mit  
Hauswirtschaftsraum (Basis)

Variante mit  
Luftraum (Basis)



Variante ohne  
Dachausbau (Basis)

Variante mit Dachausbau  
und Dusche (Sonderwunsch)





# ECK- & MITTELHAUS

KORNELIMÜNSTER 1810

Objektart Eck- oder Mittelhaus  
 Adresse Wassily-Kandinsky-Straße

Grundstück RH03 378 m<sup>2</sup>  
 Grundstück RH04 247 m<sup>2</sup>  
 Grundstück RH05 478 m<sup>2</sup>

Wohnfläche  
 Basishaus 147 m<sup>2</sup>  
 Ausbaureserve 27 m<sup>2</sup>

Aufteilung  
 Erdgeschoss 74 m<sup>2</sup>  
 Obergeschoss 65 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss  
 Studio (Basis) 8 m<sup>2</sup>  
 Dachausbau 27 m<sup>2</sup>

Keller Nein  
 Dachausbau Sonderwunsch

Schlafzimmer 3 bis 4  
 Badezimmer 1 bis 2  
 Garage oder Carport 1

Kaufpreis ab 545.000,00 €

\*Flächenangaben sind ca. Angaben



Variante mit Gäste-WC (Basis)

Variante mit Gäste-WC (Basis)

Variante mit Dusche (Sonderwunsch)



# OBERGESCHOSS



Variante mit  
Luftraum (Basis)

Variante mit  
Hauswirtschaftsraum (Basis)

Variante mit  
Duschbad (Sonderwunsch)



*Variante ohne  
Dachausbau (Basis)*

*Variante mit Dachausbau  
und Ankleide (Sonderwunsch)*

*Variante mit Dachausbau  
und Dusche (Sonderwunsch)*





# ECK- & MITTELHAUS

KORNELIMÜNSTER 1811

Objektart Eck- oder Mittelhaus  
 Adresse Wassily-Kandinsky-Straße

Grundstück RH06	380 m <sup>2</sup>
Grundstück RH07	226 m <sup>2</sup>
Grundstück RH08	227 m <sup>2</sup>
Grundstück RH09	352 m <sup>2</sup>

Wohnfläche	
Basishaus	125 m <sup>2</sup>
Ausbaureserve	22,5 m <sup>2</sup>

Aufteilung	
Erdgeschoss	62,5 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	55,5 m <sup>2</sup>

Dachgeschoss	
Studio (Basis)	7,0 m <sup>2</sup>
Dachausbau	22,5 m <sup>2</sup>

Keller	Nein
Dachausbau	Sonderwunsch

Schlafzimmer	3 bis 4
Badezimmer	1 bis 2

Garage oder Carport	1
---------------------	---

Kaufpreis	ab 480.000,00 €
-----------	-----------------

\*Flächenangaben sind ca. Angaben

# ERDGESCHOSS



Variante mit Gäste-WC (Basis)

Variante mit Gäste-WC (Basis)

Variante mit Gäste-WC (Basis)

Variante mit Dusche (Sonderwunsch)



# OBERGESCHOSS



Variante mit  
Hauswirtschaftsraum (Basis)

Variante mit  
Duschbad (Sonderwunsch)

Variante mit  
Hauswirtschaftsraum (Basis)

Variante mit  
Luftraum (Basis)



Variante ohne Dachausbau (Basis)

Variante mit Dachausbau und Ankleide (Sonderwunsch)

Variante ohne Dachausbau (Basis)

Variante mit Dachausbau und Dusche (Sonderwunsch)





# DOPPELHAUS

KORNELIMÜNSTER 1812

Objektart Doppelhaushälfte  
 Adresse Wassily-Kandinsky-Straße

Grundstück DH10 272 m<sup>2</sup>  
 Grundstück DH11 271 m<sup>2</sup>  
 Grundstück DH12 271 m<sup>2</sup>  
 Grundstück DH13 271 m<sup>2</sup>

Wohnfläche  
 Basishaus 132,5 m<sup>2</sup>  
 Ausbaureserve 22,5 m<sup>2</sup>

Aufteilung  
 Erdgeschoss 65,5 m<sup>2</sup>  
 Obergeschoss 58,5 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss  
 Studio (Basis) 8,5 m<sup>2</sup>  
 Dachausbau 22,5 m<sup>2</sup>

Keller Nein  
 Dachausbau Sonderwunsch

Schlafzimmer 3 bis 4  
 Badezimmer 1 bis 2

Garage oder Carport 1

Kaufpreis ab 545.000,00 €

\*Flächenangaben sind ca. Angaben

# ERDGESCHOSS



Variante mit  
Gäste-WC (Basis)

Variante mit  
Dusche (Sonderwunsch)



# OBERGESCHOSS



*Variante mit  
Hauswirtschaftsraum (Basis)*

*Variante mit  
Duschbad (Sonderwunsch)*



Variante ohne  
Dachausbau (Basis)

Variante mit Dachausbau  
und Ankleide (Sonderwunsch)





# WOHNUNG 1

KORNELIMÜNSTER 1812

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	Wassily-Kandinsky-Straße
Gesamtgrundstück	389 m <sup>2</sup>
Grundstückanteil	ZH14
Anteil WEG	439/1000
Wohnfläche	90 m <sup>2</sup>
Geschoss	Erdgeschoss
Keller	Nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Hauswirtschaftsraum	1
Wohn- Küchenbereich	1
Garage	1
Kaufpreis	395.000,00 €

\*Flächenangaben sind ca. Angaben

# GRUNDRISS WOHNUNG 1





# WOHNUNG 2

KORNELIMÜNSTER 1812

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	Wassily-Kandinsky-Straße
Gesamtgrundstück	389 m <sup>2</sup>
Grundstückanteil	ZH15
Anteil WEG	561/1000
Wohnfläche	115 m <sup>2</sup>
Geschoss	Oberschoss und Dachgeschoss
Keller	Nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Studio Dachgeschoss	1
Hauswirtschaftsraum	1
Wohn- Küchenbereich	1
Garage	1
Kaufpreis	485.000,00 €



\*Flächenangaben sind ca. Angaben

# GRUNDRISSE WOHNUNG 2



Obergeschoss



Dachgeschoss



# KAUFPREISLISTE

Individuelle Preisgestaltung

Haus	Flur / Typ	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ausbaureserven [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis BASIC Haus
DH01	1805-A	289	147	27	565.000,00€
DH02	1805-B	283	147	27	565.000,00€
RH03	1810-A	378	147	27	605.000,00€
RH04	1810-B	247	147	27	545.000,00€
RH05	1810-C	478	174	inkl.	655.000,00€
RH06	1811-A	380	125	22,5	535.000,00€
RH07	1811-B	226	125	22,5	480.000,00€
RH08	1811-C	227	125	22,5	480.000,00€
RH09	1811-D	352	147,5	inkl.	565.000,00€
DH10	1812-A	272	132,5	22,5	520.000,00€
DH11	1812-B	271	132,5	22,5	520.000,00€
DH12	1812-C	271	132,5	22,5	520.000,00€
DH13	1812-D	271	132,5	22,5	520.000,00€
ZH14	1812-E 1	389 WEG	90	-	395.000,00€
ZH15	1812-E 2	389 WEG	115	-	485.000,00€

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen Neubau von vier Eck- und drei Mittelhäusern, sechs Doppelhaushälften und zwei Eigentumswohnungen, die sich auf vier Grundstücke verteilen. Die Grundstücke liegen im Gemarkungsraum Kornelimünster im Flur 1 und werden in einzelne Parzellen/Flurstücke unterteilt.

Unsere Flurstücke:

- Flurstück 1805, Max-Ernst-Str., groß 571 m<sup>2</sup> – 1 Doppelhaus
- Flurstück 1810, Wassily-Kandinsky-Str., groß 1.103 m<sup>2</sup> – Hausgruppe mit 3 Einheiten
- Flurstück 1811, Wassily-Kandinsky-Str., groß 1.186 m<sup>2</sup> – Hausgruppe mit 4 Einheiten
- Flurstück 1812, Wassily-Kandinsky-Str., groß 1.475 m<sup>2</sup> – 2 Doppelhäuser und 1 Zweifamilienhaus

# IHRE VORTEILE

*Was unser Produkt anders macht*

Unser Leistungsumfang:

- Grundstück
- Parzellierung
- Bodengutachten
- Öffentliche Erschließung
- Architektenleistung
- Thermische Bauphysik (Wärmeschutz)
- Tragwerksplanung (Statik)
- Hausanschlüsse
- Schallschutz
- Massivbau inklusive Betondecken
- KfW Effizienzhaus 40 – inkl. Bauüberwachung
- Fliesenarbeiten
- Fußbodenheizung
- Bodenbelag
- Malerarbeiten
- Fertigstellung Zuwegung Garage und Hauseingang
- Gepflasterte Terrasse und Mutterbodenabdeckung
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Vermessung (inkl. Schlusseinmessung)
- Garage oder Carport (Grundstücksabhängig)
- Provisionsfreier Verkauf
- Gebührenübernahme (Baugenehmigung, Abnahme, Katasteramt)
- Baubegleitende TÜV Qualitätsüberwachung
- Schlüsselfertig

Wir bauen Ihr neues Zuhause - Sie ziehen ein.





**Habitat Wohnbau GmbH**

Aureliusstraße 15

52064 Aachen

info@habitatwohnbau.de

www.habitatwohnbau.de

**RECHTLICHES**

Die Planung und Ausführung eines Gebäudes sind durch eine Vielzahl gesetzlicher Bestimmungen und Vorschriften zum jeweiligen Zeitpunkt geregelt. Dazu gehören u.a. das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB), das Baugesetzbuch, die Landesbauordnung, die Energie-Einsparverordnung (EnEV), bauaufsichtlich eingeführte DIN Vorschriften und die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) zum Zeitpunkt der Bauantragstellung. Dazu gehören auch die Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 und die beurkundete Baubeschreibung. Abweichungen aus architektonischen Gründen und durch Entwicklungen, insbesondere neue gesetzgeberische Maßnahmen, behördliche Auflagen oder sonstige Korrekturen, die im Gesamtinteresse der baulichen Maßnahme liegen, bleiben vorbehalten. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Darstellungen bzw. Visualisierungen lediglich den aktuellen Planungsstand darstellen und sich hier ggfs. Änderungen aufgrund behördlicher Anforderungen ergeben können. Das in diesem Prospekt dargestellte Mobiliar und die dargestellte Bepflanzung sind nicht Verkaufsbestandteil. Die Fotos und Abbildungen im Prospekt zeigen teilweise Zusatzleistungen, die im Standard nicht enthalten sind. Die Erstellung dieses Prospektes erfolgte mit größtmöglicher Sorgfalt. Fehler und Irrtümer bleiben vorbehalten. Für versehentlich unrichtige oder unvollständige Prospektangaben haftet der Prospektherausgeber nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

**Bildnachweise:**

1. 3D Renderings – Globtech GmbH
2. Lageplan – Google Maps
3. Bildnachweise – pexels.com
4. KfW Nachweis – Ingenieurbüro für Bauphysik Ing–Büro Blaschke
5. Sonstige Quellen – Aachen Tourist Service

Redaktionsstand: August 2020



## Sprechen Sie uns an!

Welche Fragen und Wünsche beschäftigen Sie noch bei dem Projekt? Unser Team von Fachleuten wird alle Ihre Fragen sicherlich beantworten können. Möchten Sie gleichzeitig Ihre Immobilie verkaufen? Erfahren Sie mehr über uns und besuchen Sie unsere Webseite oder vereinbaren Sie einen persönlichen Beratungstermin.

### Neubau-Einfamilienhäuser in Aachen-Kornelimünster

Jetzt individuellen Beratungstermin mit unserem Vertrieb vereinbaren.  
Mehr Informationen erhalten Sie auf der Projektseite: [www.s-immo-aachen.de](http://www.s-immo-aachen.de)  
oder vereinbaren Sie direkt einen Beratungstermin unter: 02405 / 49800-0

### Sparkassen Immobilien GmbH

Monnetstraße 24  
52146 Würselen



**Hans Thanisch**

Tel. 02405 49800-19  
Mobil 0160 5307578  
[hans.thanisch@s-immo-aachen.de](mailto:hans.thanisch@s-immo-aachen.de)



**Ulrike Heck**

Tel. 02405 49800-31  
Mobil 0173 7178192  
[ulrike.heck@s-immo-aachen.de](mailto:ulrike.heck@s-immo-aachen.de)



**Marc Wetzelaer**

Tel. 02405 49800-21  
Mobil 0173 5396255  
[marc.wetzelaer@s-immo-aachen.de](mailto:marc.wetzelaer@s-immo-aachen.de)