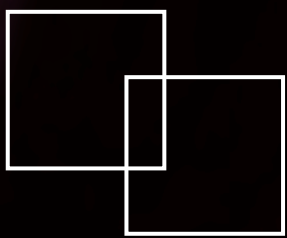


RHEIN  
IMMOBILIEN  
GMBH



# RAUM FÜR MEHR

NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNGEN  
AACHEN-HAAREN

## INHALTSANGABEN SEITE

3	KARTE MAKROLAGE
4	LAGEBESCHREIBUNG AACHEN
6	LAGEBESCHREIBUNG AACHEN-HAAREN
8	MIKROLAGE UND ENTFERNUNGEN
10	OBJEKTBESCHREIBUNG UND LAGEPLAN
12	HAUS A VISUALISIERUNG UND HIGHLIGHTS
14	HAUS B VISUALISIERUNG UND HIGHLIGHTS
16	DETAILS UND AUSSTATTUNG
18	HAUS A WOHNUNGSRUNDRISSE
26	HAUS B WOHNUNGSRUNDRISSE
32	BAUBESCHREIBUNG / ZAHLEN & FAKTEN / VISUALISIERUNGEN
34	WOHNFLÄCHEN UND MITEIGENTUMSANTEILE / LAGEPLÄNE
36	KONTAKT

### Anlagen

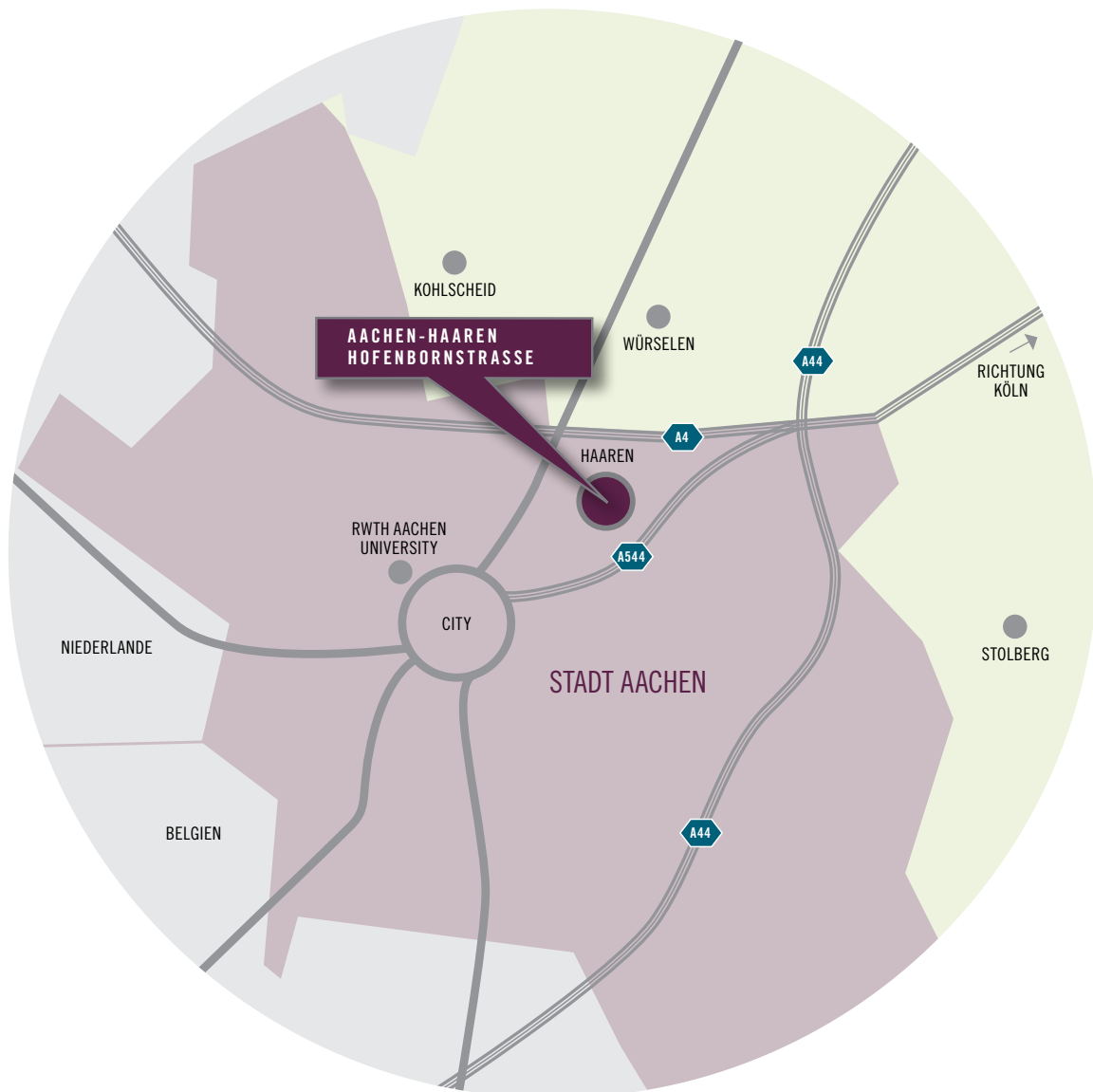
CHANCEN UND RISIKEN IM ÜBERBLICK

BAUBESCHREIBUNG

AKTUELLE BILDER

RAUM  
FÜR MEHR

# HOFENBORNSTRASSE 25-27 52080 AACHEN-HAAREN



EXKLUSIVE NEUBAU-  
EIGENTUMSWOHNUNGEN



# ZU HAUSE IN AACHEN



Anerkannter Kurort mit berühmten Heilquellen, historische Krönungsstadt mit europäischem Flair, multinationale Studentenmetropole: Die westlichste Großstadt Deutschlands hat viele Facetten. Der Dom, das Wahrzeichen von Aachen, wurde 1978 ins UNESCO Weltkulturerbe aufgenommen. Die renommierte Technische Hochschule gehört seit zehn Jahren zu den exzellenten Universitäten in Deutschland. Das vielfältige kulturelle Angebot, die malerische Altstadt, der hohe Freizeitwert und nicht zuletzt die attraktive Lage im Dreiländereck Deutschland-Belgien-Niederlande machen Aachen als Wohnort ausgesprochen beliebt.





FOTOS OBEN VON LINKS:

ZEHNTHOF

HALTESTELLE HAAREN MARKT

WELSCHER MÜHLE

ALT-HAARENER STRASSE

FOTOS UNTEN VON LINKS:

PARK / SPIELPLATZ WELSCHER MÜHLE

ALT-HAARENER STRASSE

GUT ÜBERHAAREN

HAARENER KREUZ

NAHERHOLUNGSGEBIET HAARBERG



Im Nordosten Aachens, zwischen Würselen und Stolberg, liegt Haaren. Hier sind Sie selbstverständlicher Teil der Großstadt – und leben entspannt auf dem Lande. Haaren hat Charakter, Tradition und Geschichte: Den historischen Zehnthof am Marktplatz, die Welsche Mühle aus dem 15. Jahrhundert – behutsam restauriert und idyllisch gelegen in schöner Grünanlage – und das Haarener Kreuz. Bei gutem Wetter genießen Sie einen wunderbaren Blick über den Aachener Talkessel bis in die Eifel und zu den Nachbarn in Belgien und den Niederlanden.



# STADT & LAND – HAAREN



In Haaren haben Sie alles, was Sie brauchen, fußläufig. Einkaufsmöglichkeiten gibt es in unmittelbarer Nähe, eine Kita und eine Grundschule ebenfalls. Die nächste Bushaltestelle ist fünf Gehminuten entfernt. Weitere 20 Minuten benötigt die Linie 11 bis in die Innenstadt. Die Auffahrten zur A4 und zur A 544 sind schnell erreicht. Eine knappe Stunde brauchen Sie nach Köln, anderthalb Stunden nach Brüssel oder Antwerpen. Und die wunderschöne Natur beginnt praktisch unmittelbar vor der Tür.



## ENTFERNUNGEN

EINKAUFEN / GASTRONOMIE	ab ca. 200 m
BUSHALTESTELLE ÖPNV	ca. 400 m
NAHERHOLUNGSGEBIET HAARBERG	ca. 1.200 m
AACHEN-ZENTRUM	ca. 3.500 m
AUTOBAHNANSCHLUSS A4	ca. 2.000 m





HOFENBORNSTRASSE 25-27

AACHEN-HAAREN

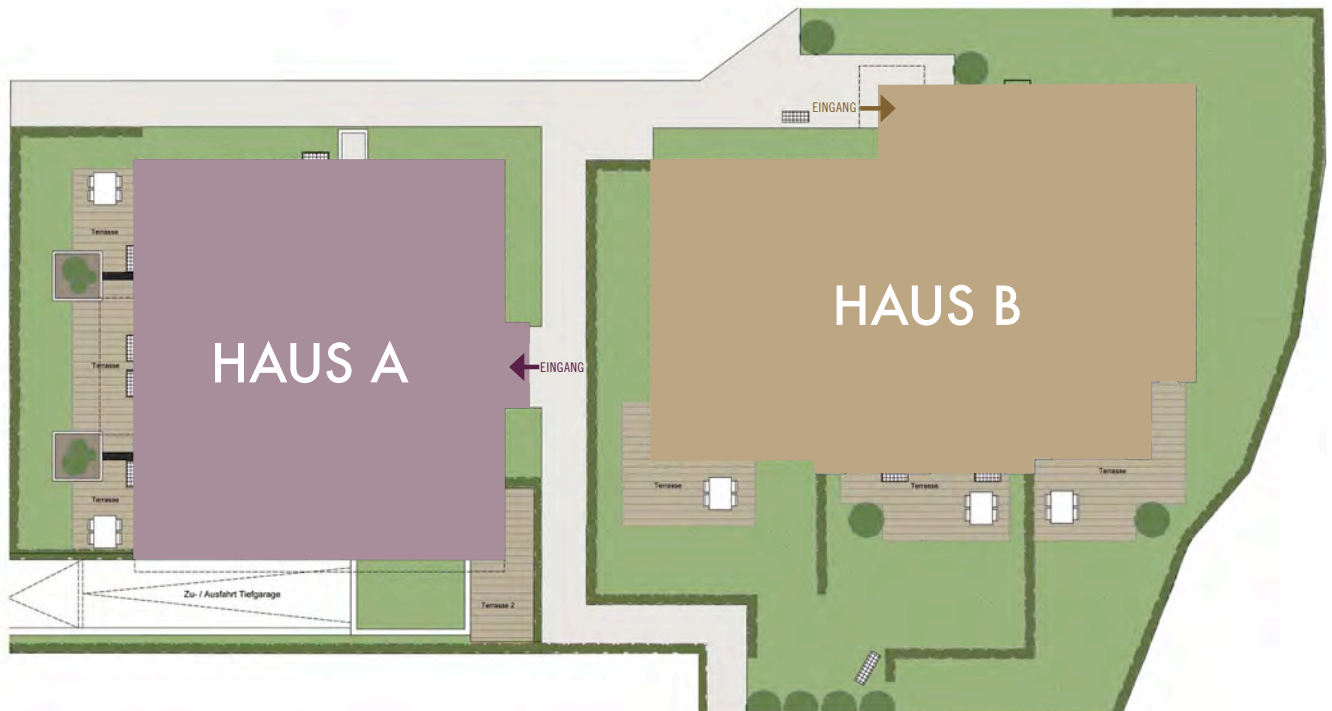
# AACHEN- HAAREN

AUSSICHT VOM HAARENER KREUZ AUF HAAREN UND AACHEN-ZENTRUM

# MEIN (T)RAUM



Lebensqualität, Freizeitwert und Lage machen Aachen zum attraktiven Standort für nachhaltige Immobilieninvestitionen. Das Neubauprojekt bietet Wohnkomfort, der wenig Wünsche offenlässt. Architektonisch geschmackvoll umgesetzt überzeugt der Massivbau durch Qualität in der Ausführung: Dreifach isolierverglaste Fenster mit Einbruchswiderstandsklasse 2. Hochwertige Markenprodukte im Sanitärbereich. Parkettböden in den Wohnräumen. Die für jeden Raum individuell regelbare Fußbodenheizung wird durch Solarthermie unterstützt – umweltfreundlich und wirtschaftlich zugleich.



Insgesamt entstehen 12 hochwertige Eigentumswohnungen verteilt auf zwei zwei- bzw. dreigeschossige Häuser. Die Flächen bieten von kompakt – mit knapp 47 m<sup>2</sup> – bis weitläufig – mit fast 116 m<sup>2</sup> – besten Neubaukomfort für Singles, Paare und Familien. Die offenen Grundrisse lassen großzügigen Platz zum Kochen, Essen und Wohnen. Alle Einheiten verfügen über schöne Balkone bzw. Terrassen im Erdgeschoss. Tiefgarage und Fahrradraum beherbergen die jeweiligen Fortbewegungsmittel.



## HIGHLIGHTS

- 7 NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNGEN
- CA. 46,71 M<sup>2</sup> BIS 89,83 M<sup>2</sup>
- 2 BIS 3 ZIMMER
- AUF 3 ETAGEN
- EICHEN-SCHIFFSBODENBELAG
- FUSSBODENHEIZUNG
- HOCHWERTIGE SANITÄRAUSSTATTUNG
- FENSTER MIT DREIFACHVERGLASUNG
- ELEKTRISCHE ROLLLÄDEN (SCHLAF- / KINDERZIMMER)
- AUFZUG
- VIDEO-GEGENSPRECHANLAGE
- TERRASSE ODER BALKON
- GASBRENNWERTTHERME MIT PUFFERSPEICHER / SOLARTHERMIE
- TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE

# HAUS A

BEISPIELDARSTELLUNG

DACHGESCHOSS, 3 ZIMMER, CA. 81,44 M<sup>2</sup>





## HIGHLIGHTS

- 5 NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNGEN
- CA. 62,83 M<sup>2</sup> BIS 115,56 M<sup>2</sup>
- 2 BIS 4 ZIMMER
- AUF 2 ETAGEN
- EICHEN-SCHIFFSBODENBELAG
- FUSSBODENHEIZUNG
- HOCHWERTIGE SANITÄRAUSSTATTUNG
- FENSTER MIT DREIFACHVERGLASUNG
- ELEKTRISCHE ROLLLÄDEN (SCHLAF- / KINDERZIMMER)
- AUFZUG
- VIDEO-GEGENSPRECHANLAGE
- TERRASSE ODER BALKON
- GASBRENNWERTTHERME MIT PUFFERSPEICHER / SOLARTHERMIE
- TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE

# HAUS B

BEISPIELDARSTELLUNG:  
DACHGESCHOSS, 4 ZIMMER, CA. 115,56 M<sup>2</sup>



# DETAILS & AMBIENTE



Die Ausstattung ist perfekt abgestimmt bis ins Detail – vom edlen Eichenparkett bis zu den ausgesuchten Türbeschlägen. Das Baddesign wird auch gehobenen Ansprüchen gerecht. Hochwertige Armaturen und Sanitärobjekte von namhaften Herstellern tragen ebenso zum stilvollen Ambiente bei wie die beheizbaren Handtuchhalter. Wohnen ist schön. Und komfortabel: Alle Einheiten verfügen über einen Abstellraum, einige zusätzlich über begehbare Ankleiden. Und sicher: Dafür sorgen Video-Gegensprechanlagen und elektrische Rollläden.





PARKETT  
EICHE SCHIFFSBODENBELAG

SCHALTERPROGRAMM  
BUSCH-JAEGER REINWEISS\*

TÜRBESCHLÄGE  
EDELSTAHL

WASCHTISCH  
DURAVIT „STARCK 3“ WEISS\*

ARMATUREN  
GROHE „ESSENCE“\*

BADEWANNE  
KALDEWEI\*

TIEFSPÜL-WC  
DURAVIT „STARCK 3“ WEISS\*

HANDTUCHHEIZKÖRPER



# HAUS A



**WOHNUNG  
1**

**ERDGESCHOSS  
HAUS A  
3 ZIMMER  
CA. 77,28 M<sup>2</sup>**



**WOHNUNG 1:**

WOHNEN / KOCHEN / ESSEN	30,32 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	15,63 m <sup>2</sup>
KIND	10,97 m <sup>2</sup>
DUSCHBAD	4,16 m <sup>2</sup>
DIELE	4,98 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1,10 m <sup>2</sup>
TERRASSE 1 X 0.5	4,20 m <sup>2</sup>
TERRASSE 2 X 0.5	5,92 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 77,28 m<sup>2</sup></b>



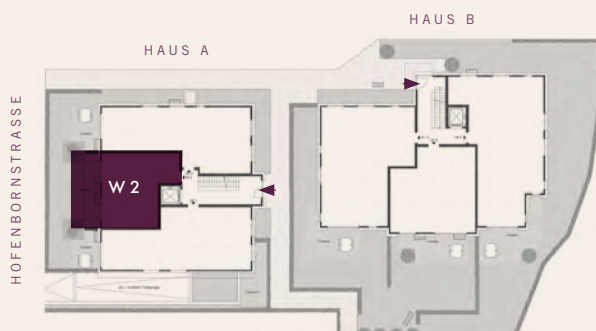
**WOHNUNG  
2**

**ERDGESCHOSS  
HAUS A  
2 ZIMMER  
CA. 46,71 M<sup>2</sup>**



**WOHNUNG 2:**

WOHNEN / KOCHEN	21,28 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	11,39 m <sup>2</sup>
DUSCHBAD	3,83 m <sup>2</sup>
FLUR	1,66 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1,02 m <sup>2</sup>
TERRASSE X 0.5	7,53 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 46,71 m<sup>2</sup></b>



**WOHNUNG  
3**

**ERDGESCHOSS  
HAUS A  
3 ZIMMER  
CA. 71,73 M<sup>2</sup>**

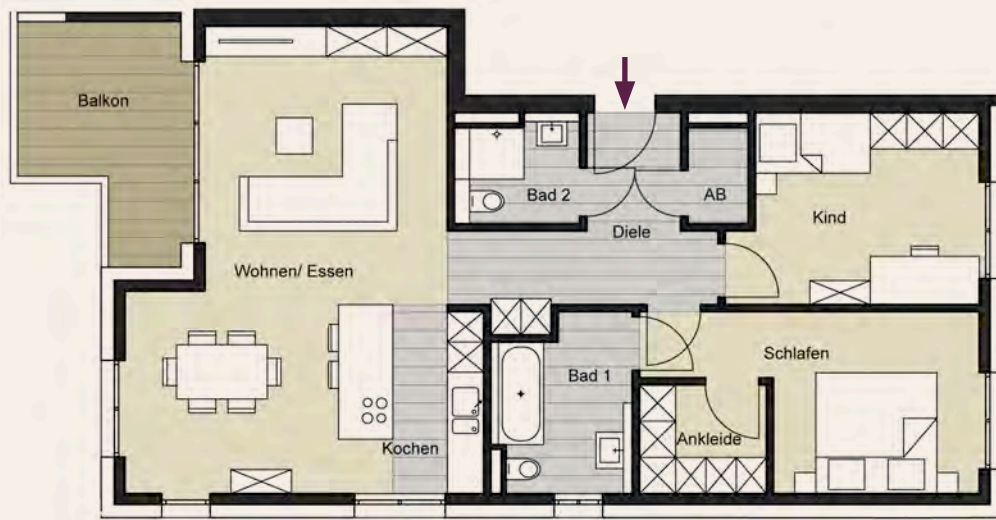


<b>WOHNUNG 3:</b>	
WOHNEN / KOCHEN / ESSEN	32,16 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	12,31 m <sup>2</sup>
ARBEITEN	8,91 m <sup>2</sup>
DUSCHBAD	5,38 m <sup>2</sup>
DIELE	7,27 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1,08 m <sup>2</sup>
TERRASSE X 0.5	4,63 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 71,73 m<sup>2</sup></b>



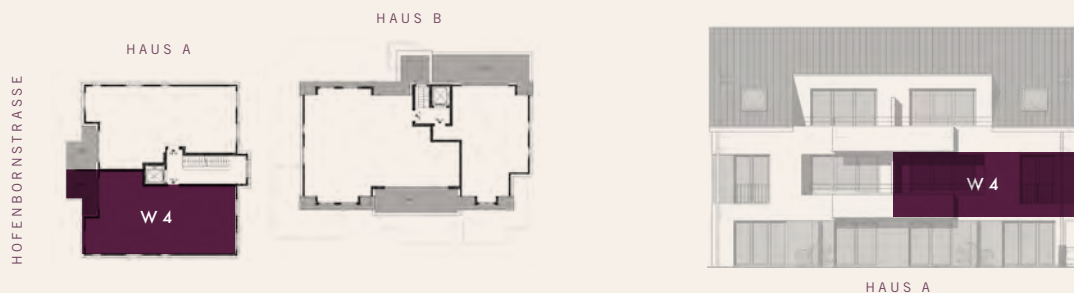
**WOHNUNG  
4**

**OBERGESCHOSS  
HAUS A  
3 ZIMMER  
CA. 89,43 M<sup>2</sup>**



**WOHNUNG 4:**

WOHNEN / KOCHEN / ESSEN	36,63 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	12,47 m <sup>2</sup>
ANKLEIDE	3,72 m <sup>2</sup>
KIND	12,17 m <sup>2</sup>
BAD 1	6,19 m <sup>2</sup>
BAD 2 / DUSCHBAD	3,26 m <sup>2</sup>
DIELE	8,86 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1,57 m <sup>2</sup>
BALKON X 0.5	4,56 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 89,43 m<sup>2</sup></b>



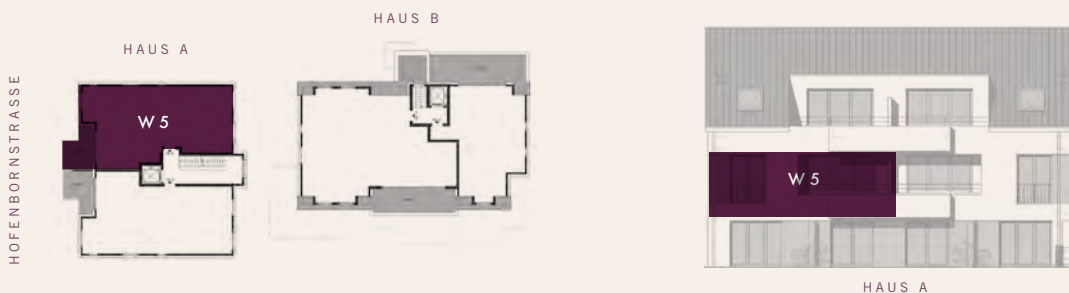
**WOHNUNG  
5**

**OBERGESCHOSS  
HAUS A  
3 ZIMMER  
CA. 89,83 M<sup>2</sup>**



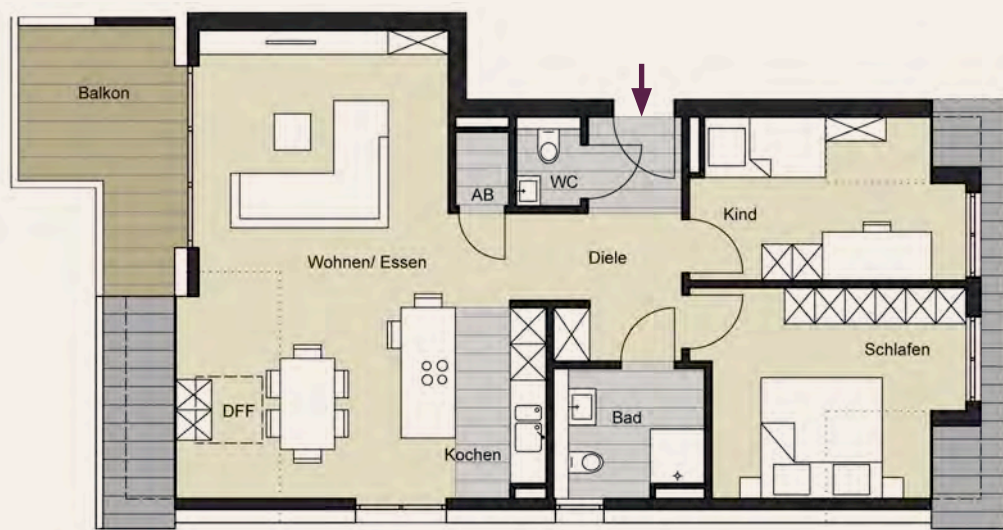
**WOHNUNG 5:**

WOHNEN / KOCHEN / ESSEN	36,59 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	12,19 m <sup>2</sup>
ANKLEIDE	3,72 m <sup>2</sup>
KIND	12,17 m <sup>2</sup>
BAD 1	6,03 m <sup>2</sup>
BAD 2 / DUSCHBAD	5,10 m <sup>2</sup>
DIELE	7,95 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1,52 m <sup>2</sup>
BALKON X 0.5	4,56 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 89,83 m<sup>2</sup></b>



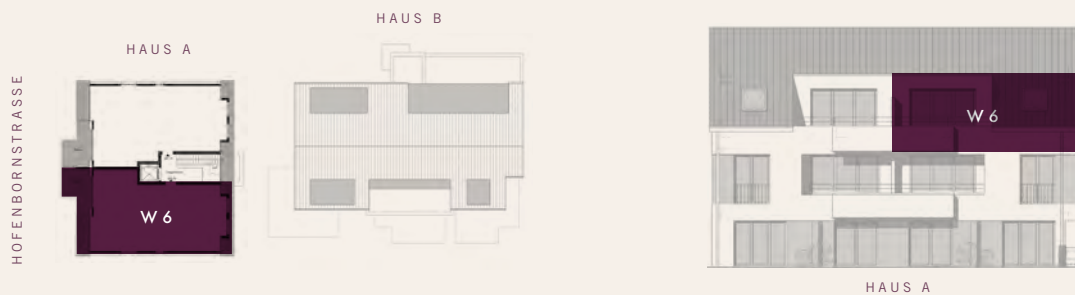
**WOHNUNG  
6**

**DACHGESCHOSS  
HAUS A  
3 ZIMMER  
CA. 79,86 M<sup>2</sup>**



**WOHNUNG 6:**

WOHNEN / ESSEN	29,78 m <sup>2</sup>
KOCHEN	7,31 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	12,82 m <sup>2</sup>
KIND	10,37 m <sup>2</sup>
DUSCHBAD	5,07 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
DIELE	7,49 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1,07 m <sup>2</sup>
BALKON X 0.5	4,40 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 79,86 m<sup>2</sup></b>





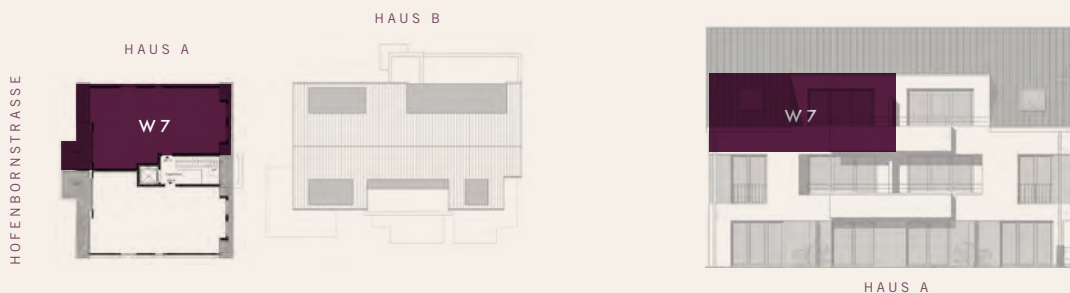
**WOHNUNG  
7**

**DACHGESCHOSS  
HAUS A  
3 ZIMMER  
CA. 80,91 M<sup>2</sup>**



**WOHNUNG 7:**

WOHNEN / ESSEN	28,49 m <sup>2</sup>
KOCHEN	7,74 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	12,60 m <sup>2</sup>
KIND	10,36 m <sup>2</sup>
DUSCHBAD	5,41 m <sup>2</sup>
WC	2,18 m <sup>2</sup>
DIELE	7,94 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1,79 m <sup>2</sup>
BALKON X 0.5	4,40 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 80,91 m<sup>2</sup></b>





# HAUS B



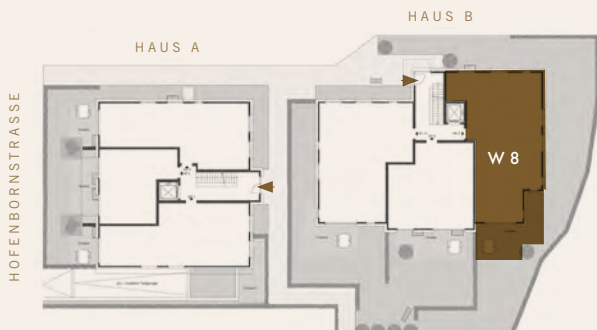
WOHNUNG  
8

ERDGESCHOSS  
HAUS B  
3 ZIMMER  
CA. 98,01 M<sup>2</sup>



WOHNUNG 8:

WOHNEN / KOCHEN / ESSEN	40,77 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	15,03 m <sup>2</sup>
KIND	13,76 m <sup>2</sup>
BAD	7,56 m <sup>2</sup>
DIELE	7,94 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	2,36 m <sup>2</sup>
TERRASSE X 0.5	10,59 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 98,01 m<sup>2</sup></b>



HAUS B



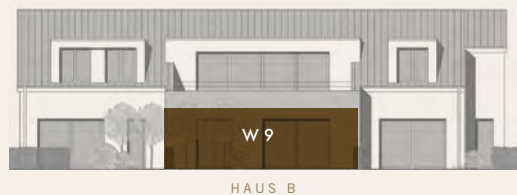
**WOHNUNG  
9**

**ERDGESCHOSS  
HAUS B  
2 ZIMMER  
CA. 62,83 M<sup>2</sup>**



**WOHNUNG 9:**

WOHNEN / KOCHEN	26,46 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	14,75 m <sup>2</sup>
ANKLEIDE	4,01 m <sup>2</sup>
DUSCHBAD	5,27 m <sup>2</sup>
DIELE	3,20 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1,33 m <sup>2</sup>
TERRASSE X 0.5	7,81 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 62,83 m<sup>2</sup></b>



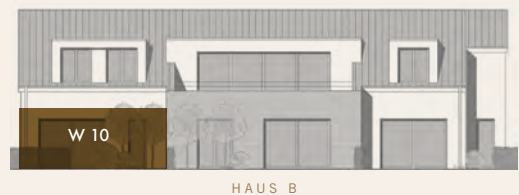
**WOHNUNG  
10**

**ERDGESCHOSS  
HAUS B  
3 ZIMMER  
CA. 88,08 M<sup>2</sup>**



**WOHNUNG 10:**

WOHNEN / KOCHEN / ESSEN	34,31 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	13,14 m <sup>2</sup>
KIND	13,48 m <sup>2</sup>
DUSCHBAD	5,18 m <sup>2</sup>
DIELE	11,90 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1,46 m <sup>2</sup>
TERRASSE X 0.5	8,60 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 88,08 m<sup>2</sup></b>



**WOHNUNG  
11**

**DACHGESCHOSS  
HAUS B  
2 ZIMMER  
CA. 71,70 M<sup>2</sup>**



**WOHNUNG 11:**

WOHNEN / ESSEN	23,16 m <sup>2</sup>
KOCHEN	4,56 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	15,57 m <sup>2</sup>
DUSCHBAD	7,08 m <sup>2</sup>
FLUR	3,36 m <sup>2</sup>
DIELE	5,21 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	0,96 m <sup>2</sup>
BALKON X 0.5	11,80 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 71,70 m<sup>2</sup></b>



**WOHNUNG  
12**

**DACHGESCHOSS  
HAUS B  
4 ZIMMER  
CA. 115,56 M<sup>2</sup>**



**WOHNUNG 12:**

WOHNEN / ESSEN	32,54 m <sup>2</sup>
KOCHEN	8,30 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	16,38 m <sup>2</sup>
KIND	14,94 m <sup>2</sup>
GÄSTE / ARBEITEN	11,22 m <sup>2</sup>
BAD	10,33 m <sup>2</sup>
WC	1,98 m <sup>2</sup>
FLUR	5,21 m <sup>2</sup>
DIELE	4,63 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1,47 m <sup>2</sup>
BALKON X 0.5	8,58 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 115,56 m<sup>2</sup></b>



## BAUBESCHREIBUNG / ZAHLEN UND FAKTEN

BEZEICHNUNG:	WOHNHAUS
BAUJAHR:	2018
FLUR:	5
FLURSTÜCK:	531/572/620/622
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:	CA. 1.453,00 M <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHEN GESAMT:	CA. 971,93 M <sup>2</sup>
WOHNEINHEITEN:	12
ANZAHL WOHNGESCHOSSE:	HAUS A: EG / OG / DG HAUS B: EG / DG
WOHNUNGSGRÖSSEN:	CA. 46,71 M <sup>2</sup> BIS CA. 115,56 M <sup>2</sup>
KELLER:	JA
BAUWEISE:	MASSIV GEMAUERT
DACH:	SATTELDACH
DECKEN:	BETONDECKEN
FASSADE:	WÄRMEDÄMMFASSADE
FENSTER:	KUNSTSTOFF MIT ISOLIERVERGLASUNG
TREPPEN:	NATURSTEIN
BODENBELÄGE:	FLIESEN / PARKETT
BALKONE / TERRASSEN:	JA
STELLPLÄTZE:	12 TIEFGARAGE
HEIZUNG:	GASZENTRALHEIZUNG / SOLARTHERMIE

# FACTS

BAUBESCHREIBUNG  
ZAHLEN UND FAKTEN





HAUS A: NORD-OSTSEITE



HAUS A: SÜD-WESTSEITE



HAUS B: NORD-WESTSEITE

HAUS A: NORD-WESTSEITE



HAUS A: SÜD-OSTSEITE

HAUS: B SÜD-OSTSEITE



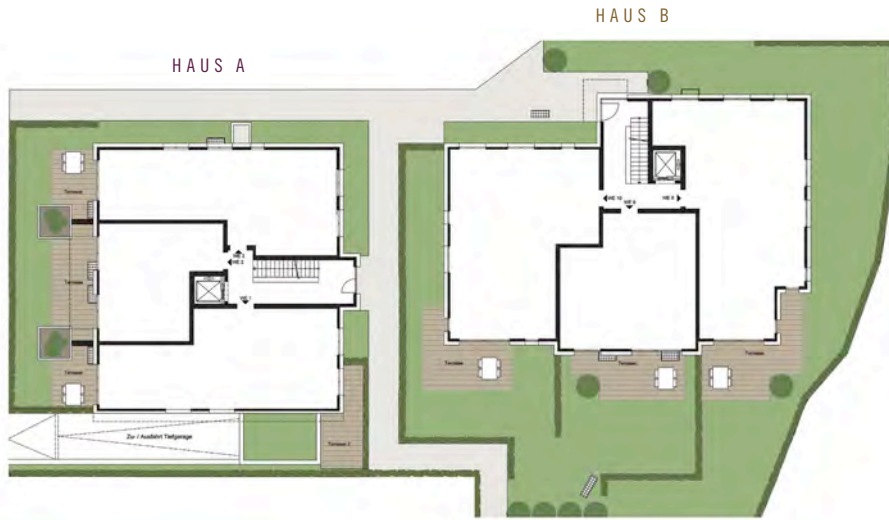
WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE

EINHEIT	LAGE	WFL/NFL CA. IN M <sup>2</sup>	MEA IN 1.000-STEL
WE 1	EG - HAUS A	77,28	78,15
WE 2	EG - HAUS A	46,71	47,50
WE 3	EG - HAUS A	71,73	72,95
WE 4	1.OG - HAUS A	89,43	90,95
WE 5	1.OG - HAUS A	89,83	91,36
WE 6	DG - HAUS A	79,86	81,22
WE 7	DG - HAUS A	80,91	82,29
WE 8	EG - HAUS B	98,01	99,68
WE 9	EG - HAUS B	62,83	63,90
WE 10	EG - HAUS B	88,08	89,58
WE 11	DG - HAUS B	71,70	72,92
WE 12	DG - HAUS B	115,56	117,52
GA 13	-	-	1,00
GA 14	-	-	1,00
GA 15	-	-	1,00
GA 16	-	-	1,00
GA 17	-	-	1,00
GA 18	-	-	1,00
GA 19	-	-	1,00
GA 20	-	-	1,00
GA 21	-	-	1,00
GA 22	-	-	1,00
GA 23	-	-	1,00
GA 24	-	-	1,00
<b>GESAMT</b>		<b>971,93</b>	<b>1000,00</b>

# FACTS

WOHNFLÄCHEN  
MITEIGENTUMSANTEILE

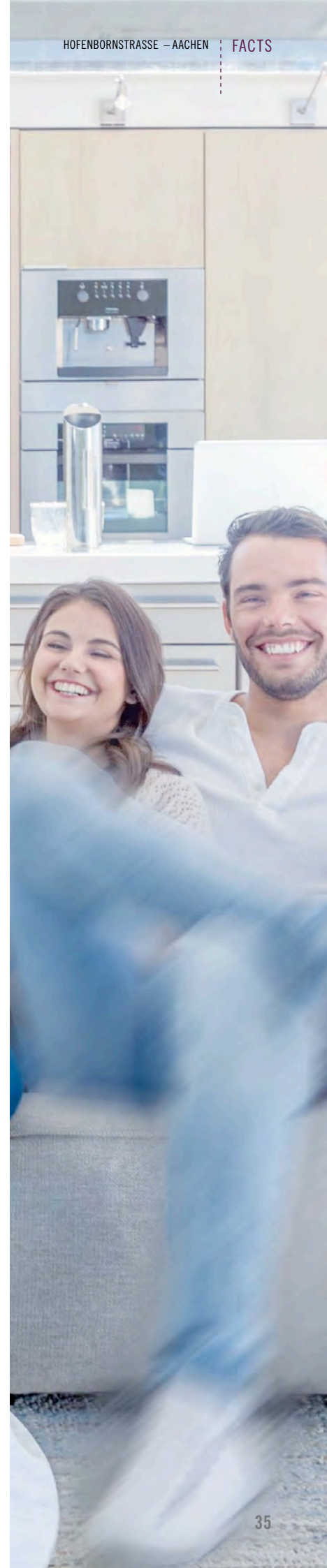
HOFENBORNSTRASSE



ERDGESCHOSS LAGEPLAN MIT TERRASSEN UND GRÜNFLÄCHEN



KELLERGESCHOSS LAGEPLAN MIT TIEFGARAGE



**RHEIN  
IMMOBILIEN  
GMBH**

Jetzt informieren

**T: 0221 340 264 45**

[www.rhein-immobilien-gmbh.de](http://www.rhein-immobilien-gmbh.de)



**RHEIN-IMMOBILIEN-GMBH**

**Agrippinawerft 12**

**50678 Köln**

**Fax: 0221 340 264 39**

**E-Mail: [info@rhein-immobilien-gmbh.de](mailto:info@rhein-immobilien-gmbh.de)**



# RAUM FÜR MEHR

NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNGEN  
AACHEN-HAAREN

Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich der Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand 09/2019 zum Zeitpunkt der Druckfertigstellung dieses Exposés dar. Änderungen bleiben daher vorbehalten, insbesondere auch im Hinblick auf die Inhalte der Baubeschreibung, Grundrisse, Größen- sowie Preisangaben und die mit Grundrissplänen, Detailzeichnungen und der Projektübersicht verbundenen Angaben. Dieses Exposé stellt ausdrücklich kein Vertragsangebot dar. Abbildungen der Wohnungen sind beispielhaft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Bildnachweise ©:

Hersteller Duravit, Grohe, Kaldewei, Busch-Jaeger, TST-VISUELL Werbeagentur, iStock/Getty Images