

SELBSTNUTZER

# Generationen Wohnen HOFGÄRTEN Düren

Innovatives Wohnkonzept für eine starke Familiengemeinschaft.  
Investieren in ein Stück Zukunft – Wohnen, das Generationen verbindet.





# Projekt im Überblick

## 4 DUPLEXHÄUSER

Je 2 Wohnungen · ca. 170 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche  
Ca. 115 m<sup>2</sup> Familie + Einlieger im EG ca. 55 m<sup>2</sup> + Garten

## INVESTITION

ca. 640.000 € inkl. Grundstück, schlüsselfertiger Bau  
Mit Eigenkapital aus der Familie: günstiger als Miete.

## FINANZIERUNG

Eigenkapital + KfW Förderung je Wohnung (ab 0,43%)  
Finanzierung: Musterberechnung Seite 11, auf Anfrage

## BAUZEIT 2026

Baubeginn: Frühjahr 2026  
Bauzeit: 8 bis 10 Monate

# Warum Generationen Wohnen?

## Füreinander da sein

2 von 3 Familien wünschen sich generationsübergreifendes Wohnen\*.

- Nähe und Eigenständigkeit vereint
- Beruf und Familie vereinbar
- Ältere Generation bleibt eingebunden

## Für Familien

Kombination in den HOFGÄRTEN.

- Großeltern unterstützen bei Betreuung und Alltag
- Kinder erleben Familie im Haus
- Kurze Wege, schnelle Hilfe, gemeinsames Zusammenleben
- Sicherheit, Geborgenheit und gegenseitige Fürsorge



# Emotionale Dimension des GenerationenWohnens



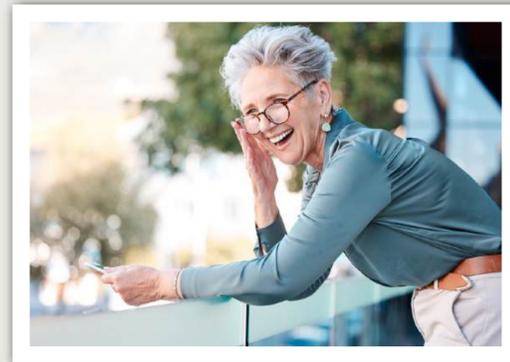
## FÜR JUNGE FAMILIEN

Bessere Vereinbarkeit von Beruf und Alltag, familiäre Unterstützung im direkten Umfeld.



## FÜR SENIOREN

Die ältere Generation bleibt eingebunden und erfährt Wertschätzung im Miteinander.



## FÜR KINDER

Die Kinder wachsen mit Verlässlichkeit, Fürsorge und starken Bindungen auf.



# Eine familienfreundliche Investition in die Zukunft



## STEIGENDE NACHFRAGE

Wachsende Nachfrage nach barrierearmem, familiennahem Wohnen in allen Altersgruppen.



## NACHHALTIGE ALTERNATIVE

Attraktive Alternative zur normalen Wohnung und zu teurem Seniorenwohnen der Eltern.



## STABILE WOHNKOSTEN

Feste monatliche Wohnkosten, Geld sparen durch günstiges KfW-Darlehen.

Für die Selbstnutzerfamilie bedeutet das: Ein Modell mit praktischen Vorteilen im Zusammenleben und wirtschaftlicher Wertsteigerung.

# Standort: Quartier HOFGÄRTEN Düren



## GEHOBENES QUARTIER

30 Gartenhofhäuser, Bauhaus-Architektur, gute Nachbarschaft, plus freifinanzierte Mietwohnungen im Stadtteil Grüngürtel.



## PERFEKTE LAGE

15. Minuten zur Innenstadt, 10 Minuten zu A4 Köln/Aachen, Entwicklungsperspektive Städteregion im Rheinischen Revier.



## GRÜNE QUALITÄT

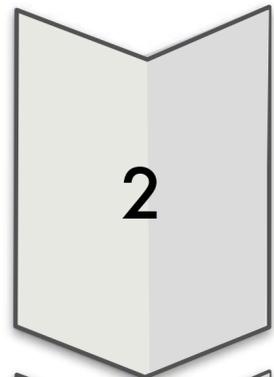
Private Gartenhöfe, Promenade, Spiel- und Begegnungsflächen, hohe Aufenthaltsqualität. Adresse An den Hofgärten.

[www.meine-hofgaerten.de](http://www.meine-hofgaerten.de)



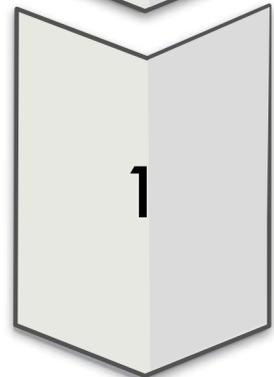
# Duplex-Konzept

## Ein Zuhause – drei Generationen



### GARTENGESCHOSSE

Barrierearmes Einliegerstudio, ca. 55 m<sup>2</sup>  
eigener, separater Wohnungs- und Gartenzugang.



### OBERGESCHOSS

Familienwohnung auf zwei Ebenen, ca. 115 m<sup>2</sup> mit Bad/WC,  
großzügig mit 3 Schlafzimmer (Homeoffice), lichtdurchflutet.

Beide Wohneinheiten: separater Eingang, aber flexibel kombinierbar



# Grundrissvariante Gartengeschoß

## OFFENES WOHNKONZEPT

Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit direktem Gartenhofzugang. Separates barrierearmes Einliegerstudio mit Bad und Schlafzimmer.

## VIELSEITIGE NUTZUNG

Ideal für Senioren-Eltern, Au-pair, Homeoffice oder separate Vermietung. Anpassungsfähig für unterschiedliche Lebensmodelle.

## GARTENGESCHOSS

Einlieger: 2 Zimmer, Wohnen-Kochen, Schlafen  
 Familie: 1 Zimmer, Wohnen-Kochen-Essen, Gäste-WC, Abstellraum.



# Grundrissvariante Obergeschoss

## DREI HELLE SCHLAFRÄUME

Optimale Flächeneffizienz und Belichtung für Familien mit Kindern. Optional als Homeoffice.

## GROSSES FAMILIENBAD

Komfortabel ausgestattet mit Dusche & Wanne, Doppelwaschtisch für den täglichen Bedarf.

## LOGGIA UND ABSTELLRAUM

Private Außenfläche, zwei Zugänge, Lagerflächen.

## OBERGESCHOSS

Familie: 4 Zimmer, Familienbad, Loggia, Lager



# 3 Vorteile für Selbstnutzer-Familien.



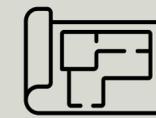
## ANPASSBARKEIT

Je nach dem wie sich die Lebensphasen in der Familie ändern: viele Optionen sind möglich. Z. B. Untervermietung, Pflege



## GRUNDSTÜCKE GETEILT

Durch 4 Hausbausteine mit Realteilung, kein klassisches Mehrfamilienhaus. Das „eigene“ Haus kann verkauft werden.

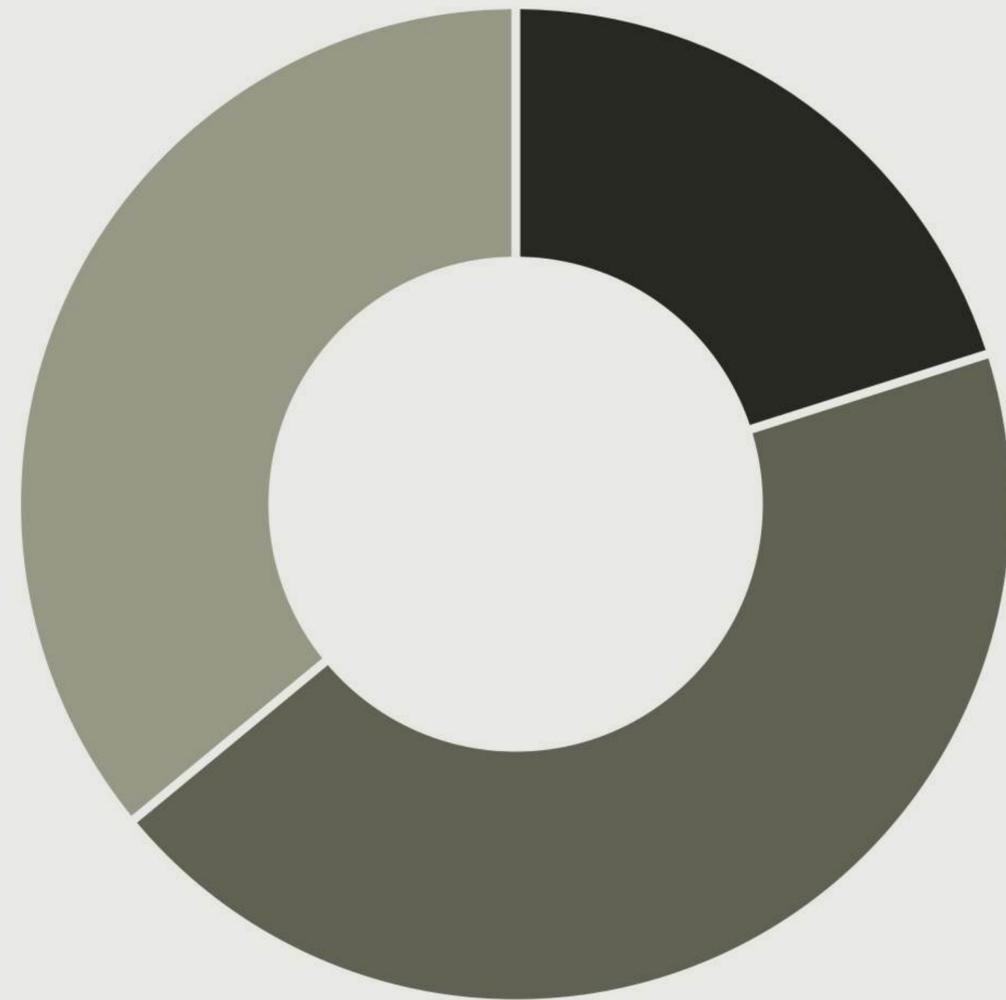


## GRUNDRISSE GESTALTUNG

Die Grundrisse sind optimal für Familien gestaltet. Unser Architekt unterstützt bei möglichen Anpassungen nach Wunsch.



# Finanzierungsstruktur



■ Eigenkapital    ■ KfW-Förderung\*    ■ Bankdarlehen

# 10-Jahresrendite-Prognose

## BEISPIELRECHNUNG\*

<b>Gesamtinvestition</b>	inkl. Grundstück, Bauleistung Stellplatz, Hausanschluss	635.000 €
<b>Eigenkapital Eltern</b>	ca. 33% z. B.	200.000 €
<b>Fremdkapital gesamt</b>	67%	435.000 €
<b>KfW-Förderdarlehen</b>	zinsvergünstigt, Tilgung 35 Jahre	200.000 €
<b>Bankdarlehen klassisch</b>	ca. 3,5% Zins, 1% Tilgung	235.000 €
<b>WOHNKOSTEN monatlich, Finanzierung 25 Jahre</b>		
<b>KfW-Förderdarlehen:</b>	Zinsen + 3% Tilgung	= 615 €/mtl.
<b>Bankdarlehen:</b>	Zinsen + 1% Tilgung	ca. 885 €/mtl.
<b>Eigenkapital Eltern</b>	mietfrei Wohnen	0 €/mtl.
<b>Förder-/Steuervorteil</b>	Afa, zusätzliche Effekte	Steuerberatung*

Optimale Kombination aus Eigenkapital (20%), zinsgünstigem KfW-Förderdarlehen\* und klassischem Bankdarlehen für maximale Finanzierungseffizienz.

\*Alle Angaben unverbindlich, ohne Steuer- und Finanzberatung



# Duplex-Haus an der Promenade



# Starke Partner für Ihr Zuhause.



## NOVUS GMBH

Bau und Projektentwicklung GmbH  
Kemal Ögütçü

- Bauliche Realisierung
- ISO SPAN Vertragspartner
- Fördermittel-Akquisition
- Investoren-Ansprache
- Schlüsselfertige Erstellung



## ARCHITEKT JO RUTZEN

Architekturbüro Rutzen, Bonn

- Hauskonzept und Planung
- Abstimmung mit Stadt Düren
- Ausführungsplanung und Baubegleitung
- Qualitätssicherung
- Tinyways Referenzprojekt



## WAHRZEICHEN NETZWERK

Experte für Wohnquartiere  
Frank Achim Kirsch

- Quartierentwicklung
- Wohnangebote
- Gesamtkoordination Hofgärten
- Dialog mit der Stadt Düren
- Ansprechpartner Vermarktung

# Bauweise mit Zukunft

## ISO-SPAN HOLZVERBUNDSYSTEM

Holzverbund mit Zementkernfüllung – energieeffizient, ökologisch, langlebig und recyclefähig.

## SCHNELLE BAUZEIT 8–10 MONATE

Ab Frühjahr 2026, modular, schlüsselfertig und teilweiser Backsteinfassade.



Bauen mit Holz.NRW



# Warum Generationen Wohnen?

## NACHHALTIGE BAUWEISE

KfW 55 Standard, ökologische Bauweise,  
Nahwärmenetz im Quartier.

## FÖRDERPROGRAMME

KfW-Unterstützung für optimierte Finanzierung

## STARKE PARTNER

Praxiserfahrene Experten und Anwender  
für den Bau des neuen Zuhauses.



## WIRTSCHAFTLICHKEIT

Faire Baukosten, stabile Immobilienwerte mit  
Entwicklungspotenzial.

## SOZIALER MEHRWERT

Generationen verbinden, Gemeinschaft stärken.

## ATTRAKTIVER STANDORT

HOFGÄRTEN Düren – Quartier mit Zukunft und Qualität  
in der Städteregion Rheinisches Revier.



# Ein Investment mit Herz und Verstand

**GenerationenWohnen HOFGÄRTEN** Düren steht für nachhaltige Architektur, sozialen Mehrwert und langfristige Wirtschaftlichkeit. Investieren Sie in ein neues Zuhause, das Werte schafft – menschlich, ökologisch, wirtschaftlich.

**Zukunft mit Bestand.** Wohnen, das Generationen verbindet.



**wahrZeichen**  
Emotionale Flächentransformation

wahrZeichen Marketing-Netzwerk  
fkirsch@meine-hofgaerten.de



**NOVUS**  
BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

NOVUS Bau- und Projektentwicklung GmbH  
kemal.oeguetcue@novus-bauen.de

Stand: 4.Q-2025