

GASPAR IMMOBILIENBERATUNG
Weil es Ihre Immobilie WERT ist!

VORABINFORMATION · NEUBAUPROJEKT

Neubau mit Erbpacht in Eschweiler über Feld

Vier Hausentwürfe in Nörvenich – Ihr Grundriss, Ihre Größe

Vier Grundstücke, vier ausgearbeitete Planungsbeispiele: vom Bungalow auf einer Ebene bis zum Haus mit zwei Wohneinheiten. Wohnfläche, Zimmerzahl und Raumaufteilung passen wir mit Ihnen an Ihre Wünsche an.

Abbildung: Visualisierung Haus 3, teilweise KI-bearbeitet · Stand: Oktober 2026

DAS PROJEKT AUF EINEN BLICK

Ein eigenes Haus bauen, ohne das Grundstück zu kaufen

Im Neubaugebiet von Eschweiler über Feld (Gemeinde Nörvenich, Kreis Düren) stehen vier Grundstücke im Erbbaurecht zur Verfügung. Statt eines Grundstückskaufs zahlen Sie einen monatlichen Erbbauzins an die katholische Kirche als Grundstückseigentümerin. Ihr Budget fließt damit in das Haus selbst.

4
Grundstücke mit je ca. 700 m²

280 €
Erbbauzins pro Monat und Grundstück

140–211 m²
Wohnfläche in den Entwürfen – anpassbar

KfW 55
Energiestandard der Häuser

Die vier Entwürfe

Haus	Typ	Wohnfl.	Zimmer
1	Ein-/Zwei-familienhaus (2 Einheiten)	176 m²	6
2	Bungalow (alles auf einer Ebene)	140 m²	4
3	Ein-/Zwei-familienhaus (2 Einheiten)	189 m²	6
4	Ein-/Zwei-familienhaus (2 Einheiten)	211 m²	7

Wohnflächen laut Wohnflächenberechnung des Planungsbüros. Preise siehe Seite „Preise und Kalkulation“.



Haus 1 (Visualisierung)



Haus 2, Bungalow (Visualisierung)

Geplant in allen Entwürfen

- Luft-Wärmepumpe als Heizung
- Energiestandard KfW 55
- Bauweise nach Wahl: Holzbau oder Massivbau
- Erbbaurechtsgeber: katholische Kirche
- Garage und/oder Carport
- Im Preis enthalten: alles bis auf Malerarbeiten, Außenanlagen und Küche
- Energieausweis wird nach Fertigstellung erstellt (Neubau)

IHR HAUS, IHRE PLANUNG

Die Entwürfe sind ein Anfang, kein fertiger Haustyp

Die vier Häuser in dieser Broschüre sind Planungsbeispiele. Sie zeigen, was auf den Grundstücken möglich ist. Sie müssen sich nicht an einen fertigen Grundriss anpassen: Der Entwurf ist die Grundlage, Ihre Wünsche bestimmen das Ergebnis.

Was Sie anpassen können

Wohnfläche
Mehr oder weniger Quadratmeter, je nach Platzbedarf und Budget.

Eine oder zwei Wohneinheiten
Als Einfamilienhaus, mit Einliegerwohnung oder als Zweifamilienhaus.

Zimmerzahl und Raumaufteilung
Ein Kinderzimmer mehr, ein Arbeitszimmer, eine größere Küche oder ein offener Wohnbereich.

Bauweise und Gestaltung
Holzbau oder Massivbau, Design, Fassade und Ausstattung nach Ihren Vorstellungen.

Zwei Wohneinheiten, viele Möglichkeiten

Drei der vier Entwürfe sind mit zwei Wohneinheiten geplant. Die zweite Wohnung kann vermietet werden und so einen Teil der Finanzierung tragen – oder von Eltern oder erwachsenen Kindern bewohnt werden: gemeinsam unter einem Dach, jeder mit eigenem Rückzugsbereich.

Wohnen auf einer Ebene

Der Bungalow (Haus 2) bietet alle Räume ohne Treppen. Für Familien heißt das kurze Wege, und wer vorausschauend plant, hat ein Zuhause, das auch im Alter bequem bleibt.

So geht es weiter

1 Entwurf auswählen
Welches Konzept passt zu Ihnen?

2 Wünsche besprechen
Fläche, Zimmer, Raumaufteilung, Ausstattung.

3 Planung anpassen
Der Bauträger passt den Entwurf mit Ihnen an.

4 Ihre Kalkulation
Der Preis richtet sich nach der Ausführung.

Gewährleistung: Für die Bauleistungen gilt die gesetzliche Gewährleistung von fünf Jahren durch die ausführenden Firmen.

Was ist Erbpacht?

„Erbpacht“ ist der umgangssprachliche Begriff für das Erbbaurecht. Sie bauen und besitzen ein eigenes Haus auf einem Grundstück, das Sie nicht kaufen müssen. Das Grundstück bleibt im Eigentum eines anderen; Sie dürfen es für eine lange, vertraglich festgelegte Zeit nutzen und zahlen dafür einen regelmäßigen Erbbauzins.

Die Beteiligten

Erbbaurechtsgeber ist der Eigentümer des Grundstücks. Er stellt das Grundstück zur Verfügung und erhält dafür den Erbbauzins. In Eschweiler über Feld ist das die katholische Kirche.

Erbbaurechtsnehmer sind Sie. Sie erhalten das Recht, auf dem Grundstück ein Haus zu bauen und es zu nutzen, und Sie sind Eigentümer dieses Hauses.

Wie wird das festgehalten?

Das Erbbaurecht wird in einem notariellen Erbbaurechtsvertrag vereinbart und im Grundbuch eingetragen. Dafür wird ein eigenes Erbbaugrundbuch angelegt. Im Vertrag stehen unter anderem die Laufzeit, die Höhe des Erbbauzinses und wie er sich im Lauf der Zeit anpassen darf.

Was gehört wem?

	Eigentümer
Grundstück	Erbbaurechtsgeber (katholische Kirche)
Haus	**Sie**
Erbbaurecht (Nutzungsrecht)	**Sie**, eingetragen im Grundbuch

Was Sie mit dem Erbbaurecht tun können

- **Wohnen und vermieten** wie in jedem eigenen Haus, auch die zweite Wohneinheit.
- **Verkaufen:** Das Erbbaurecht samt Haus kann verkauft werden; der Käufer übernimmt den Vertrag.
- **Vererben:** Das Erbbaurecht geht auf Ihre Erben über.
- **Finanzieren:** Banken finanzieren Häuser auf Erbbaurecht; das Erbbaurecht wird dafür mit einer Grundschuld belastet.

Für Verkauf oder Beleihung kann die Zustimmung des Grundstückseigentümers nötig sein.

Und nach Ablauf der Laufzeit?

Hier ist eine Laufzeit von **99 Jahren** vorgesehen, also deutlich mehr als ein Menschenleben. Endet ein Erbbaurecht, fällt das Gebäude an den Grundstückseigentümer; dafür erhält der Erbbaurechtsnehmer in der Regel eine Entschädigung für das Haus. Oft wird eine Verlängerung vereinbart. Die genaue Regelung ergibt sich aus dem Erbbaurechtsvertrag und den gesetzlichen Vorgaben.

Warum Erbpacht? Vorteile und worauf Sie achten sollten

Die Vorteile

- **Kein Grundstückskauf:** Der Kaufpreis für das Grundstück fällt am Anfang weg. Ihr Budget fließt in das Haus.
- **Geringerer Finanzierungsbedarf:** Weniger Kredit am Anfang, dafür ein planbarer monatlicher Erbbauzins.
- **Langfristig sicher:** 99 Jahre Laufzeit, eingetragen im Grundbuch.
- **Eigenes Haus:** Sie sind Eigentümer des Gebäudes und können es nutzen, vermieten, verkaufen und vererben.

Worauf Sie achten sollten

- **Der Erbbauzins läuft dauerhaft,** auch wenn der Hauskredit abbezahlt ist. Er gehört in jede Haushaltsrechnung.
- **Anpassung:** Viele Verträge koppeln den Erbbauzins an die Preisentwicklung (Wertsicherung). Die konkrete Regelung steht im Erbbaurechtsvertrag.
- **Zustimmungen:** Für Verkauf oder Beleihung kann die Zustimmung des Grundstückseigentümers nötig sein.
- **Vertrag lesen:** Maßgeblich ist der Erbbaurechtsvertrag; lassen Sie sich vom Notar alles erklären.

So ist es hier vorgesehen

Laufzeit des Erbbaurechts	**99 Jahre**
Erbbauzins	**280 € pro Monat**
Erbbauzins pro Jahr	3.360 €
Grundstücksgröße	ca. 700 m²
Erbbaurechtsgeber	**katholische Kirche**

Verbindlich sind allein der Erbbaurechtsvertrag und die notariellen Unterlagen.

Kurz gefragt

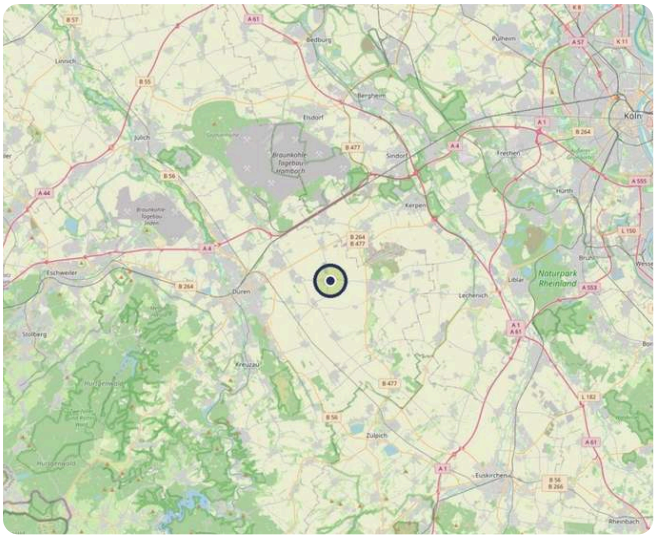
Gehört mir das Haus?
Ja. Sie sind Eigentümer des Gebäudes; das Grundstück der katholischen Kirche nutzen Sie 99 Jahre lang.

Bekomme ich eine Finanzierung?
Ja, Häuser auf Erbbaurecht werden von Banken finanziert. Eine lange Restlaufzeit wie hier ist dafür wichtig.

Kann ich Förderungen nutzen?
Welche Förderprogramme in Frage kommen, hängt von der Ausführung und den jeweils geltenden Bedingungen ab (siehe Seite „Förderung und Baurecht“).

LAGE

Eschweiler über Feld: ländlich wohnen, gut angebunden



Lage in der Region zwischen Düren, Köln und Euskirchen. Karte: © OpenStreetMap-Mitwirkende



Neubaugebiet am Ortsrand von Eschweiler über Feld (Markierung: ungefähre Lage). Karte: © OpenStreetMap-Mitwirkende

Eschweiler über Feld ist ein Ortsteil der Gemeinde Nörvenich im Kreis Düren. Im Ort gibt es eine Grundschule, eine Kindertagesstätte, eine Hausarztpraxis, einen Hofladen, Vereine und eine Busanbindung. Die Gemeinde stuft den Ort als Ort mit „erweiterter Grundversorgung“ ein.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke und Gastronomie finden Sie im nahen Hauptort Nörvenich; für größere Besorgungen ist Düren gut erreichbar. Der nächste Anschluss an die A4 liegt rund 7 km entfernt, damit sind auch Köln und Aachen gut erreichbar.

- Grundschule und Kita im Ort
- Hausarzt, Hofladen, Vereine
- Busanbindung
- ca. 7 km zur A4



Luftbild aus den Projektunterlagen; die Pfeile zeigen auf die angebotenen Grundstücke (Darstellung mit Planungsraster).

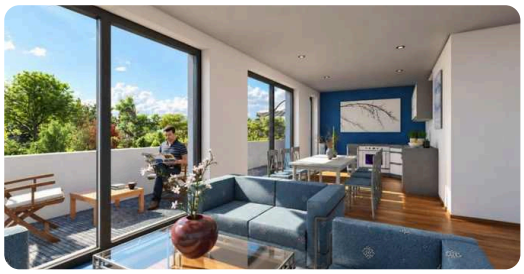
PLANUNGSBEISPIEL · HAUS 1

Ein- oder Zweifamilienhaus

468.114 €
Kaufpreis







Eckdaten

Wohnfläche gesamt	**ca. 176 m²**
Hauptwohnung	**ca. 111 m²**
Einliegerwohnung	**ca. 65 m²**
Zimmer	**6**
Bäder	**3** (davon 1 in der Einliegerwohnung)
Stellplätze	**2 Garagen**
Grundstück	**ca. 700 m²**, Erbbaurecht
Heizung	**Luft-Wärmepumpe**

Räume im Entwurf

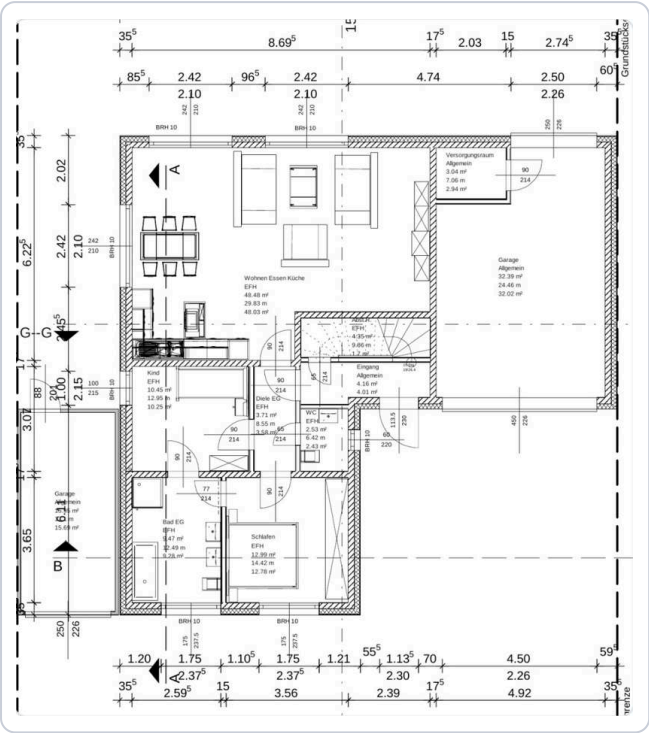
Hauptwohnung: Wohnen/Essen/Küche ca. 48 m², Schlafzimmer ca. 13 m², Kinderzimmer ca. 10 m², Gästezimmer ca. 15 m², zwei Bäder (ca. 9 und 6 m²), zwei WCs, Abstellraum.

Einliegerwohnung: Wohnen/Essen/Küche ca. 31 m², Schlafzimmer ca. 16 m², Bad ca. 6 m², Diele, Terrasse.

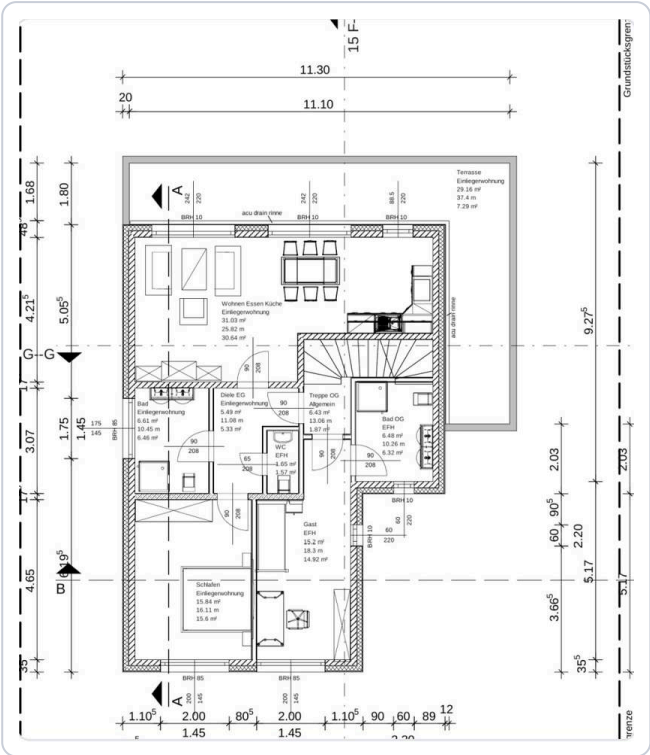
Gemeinsam: Eingang, Versorgungsraum, zwei Garagen.

Flexibel: Haus 1 kann als Zweifamilienhaus oder als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung oder Arbeitsbereich geplant werden. Flächen und Raumaufteilung passen wir mit Ihnen an.

Erdgeschoss und Obergeschoss



Erdgeschoss (Hauptwohnung mit Wohn-/Essbereich, Garagen)



Obergeschoss (Einliegerwohnung mit Terrasse sowie Gästezimmer und Bad der Hauptwohnung)

Die Grundrisse sind Planungsbeispiele des Planungsbüros (Stand 08.08.2026), nicht maßstäblich. Raumaufteilung, Zimmerzahl und Wohnfläche können angepasst werden.





Haus 1, Gartenseite (Visualisierungen, teilweise KI-bearbeitet)

PLANUNGSBEISPIEL · HAUS 2

Bungalow – alles auf einer Ebene

392.751 €
Kaufpreis







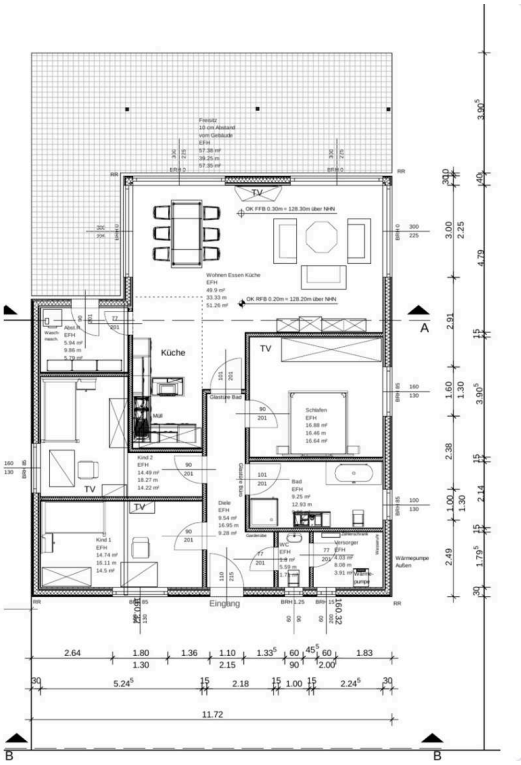
Eckdaten

Wohnfläche	**ca. 140 m²**
Wohneinheiten	**1**
Zimmer	**4**
Bad	**1** + Gäste-WC
Stellplatz	**Carport**
Grundstück	**ca. 700 m²**, Erbbaurecht
Heizung	**Luft-Wärmepumpe**

Räume im Entwurf

Offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich ca. 50 m², Schlafzimmer ca. 17 m², zwei Kinderzimmer (je ca. 14 m²), Bad ca. 9 m², Gäste-WC, Diele, Versorgungsraum, Abstellraum, Freisitz/Terrasse.

Raumgrößen laut Wohnflächenberechnung des Planungsbüros vom 24.10.2026.



Beispielgrundriss Erdgeschoss (Planstand 12.10.2026), nicht maßstäblich

Flexibel: Auch beim Bungalow lassen sich Fläche und Raumaufteilung an Ihre Wünsche anpassen.

PLANUNGSBEISPIEL · HAUS 3

Ein- oder Zweifamilienhaus

492.759 €
Kaufpreis







Eckdaten

Wohnfläche gesamt	**ca. 189 m²**
Hauptwohnung	**ca. 109 m²**
Zweite Wohneinheit	**ca. 80 m²**
Zimmer	**6**
Bäder	**3** (davon 1 Gästebad)
Stellplätze	**2 Garagen**
Grundstück	**ca. 700 m²**, Erbbaurecht
Heizung	**Luft-Wärmepumpe**

Räume im Entwurf

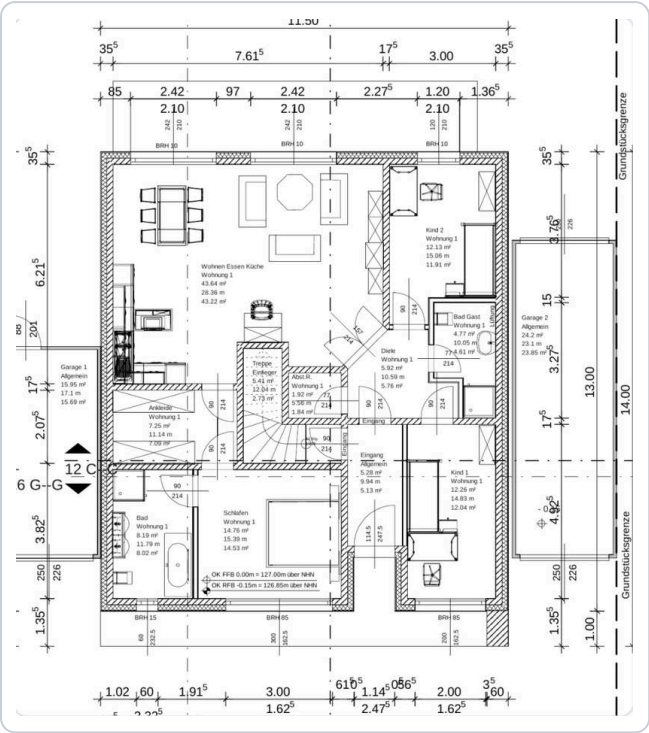
Hauptwohnung: Wohnen/Essen/Küche ca. 43 m², Schlafzimmer ca. 15 m² mit Ankleide ca. 7 m², zwei Kinderzimmer (je ca. 12 m²), Bad ca. 8 m², Gästebad ca. 5 m², Diele, Abstellraum.

Zweite Wohneinheit: Wohnen/Essen/Küche ca. 37 m², Schlafzimmer ca. 15 m², Bad ca. 8 m², separates WC, Diele, Abstellraum, Terrasse.

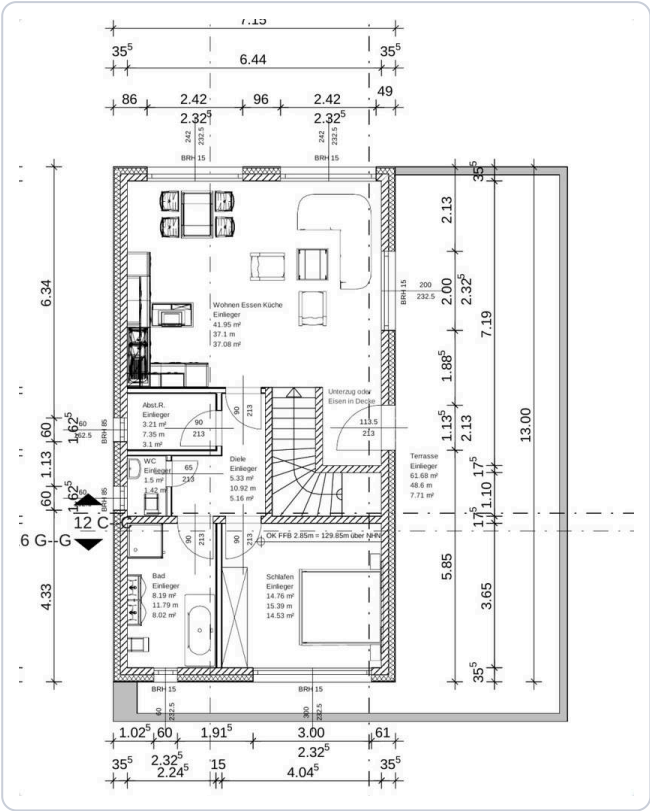
Gemeinsam: Eingang, zwei Garagen.

Flexibel: Haus 3 kann als Zweifamilienhaus oder als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung oder Arbeitsbereich geplant werden. Flächen und Raumaufteilung passen wir mit Ihnen an.

Erdgeschoss und Obergeschoss



Erdgeschoss (Hauptwohnung, Garagen)



Obergeschoss (zweite Wohneinheit mit Terrasse)

Die Grundrisse sind Planungsbeispiele des Planungsbüros (Stand August 2026), nicht maßstäblich. Raumaufteilung, Zimmerzahl und Wohnfläche können angepasst werden.





Haus 3 (Visualisierungen, teilweise KI-bearbeitet)

PLANUNGSBEISPIEL · HAUS 4

Ein- oder Zweifamilienhaus

504.901 €
Kaufpreis







Eckdaten

Wohnfläche gesamt	**ca. 211 m²**
Wohnung 1	**ca. 105 m²**
Wohnung 2	**ca. 96 m²**
Zimmer	**7**
Bäder	**3** + 2 WCs
Stellplätze	**Garage und Carport**
Grundstück	**ca. 700 m²**, Erbbaurecht
Heizung	**Luft-Wärmepumpe**

Gesamtfläche inkl. ca. 10 m² gemeinsam genutzter Flächen (Eingang, Treppe, Versorgung).

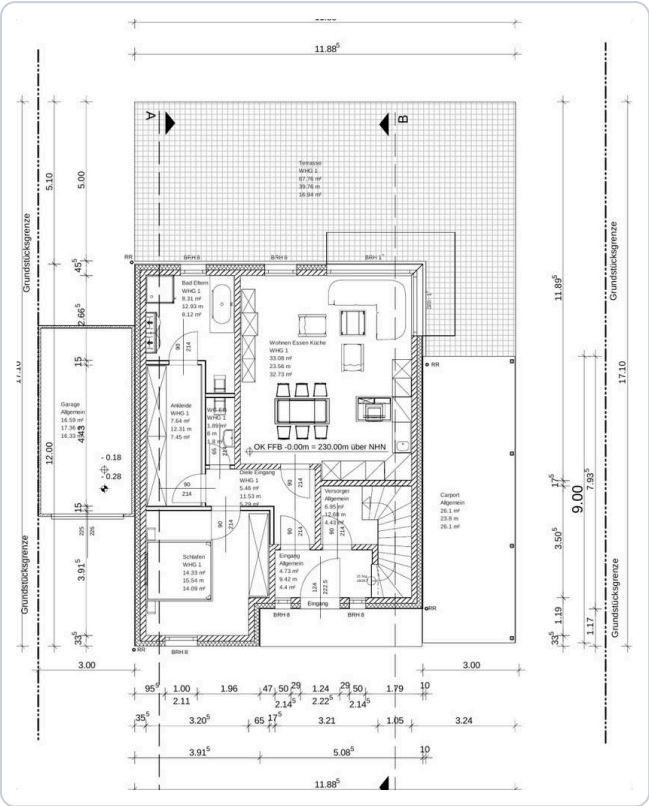
Räume im Entwurf

Wohnung 1: Wohnen/Essen/Küche ca. 33 m², Schlafzimmer ca. 14 m² mit Ankleide ca. 7 m² und eigenem Bad ca. 8 m², zwei Kinderzimmer (ca. 13 und 11 m²) mit Kinderbad ca. 8 m², Gäste-WC, Terrasse.

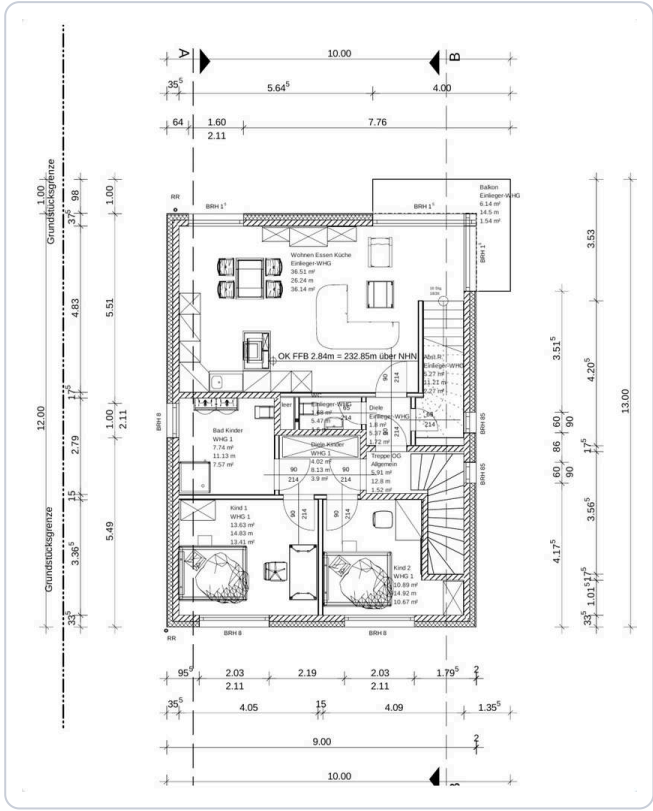
Wohnung 2 (Obergeschoss und Dachgeschoss): Wohnen/Essen/Küche ca. 36 m² mit Balkon, separates WC, im Dachgeschoss Schlafzimmer ca. 23 m², Gästezimmer ca. 14 m², Bad ca. 11 m², Abstellraum.

Flexibel: Zwei nahezu gleich große Wohnungen, oder ein großes Einfamilienhaus mit Einliegerbereich: Flächen und Raumaufteilung passen wir mit Ihnen an.

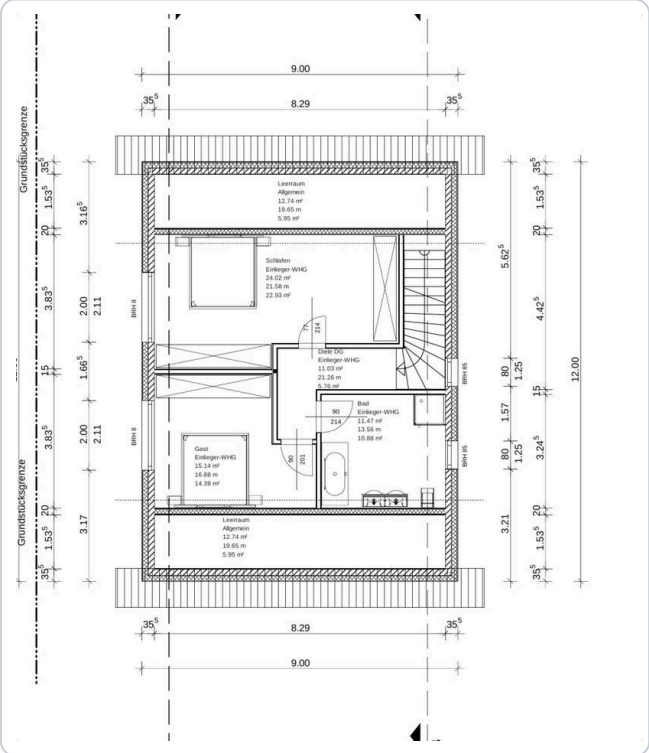
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss



Erdgeschoss (Wohnung 1, Garage, Carport, Terrasse)



Obergeschoss (Schlafräume Wohnung 1, Wohnbereich Wohnung 2 mit Balkon)



Dachgeschoss (Schlafräume Wohnung 2)

Die Grundrisse sind Planungsbeispiele des Planungsbüros (Stand 25.07.2026), nicht maßstäblich. Raumaufteilung, Zimmerzahl und Wohnfläche können angepasst werden.



Innenansicht beispielhaft; laut Bauträger entsprechen die Innenansichten von Haus 4 denen von Haus 2.

PREISE UND KALKULATION

Was das Haus kostet

Die Preise sind Kalkulationsbeispiele für die gezeigten Entwürfe. Weil Fläche, Grundriss und Ausstattung angepasst werden können, richtet sich der endgültige Preis nach der gewünschten Ausführung.

Haus	Typ	Wohnfläche ca.	Kaufpreis	Erbbauzins
1	Ein-/Zweifamilienhaus	176 m²	**468.114 €**	280 €/Monat
2	Bungalow	140 m²	**392.751 €**	280 €/Monat
3	Ein-/Zweifamilienhaus	189 m²	**492.759 €**	280 €/Monat
4	Ein-/Zweifamilienhaus	211 m²	**504.901 €**	280 €/Monat

Kaufpreise laut Kalkulation des Bauträgers (Stand 24.10.2026), kaufmännisch auf volle Euro gerundet. Der Erbbauzins wird zusätzlich an den Erbbaurechtsgeber gezahlt.

Im Preis enthalten

- Das komplette Haus nach Entwurf, schlüsselfertig bis auf die Malerarbeiten
- Planung und Baugenehmigung
- Baukosten und Baunebenkosten
- Hausanschlüsse
- Luft-Wärmepumpe
- Garage bzw. Carport laut Entwurf

Nicht enthalten

- Malerarbeiten (Eigenleistung)
- Außenanlagen (Garten, Wege, Zufahrt)
- Küche
- Grundstückskaufpreis – entfällt, stattdessen Erbbauzins
- Notar- und Grundbuchkosten

So wurden die Preise ermittelt

Die Kaufpreise hat der Bauträger auf Grundlage der Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI) für die jeweilige Wohn- und Nutzfläche kalkuliert und zuletzt am 24.10.2026 überprüft.

Die Preise gelten für die hier gezeigten Entwürfe. Wenn Sie Wohnfläche, Grundriss oder Ausstattung ändern, erhalten Sie dafür eine angepasste Kalkulation.

Energiestandard und Bebauungsplan

Energiestandard und Förderung

Die Häuser werden im Energiestandard **KfW-Effizienzhaus 55** mit Luft-Wärmepumpe geplant.

Ob und in welcher Höhe eine Förderung (z. B. KfW) möglich ist, hängt von der Ausführung, Ihrer Situation und den bei Antrag geltenden Bedingungen ab. Wir stellen gern den Kontakt zu einer unabhängigen Finanzierungsberatung her.

Bebauungsplan „Eschweiler über Feld C17“

- Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise
- Zweigeschossig, Traufhöhe max. 7,5 m, Gebäudehöhe max. 11 m (Flachdach mit zurückgesetztem Geschoss bzw. Pult-/Satteldach, je nach Teilgebiet)
- Höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude
- Stellplätze: mindestens 2 für die erste und 1 je weitere Wohneinheit
- Garagen und Carports mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzung
- Terrassen, Überdachungen und Wintergärten bis 25 m² auch hinter der rückwärtigen Baugrenze möglich



Bebauungsplan Eschweiler über Feld C17, Satzungsplan (Stand 02.08.2023). Auszug aus den textlichen Festsetzungen (Stand 08.08.2023); maßgeblich ist der vollständige Bebauungsplan der Gemeinde Nörvenich.



Haus 3, Gartenseite (Visualisierung)

GASPAR
IMMOBILIENBERATUNG
Weil es Ihre Immobilie WERT ist!

Welches Haus passt zu Ihnen?

Gern zeigen wir Ihnen die Pläne persönlich und besprechen, wie Ihr Haus aussehen soll: Fläche, Zimmer und Raumaufteilung nach Ihren Wünschen.

Ihre Ansprechpartnerin

Kristin Gaspar

Telefon 02421 / 95 93 640

WhatsApp 0151 / 26 98 09 54

anfragen@gaspar-immo.de

www.gaspar-immobilienberatung.de

Gaspar Immobilienberatung · Brigidastraße 15, 52372 Kreuzau · Hüttenstraße 33, 52355 Düren

Objekt-Nr. 26-266 bis 26-269 **Erbbaurecht · 99 Jahre**

Hinweise: Diese Vorabinformation dient der ersten Orientierung und ist kein Angebot im Rechtssinn. Alle Angaben beruhen auf den Unterlagen des Bauträgers und des Planungsbüros; Flächen sind ca.-Angaben. Die Grundrisse sind Planungsbeispiele und können angepasst werden. Die Gebäudevisualisierungen wurden teilweise mit KI bearbeitet und dienen der Veranschaulichung; Innenansichten können Sonderausstattungen und beispielhafte Möblierung zeigen. Neubau: Der Energieausweis wird nach Fertigstellung erstellt. Maßgeblich sind allein die Planungs- und Vertragsunterlagen. Karten: © OpenStreetMap-Mitwirkende. Stand: Oktober 2026.