

# URBAN LIVING IN NEUSS NORE



Think Capital  
Development

*Aleess*

# Urban Living Neuss Norf Expose zu Immobilie WE02

Herzlichen Dank für Ihr Interesse an der  
angebotenen Immobilie, Urban Living  
Neuss Norf, Wohnung Nummer WE02.



Think Capital  
Development

# OBJEKTDESCHEIBUNG

Investieren Sie in Ihre Immobilie in einem nachhaltigen Projekt:

## *Urban Living in Neuss Norf*

Von der Idee bis zur Fertigstellung:

Es entstehen 19 attraktive Eigentumswohnungen und 13 Tiefgaragenstellplätzen in bester Lage in Neuss am Rhein, eine besonders wirtschaftsstarke Stadt mit hoher Lebensqualität, gelegen zwischen Düsseldorf und Köln.



Think Capital  
Development

# Urban Living Neuss Norf



**19 Eigentumswohnungen**  
davon 14 Wohnungen barrierefrei  
Größen: ca. 38 m<sup>2</sup> bis ca. 102 m<sup>2</sup>



**41469 Neuss – Norf**  
Wisselter Weg 2  
Wisselter Weg 2 a



5 x **1-Zimmer Wohnungen**  
12 x **2-Zimmer Wohnungen**  
2 x **3-Zimmer Wohnungen**



**Kunststofffenster mit**  
**3-fach Verglasung &**  
**elektrischen Jalousien**

**Luft- und Trittschallschutz**  
gemäß der DIN 4109



**Gebäudebeheizung mit**  
**Wärmepumpe**

**Fußbodenheizung**



**Wir verbauen ausschließlich**  
**hochqualitative, moderne**  
**Baustoffe und Materialien**

**Verwendung wertiger Marken-**  
**produkte von Kaldewei, Keramag,**  
**Illbruck, Geberit, Hansgrohe etc.**



**Wasch-/Trockenraum sowie**  
**separater Müllraum**

**Ein Keller pro Wohneinheit**

**Fahrradabstellflächen PKW-Aufzug**



**KfW-Effizienzhaus-55**  
(alle Neubauten)

**KfW-Effizienzhaus-70**  
(Bestandsgebäude)



**Modernes & barrierefreies**  
**Wohnen**

(Zugang per Personenaufzug)



**Alle 13 Tiefgaragenstellplätze**  
mit E-Ladestationvorrichtung



**Kinderspielplatz im Innenhof**



**Fertigstellung: Q4/2024**





Norf zählt zu den begehrtesten Vierteln der links-rheinischen Großstadt, denn es vereint die Vor-teile einer urbanen Lage mit der Ruhe und Idylle der Natur. Somit schafft der Stadtteil die **perfekte Balance zwischen Stadt- und Landleben**.

Besonders **Naturliebhaber und Sportbegeis- terte kommen in Neuss Norf voll auf ihre Kosten**. So bietet die Hummelbachaue perfekte Bedingungen für eine Radtour, Jogging oder einen gemütlichen Spaziergang am Bach entlang bis zur Erft.

In dieser malerischen Umgebung befindet sich zudem der Golfplatz Hummelbachaue. Auch der Rhein und der Sporthafen sind schnell erreicht – mit dem Fahrrad sogar schon in 15 Minuten.

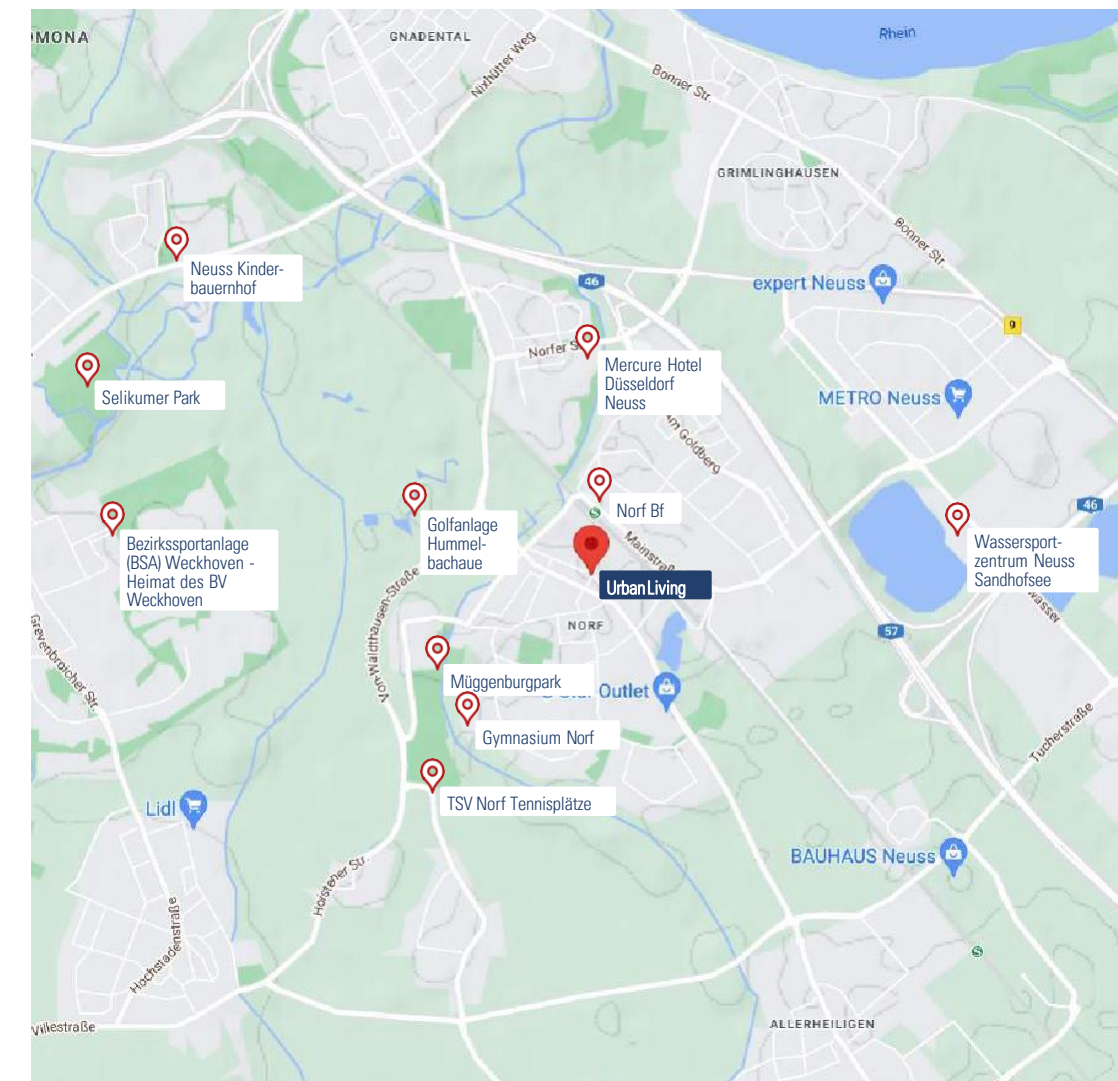
Neben den diversen Buslinien ermöglicht der S-Bahnhof Norf schnelle Verbindungen u.a. in die Düsseldorfer und Kölner Innenstadt als auch zum Düsseldorfer Flughafen.

## Ein Viertel mit Wohlfühlfaktor

Und auch wer mit dem Auto unterwegs ist, wird über die nahe Autobahnauffahrt schnell weiter- geleitet und profitiert vom Standort Norf – für Pendler eine optimale Lage.

Für alltägliche Erledigungen brauchen Sie das Viertel nicht zu verlassen: Alle wichtigen Geschäfte des täglichen Bedarfs sind **in wenigen Schritten erreichbar**.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte, Banken, Schulen, Kinder- gärten und Spielplätzen sind im Ort. Der Golf- platz Hummelbach Aue sowie der Sportplatz und eine Tennis Anlage ist **fußläufig erreichbar**. Und auch hierüber hinaus hat Norf einiges zu bieten: Freitags können Marktlieb- haber bei einem Bummel über den Lessingplatz regionale Spezialitäten verköstigen und Einkäufe erledigen, für einen gemütlichen Nachmittag mit Kaffee und Kuchen empfiehlt sich das be- liebte Le petit café und den Abend kann bei einem Original Norfer Craft Beer von NOR APA ausklingeln lassen. **Rheinische Lebensfreude!**



Quelle: Kartendaten © 2022 GeoBasus-DE/BKG © 2009, Google

# Urban Living Neuss Norf

## Expose zu Immobilie WE02

Gesamtfläche: 72,97qm  
Lage: EG  
Kaufpreis: 361,200,- Euro  
TG Stellplatz: 31.400,- Euro



### WOHNUNG 02 – EG

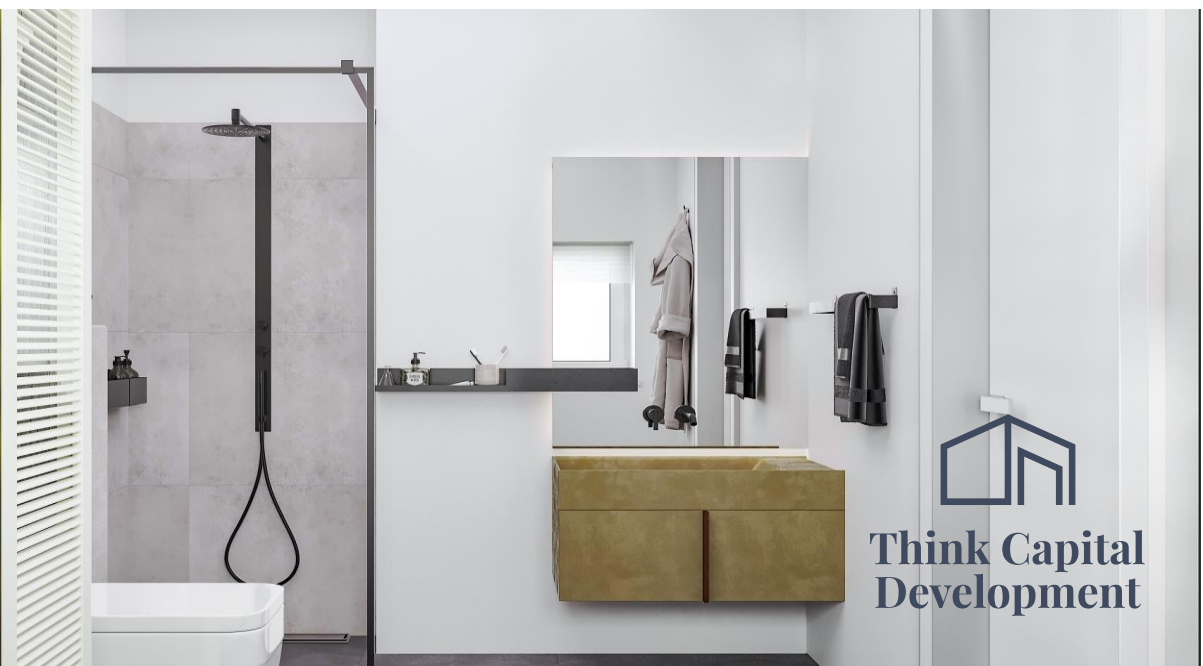
Diele	ca. 12,92 qm
Bad	ca. 4,73 qm
WZ/Küche	ca. 22,19 qm
Schlafzimmer	ca. 13,62 qm
Zimmer	ca. 9,73 qm
Abstell	ca. 2,66 qm
Terrasse	ca. 7,48 qm (50% der berechneten Fläche)
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 72,97 qm</b>

KfW Standard: 70  
Aufteilung Zimmer: 2 ZiKB  
Barrierefreier Zugang über Aufzug: nein



*\*Nur Beispielbild*

INNENBILDER



\* Beispielbilder

# ZAHLUNGSPLAN

1.ZAHLUNG	30 %des beurkundeten Kaufpreises nach Beginn der Erdarbeiten – <b>bereits erfolgt</b>
2.ZAHLUNG	28 %des beurkundeten Kaufpreises nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten – <b>bereits erfolgt</b>
3.ZAHLUNG	18,9 %des beurkundeten Kaufpreises für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen, die Rohinstallation der Heizungs-, der Sanitär- und der Elektroanlagen sowie für den Fenstereinbau einschließlich der Verglasung – <b>bereits erfolgt</b>
4.ZAHLUNG	6,3 %des beurkundeten Kaufpreises für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten sowie für den Estrich– <b>bereits erfolgt</b>
5.ZAHLUNG	4,9 %des beurkundeten Kaufpreises für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich und für die Fassadenarbeiten
6.ZAHLUNG	1,9 %des beurkundeten Kaufpreises nach vollständiger Fertigstellung und Zug um Zug gegen Besitzübergabe. Wird abweichend einvernehmlich eine vorzeitige Besitzübergabe nach Bezugsfertigkeit vereinbart, wird die letzte Abschlagszahlung dahingehend aufgeteilt, dass <b>8,4 %</b> nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe und <b>3,5 %</b> nach vollständiger Fertigstellung gezahlt werden.





INTERESSE?

Schreiben Sie uns eine Email!  
[exclusively@allee88.de](mailto:exclusively@allee88.de)



Think Capital  
Development