

# URBAN LIVING IN NEUSS NORD 2023



IMMOBILIENTREUHAND  
WESTFALEN







# INHALT

- |           |   |                 |
|-----------|---|-----------------|
| <b>01</b> | <b>Projektentwickler &amp; Bauräger aus Neuss</b> | <b>Seite 04</b> |
| <b>02</b> | <b>Objektbeschreibung</b>                         | <b>Seite 06</b> |
| <b>03</b> | <b>Vertrieb</b>                                   | <b>Seite 16</b> |
| <b>04</b> | <b>Grundrisse</b>                                 | <b>Seite 18</b> |





## Think Capital Development

**Moderne Wohnungen, Häuser und Gebäudekomplexe.** Wir sind Ihr Ansprechpartner für Qualitätsimmobilien in Neuss, Düsseldorf und Umgebung. Als Projektentwickler und Bauträger stehen wir für moderne Designs und erstklassige Qualität.

**Nachhaltig mit Standards Made in Germany.**

# Projektentwickler & Bauträger aus Neuss



Die **Think Capital Development GmbH** ist eine Bauträgersgesellschaft mit langjähriger Erfahrung in der Bau- und Immobilienbranche mit Sitz in Neuss, Nordrhein-Westfalen. Zu unserem Tätigkeitsfeld gehören die Projektentwicklung, der Bau und das Aufwerten von Gebäudekomplexen, Wohn- und Geschäftshäusern und Mehrfamilienhäuser.

In den Bauprojekten profitieren wir von der Expertise des langjährigen Neusser Familienunternehmens: **Egon Reipen & Sohn Handwerksbetrieb.**

Machen Sie sich mit unserem vielseitigen Leistungsspektrum vertraut!

[www.think-capital-development.de](http://www.think-capital-development.de)



# OBJEKTDESCHEIBUNG



**Investieren Sie mit Think Capital Development  
in ein nachhaltiges Projekt:**

## ***Urban Living in Neuss Norf***

Von der Idee bis zur Fertigstellung: Mit unserem Alles-aus-einer-Hand-Service schaffen wir 19 attraktive Eigentumswohnungen mit dazugehörigen 13 Tiefgaragenstellplätzen in bester Lage. Neuss ist eine besonders wirtschaftsstarke und lebenswerte Stadt in der Metropolregion Rhein-Ruhr.



# Urban Living in Neuss Norf

Wir bauen für Sie.



Projektentwickler &  
Bauträger



Vermarktungspartner

Dipl.-Ing. Architekt  
Ingo Thywissen

Ausführender Architekt



## Was wird entstehen?



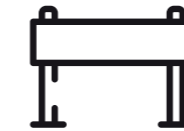
19 Eigentumswohnungen  
davon 14 Wohnungen barrierefrei  
Größen: ca. 38 m<sup>2</sup> bis ca. 102 m<sup>2</sup>



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



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)





**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.**



**Alle 13 Tiefgaragenstellplätze  
mit E-Ladestationvorrichtung**



**Kinderspielplatz im Innenhof**



**Fertigstellung: In 2024**



Anschauungsmodell\*



# DATEN, ZAHLEN & EMOTIONEN

Das macht Neuss am Rhein aus:

Unternehmen  
ca. **5.000**



Hohe Lebensqualität  
mit vielen Aktivitäten  
*Neusser Schützenfest  
& Hansefest*



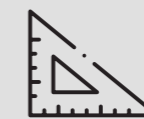
Einwohner  
**159.546**

## Vorteile des Projektes

Wir begleiten Sie in Ihr neues Zuhause!



Lokaler Bauträger mit  
Handwerksbetrieben  
aus dem Umfeld



Renommierter lokaler  
Architekt



Flexible Aufteilung der  
Wohnfläche innerhalb  
der Einheiten



Rundum-Service  
Hausverwaltung mit  
qualifiziertem Fachpersonal



Bankengeprüftes Projekt  
Konkretes Finanzierung-  
angebot in kürzester Zeit



Steuerliche Unterstützung  
& unabhängige, kostenfreie  
Beratung



Keine Maklercourtage



Entlastung bei Grunderwerb-  
steuer in NRW



Auch interessant für Investoren





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

**Besonders Naturliebhaber und Sportbegeisterte kommen in Neuss Norf voll auf ihre Kosten.** So bietet die pittoreske 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 mit der Linie 11 schnelle Verbindungen u.a. in die Neusser, Düsseldorfer und Kölner Innenstadt als auch zum Düsseldorfer Flughafen.

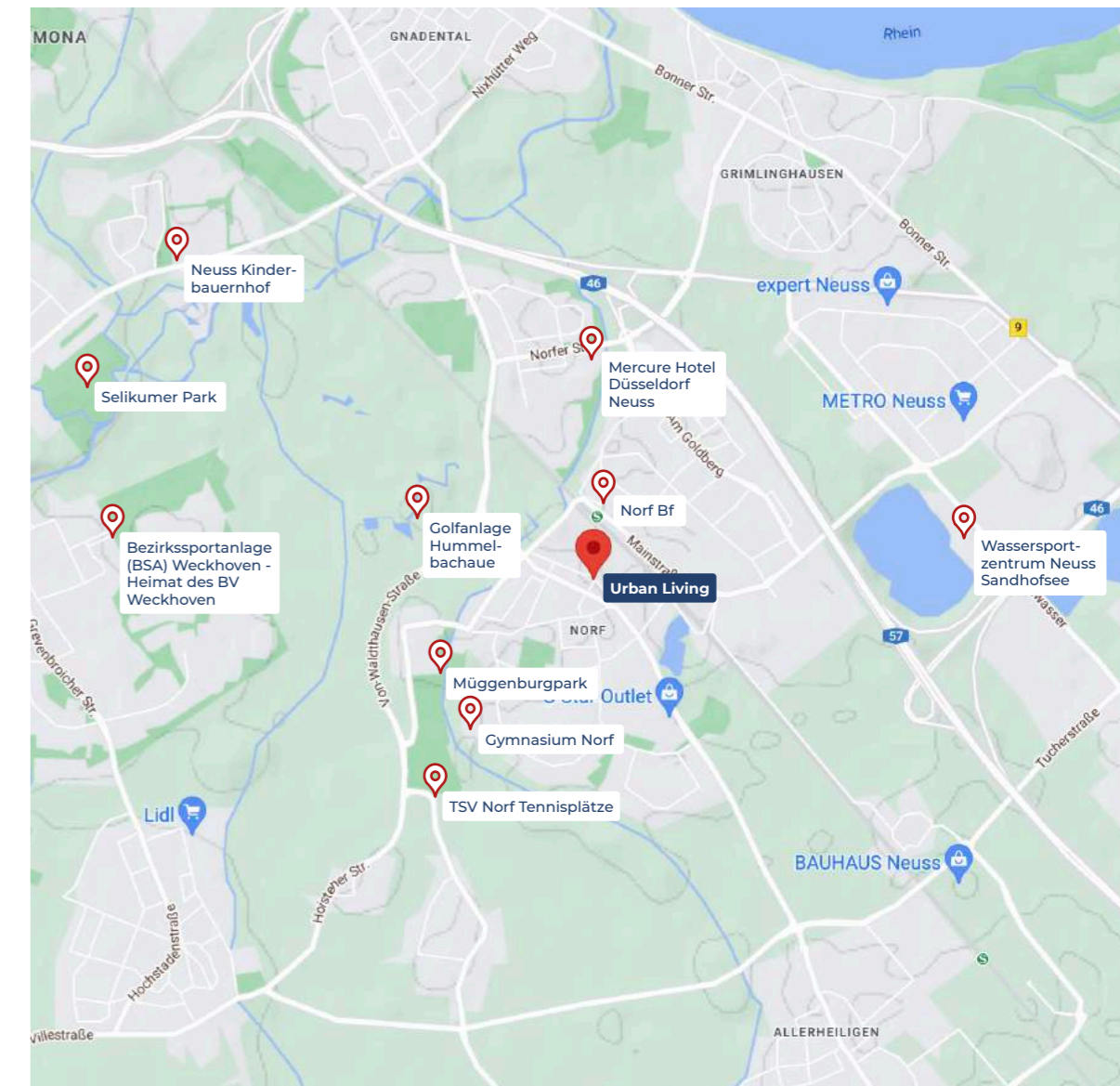


## Ein Viertel mit Wohlfühlfaktor

Und auch wer mit dem Auto unterwegs ist, wird über die nahe Autobahnauffahrt schnell weitergeleitet 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, Kindergärten und Spielplätzen sind im Ort. Der Golfplatz Hummelbach Aue sowie der Sportplatz und eine Tennis Anlage ist **fußläufig erreichbar**. Und auch hierüber hinaus hat Norf einiges zu bieten: Freitags können Marktliebhaber bei einem Bummel über den Lessingplatz regionale Spezialitäten verköstigen und Einkäufe erledigen, für einen gemütlichen Nachmittag mit Kaffee und Kuchen empfiehlt sich das beliebte Le petit café und den Abend kann bei einem Original Norfer Craft Beer von NOR APA ausklingeln lassen. **Rheinische Lebensfreude eben!**



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



# IMMOBILIEN- TREUHAND WESTFALEN



**DOMINIK STÖR**



**Wir sind Ihr Ansprechpartner für das Bauprojekt  
Urban Living in Neuss Norf – sprechen Sie uns gerne  
jederzeit an!**



**INTERESSE?  
Schreiben Sie uns eine E-Mail!  
[anfrage@treuhand.nrw](mailto:anfrage@treuhand.nrw)**

Immobilientreuhand  
Westfalen GmbH & Co. KG

Hindenburgstr. 2  
D-40667 Meerbusch

[www.treuhand.nrw](http://www.treuhand.nrw)





# GRUNDRISSE

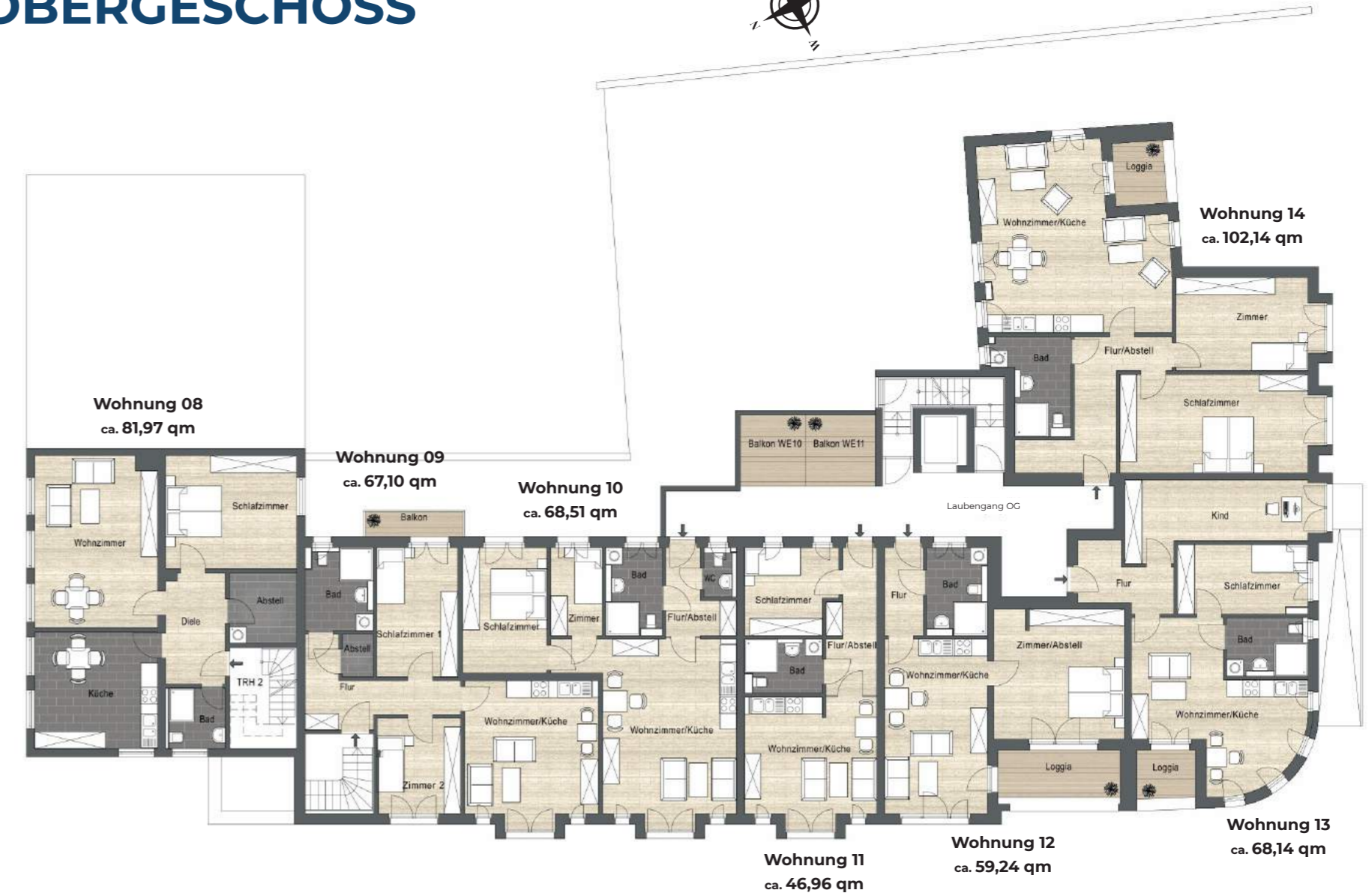
Anschauungsmodell\*  
Wohn-Esszimmer WE 14-2



# ERDGESCHOSS

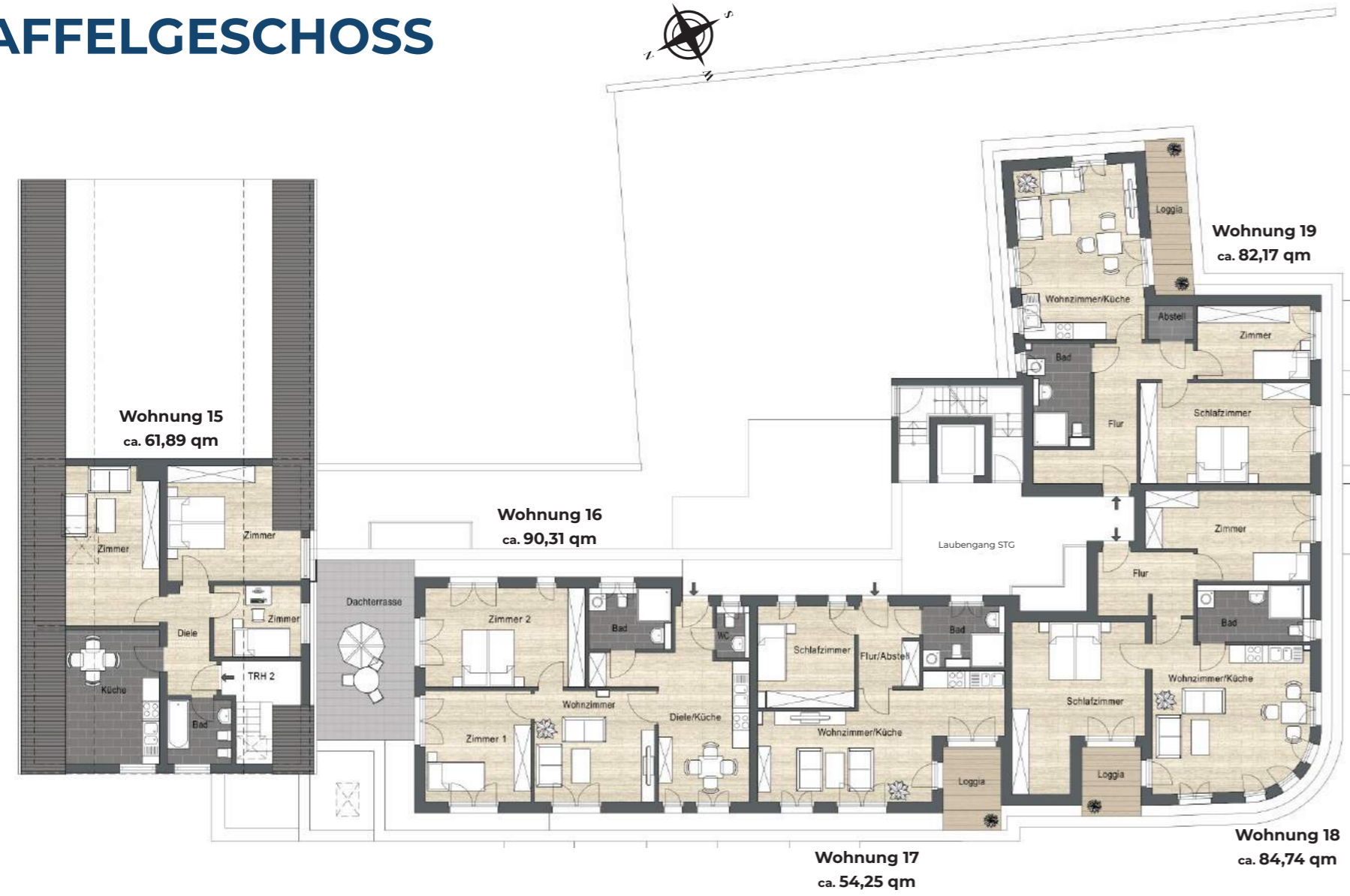


# OBERGESCHOSS





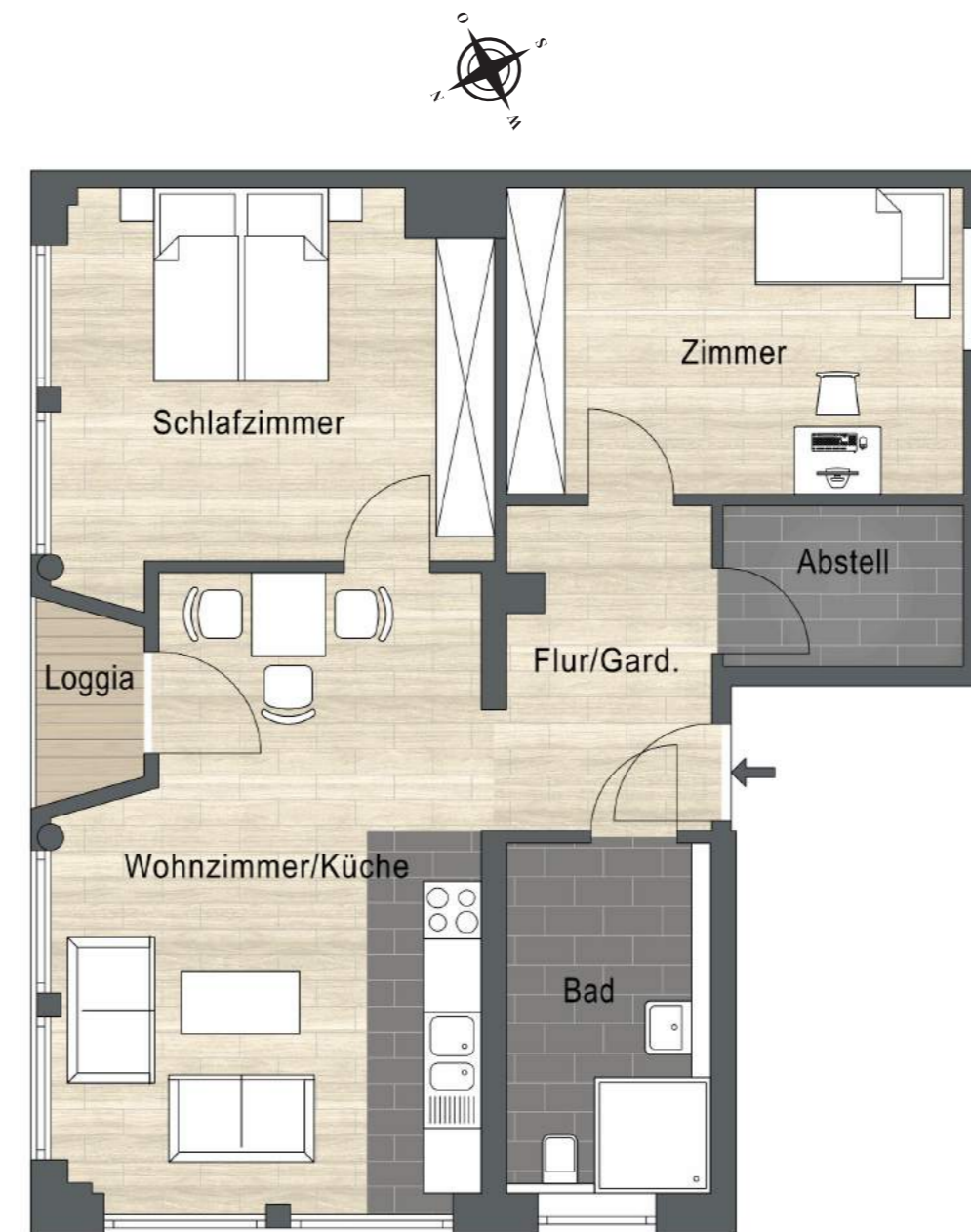
# STAFFELGESCHOSS



# TIEFGARAGE & KELLER



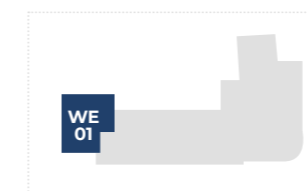




## WOHNUNG 01 - EG

<b>Diele</b>	ca. 6,93 qm
<b>Bad</b>	ca. 7,49 qm
<b>WZ/Küche</b>	ca. 26,29 qm
<b>Schlafzimmer</b>	ca. 17,36 qm
<b>Zimmer</b>	ca. 14,98 qm
<b>Abstell</b>	ca. 4,12 qm
<b>Loggia</b>	ca. 1,05 qm (50% der berechneten Fläche)
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 78,22 qm</b>

Bestand | Modernisiert  
Aufteilung Zimmer: 2 ZiKB  
Barrierefreier Zugang über Aufzug: nein





## WOHNUNG 02 – EG

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

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



26

## WOHNUNG 03 – EG

<b>Diele</b>	ca. 5,84 qm
<b>Bad</b>	ca. 6,13 qm
<b>WZ/Küche</b>	ca. 31,83 qm
<b>Schlafzimmer</b>	ca. 13,72 qm
<b>Zimmer</b>	ca. 5,90 qm
<b>WC</b>	ca. 2,07 qm
<b>Terrasse</b>	ca. 6,54 qm <small>(50% der berechneten Fläche)</small>
<b>Gesamt</b>	ca. 72,03 qm

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



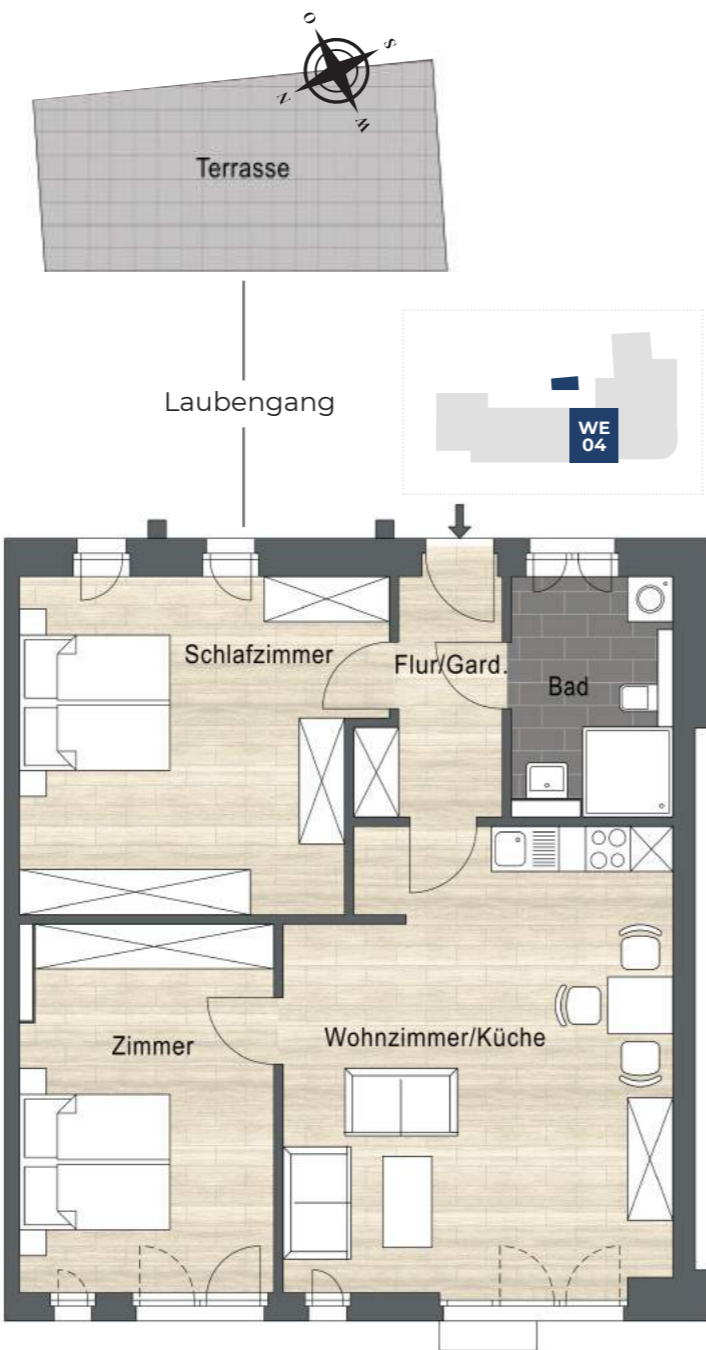
27



## WOHNUNG 04 – EG

<b>Diele</b>	ca. 5,30 qm
<b>Bad</b>	ca. 6,52 qm
<b>WZ/Küche</b>	ca. 30,82 qm
<b>Schlafzimmer</b>	ca. 20,54 qm
<b>Zimmer</b>	ca. 16,37 qm
<b>Terrasse</b>	ca. 6,84 qm (50% der berechneten Fläche)
<hr/>	
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 86,39 qm</b>

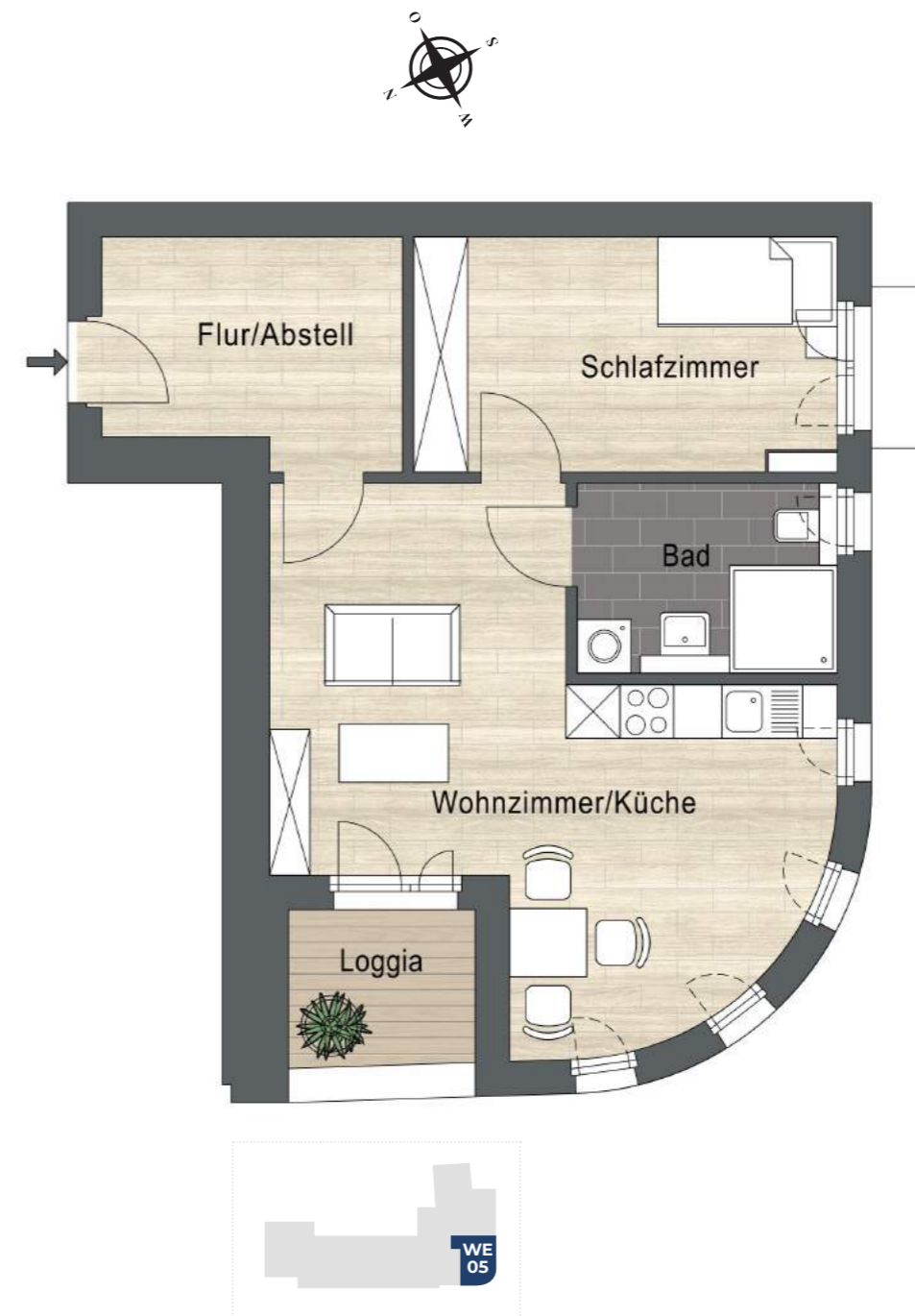
KfW Standard: 70  
 Aufteilung Zimmer: 2 ZiKB  
 Barrierefreier Zugang über Aufzug: ja



## WOHNUNG 05 – EG

<b>Diele</b>	ca. 8,00 qm
<b>Bad</b>	ca. 5,96 qm
<b>WZ/Küche</b>	ca. 26,13 qm
<b>Schlafzimmer</b>	ca. 12,17 qm
<b>Loggia</b>	ca. 1,76 qm (50% der berechneten Fläche)
<hr/>	
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 54,02 qm</b>

KfW Standard: 55  
 Aufteilung Zimmer: 1 ZiKB  
 Barrierefreier Zugang über Aufzug: ja







Anschauungsmodell\*

Creating Quality Urban Lifestyle

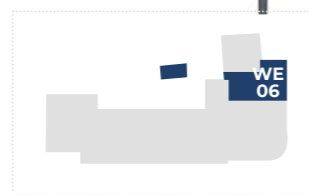


## WOHNUNG 06 – EG



Diele/Küche	ca. 17,35 qm
Bad	ca. 7,63 qm
Wohnzimmer	ca. 19,78 qm
Schlafzimmer	ca. 15,33 qm
Terrasse	ca. 6,77 qm (50% der berechneten Fläche)
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 66,86 qm</b>

KfW Standard: 55  
 Aufteilung Zimmer: 2 ZiKB  
 Barrierefreier Zugang über Aufzug: ja

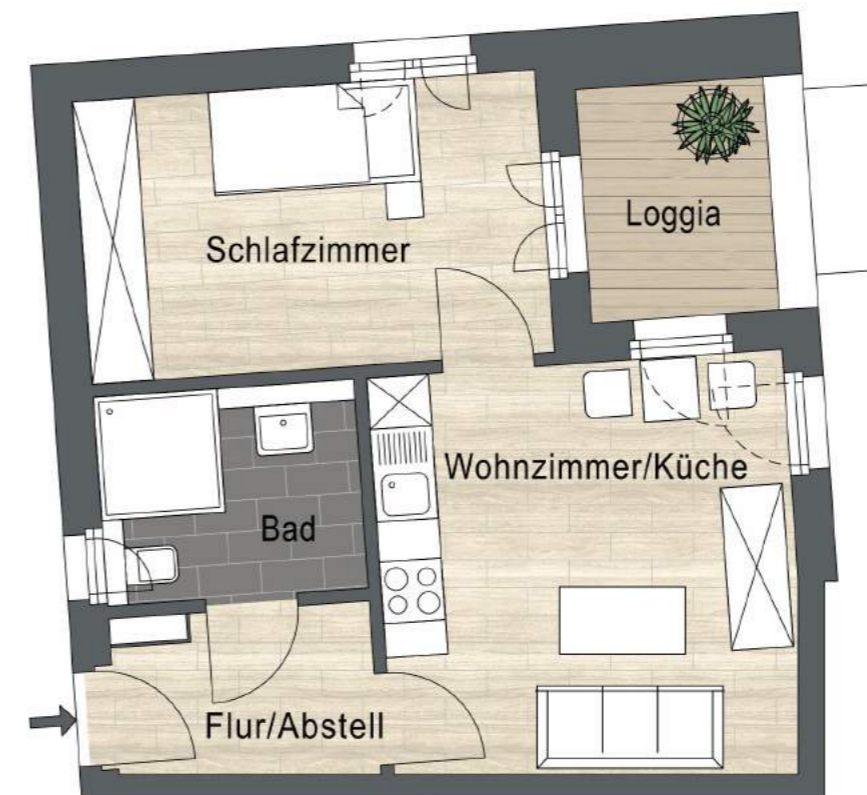


## WOHNUNG 07 – EG



Diele	ca. 3,83 qm
Bad	ca. 4,90 qm
WZ/Küche	ca. 15,90 qm
Schlafzimmer	ca. 12,21 qm
Loggia	ca. 1,99 qm (50% der berechneten Fläche)
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 38,83 qm</b>

KfW Standard: 55  
 Aufteilung Zimmer: 1 ZiKB  
 Barrierefreier Zugang über Aufzug: ja





## WOHNUNG 08 – 1. OG

Diele	ca. 8,33 qm
Bad	ca. 4,29 qm
Wohnzimmer	ca. 26,40 qm
Küche	ca. 18,13 qm
Schlafzimmer	ca. 18,81 qm
Abstell	ca. 6,01 qm
<hr/>	
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 81,97 qm</b>

Bestand | Modernisiert  
 Aufteilung Zimmer: 2 ZiKB  
 Barrierefreier Zugang über Aufzug: nein



## WOHNUNG 09 – 1. OG

Diele	ca. 10,14 qm
Bad	ca. 6,85 qm
WZ/Küche	ca. 23,28 qm
Schlafzimmer	ca. 13,37 qm
Zimmer	ca. 10,06 qm
Abstell	ca. 1,69 qm
Balkon	ca. 1,71 qm (50% der berechneten Fläche)
<hr/>	
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 67,10 qm</b>

KfW Standard: 55  
 Aufteilung Zimmer: 2 ZiKB  
 Barrierefreier Zugang über Aufzug: nein





## WOHNUNG 10 – 1. OG

Diele	ca. 5,58 qm
Bad	ca. 5,93 qm
WZ/Küche	ca. 32,82 qm
Schlafzimmer	ca. 13,35 qm
Zimmer	ca. 5,76 qm
WC	ca. 1,95 qm
Balkon	ca. 3,12 qm (50% der berechneten Fläche)
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 68,51 qm</b>

KfW Standard: 55  
 Aufteilung Zimmer: 2 ZiKB  
 Barrierefreier Zugang über Aufzug: ja



## WOHNUNG 11 – 1. OG

Diele	ca. 8,27 qm
Bad	ca. 5,13 qm
WZ/Küche	ca. 20,45 qm
Schlafzimmer	ca. 9,76 qm
Balkon	ca. 3,35 qm (50% der berechneten Fläche)
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 46,96 qm</b>

KfW Standard: 55  
 Aufteilung Zimmer: 1 ZiKB  
 Barrierefreier Zugang über Aufzug: ja

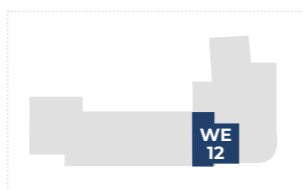




## WOHNUNG 12 – 1. OG

<b>Diele</b>	ca. 4,59 qm
<b>Bad</b>	ca. 6,31 qm
<b>WZ/Küche</b>	ca. 23,17 qm
<b>Schlafzimmer</b>	ca. 21,54 qm
<b>Loggia</b>	ca. 3,63 qm (50% der berechneten Fläche)
<b>Gesamt</b>	ca. 59,24 qm

KfW Standard: 55  
 Aufteilung Zimmer: 1 ZiKB  
 Barrierefreier Zugang über Aufzug: ja



38



Anschauungsmodell\*  
 Bad WE 12-1





## WOHNUNG 13 – 1. OG

<b>Diele</b>	ca. 6,38 qm
<b>Bad</b>	ca. 5,94 qm
<b>WZ/Küche</b>	ca. 26,13 qm
<b>Schlafzimmer</b>	ca. 11,39 qm
<b>Zimmer</b>	ca. 16,55 qm
<b>Loggia</b>	ca. 1,75 qm (50% der berechneten Fläche)
<b>Gesamt</b>	ca. 68,14 qm

KfW Standard: 55  
 Aufteilung Zimmer: 2 ZiKB  
 Barrierefreier Zugang über Aufzug: ja



# WOHNUNG 14 – 1. OG

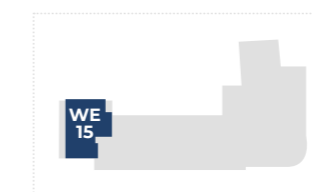
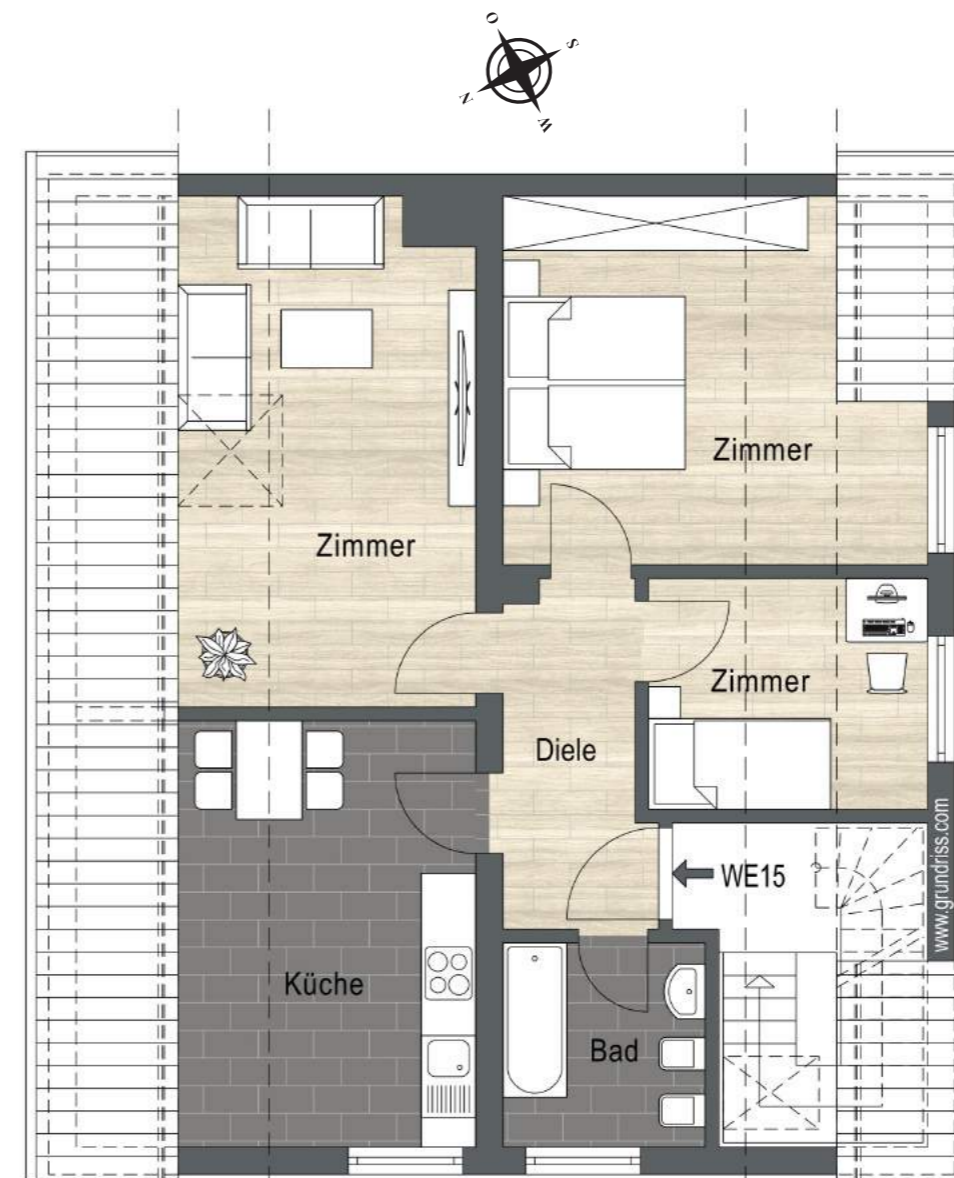
<b>Diele</b>	ca. 12,48 qm
<b>Bad</b>	ca. 7,70 qm
<b>WZ/Küche</b>	ca. 38,45 qm
<b>Schlafzimmer</b>	ca. 24,69 qm
<b>Zimmer</b>	ca. 16,83 qm
<b>Loggia</b>	ca. 1,99 qm (50% der berechneten Fläche)
<b>Gesamt</b>	ca. 102,14 qm

KfW Standard: 55  
 Aufteilung Zimmer: 2 ZiKB (optional 3 ZiKB)  
 Barrierefreier Zugang über Aufzug: ja



Anschauungsmodell\*  
 Schlafen WE 14-2





## WOHNUNG 15 - DG

<b>Diele</b>	ca. 5,83 qm
<b>Bad</b>	ca. 4,98 qm
<b>Wohnzimmer</b>	ca. 15,07 qm
<b>Küche</b>	ca. 12,96 qm
<b>Schlafzimmer</b>	ca. 15,43 qm
<b>Zimmer</b>	ca. 7,62 qm
<b>Gesamt</b>	ca. 61,89 qm

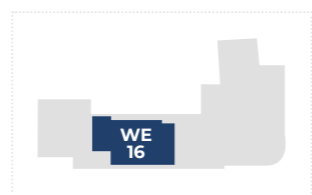
Bestand | Modernisiert  
 Aufteilung Zimmer: 3 ZiKB  
 Barrierefreier Zugang über Aufzug: nein



## WOHNUNG 16 – Staffelgeschoss

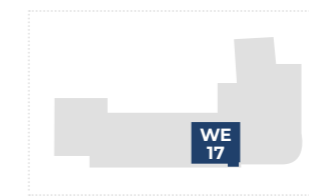
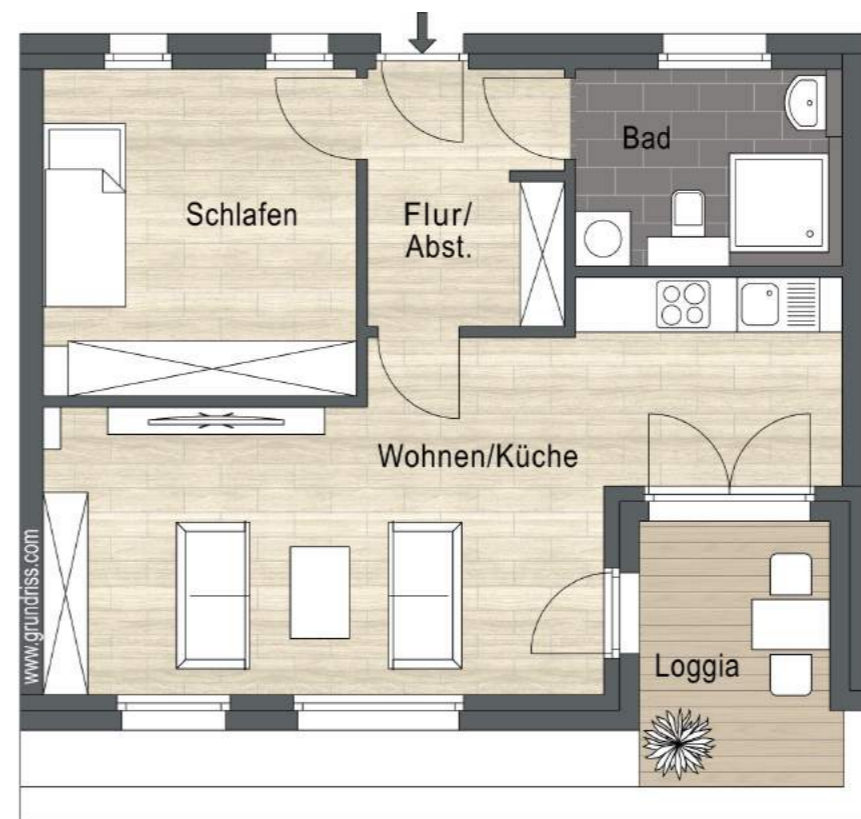


<b>Diele/Küche</b>	ca. 21,54 qm
<b>Bad</b>	ca. 5,88 qm
<b>Wohnzimmer</b>	ca. 16,30 qm
<b>Schlafzimmer</b>	ca. 19,55 qm
<b>Zimmer</b>	ca. 14,35 qm
<b>WC</b>	ca. 1,99 qm
<b>Dachterrasse</b>	ca. 10,70 qm (50% der berechneten Fläche)
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 90,31 qm</b>



KfW Standard: 55  
 Aufteilung Zimmer: 3 ZiKB  
 Barrierefreier Zugang über Aufzug: ja

## WOHNUNG 17 – STG



<b>Diele</b>	ca. 5,97 qm
<b>Bad</b>	ca. 5,84 qm
<b>WZ/Küche</b>	ca. 27,39 qm
<b>Schlafzimmer</b>	ca. 12,00 qm
<b>Loggia</b>	ca. 3,05 qm (50% der berechneten Fläche)
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 54,25 qm</b>

KfW Standard: 55  
 Aufteilung Zimmer: 1 ZiKB  
 Barrierefreier Zugang über Aufzug: ja



# WOHNUNG 18 – STG

<b>Diele</b>	ca. 7,28 qm
<b>Bad</b>	ca. 7,47 qm
<b>WZ/Küche</b>	ca. 28,74 qm
<b>Schlafzimmer</b>	ca. 22,52 qm
<b>Zimmer</b>	ca. 16,23 qm
<b>Loggia</b>	ca. 2,50 qm (50% der berechneten Fläche)
<b>Gesamt</b>	ca. 84,74 qm

KfW Standard: 55  
 Aufteilung Zimmer: 2 ZiKB  
 Barrierefreier Zugang über Aufzug: ja



Anschauungsmodell\*





## WOHNUNG 19 – STG

<b>Diele</b>	ca. 12,54 qm
<b>Bad</b>	ca. 7,03 qm
<b>WZ/Küche</b>	ca. 25,69 qm
<b>Schlafzimmer</b>	ca. 21,03 qm
<b>Zimmer</b>	ca. 10,35 qm
<b>Abstell</b>	ca. 1,88 qm
<b>Loggia</b>	ca. 3,65 qm (50% der berechneten Fläche)
<b>Gesamt</b>	ca. 82,17 qm

KfW Standard: 55  
 Aufteilung Zimmer: 2 ZiKB  
 Barrierefreier Zugang über Aufzug: ja



## Quellen

<https://www.neuss.de/> Fact Sheet

Vgl. Stadt Neuss, Bevölkerungsstand unter: <https://www.neuss.de/wirtschaft/statistiken/bevoelkerung/eckdaten-zur-bevoelkerung>. Aufgerufen am 17. Aug. 2021. Vgl. E1 International Investment Holding, Eckdaten zur Neusser Wirtschaftsstärke unter: <https://www.e1-holding.com/analyse/neuss/>. Aufgerufen am 17. Aug. 2021.

Vgl. Rhein-Kreis Neuss, Artikel zur Standortqualität, unter: <https://www.rhein-kreis-neuss.de/de/verwaltung-politik/nachrichten/2019/kreis-mit-besten-zukunftschancen-in-nrw-landrat-bestaetigung-der-exzellenten-standortqualitaet/>. Aufgerufen am 19. Aug. 2021.

Anschauungsmodell: Die Anschuungsmodelle sind nur zu Ansicht und stellen nicht das Endresultat dar.

## Disclaimer

Diese Präsentation der ImmoBientreuhand Westfalen GmbH & Co. KG (nachfolgend als „Immotreuhand“ bezeichnet) erfolgt auf Vertrauensbasis und ist nur zum Gebrauch durch den beabsichtigten Empfänger und für Diskussionszwecke bestimmt. Änderungen und/oder Ergänzungen sind vorbehalten. Beim Abschluss einer Transaktion darf sich auf diese Präsentation nicht berufen werden. Es gilt, dass jegliche Folgeversionen dieser Präsentation an Stelle der hierin gegebenen Informationen treten werden. Informationen, die hierin nicht als indikative Bedingungen dargestellt wurden, einschließlich Marktdaten und statistische Informationen, stammen aus verschiedenen Quellen, die Immotreuhand als verlässlich ansieht. Immotreuhand gibt jedoch keine Zusicherungen ab und übernimmt keinerlei Verantwortung oder Haftung hinsichtlich der Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen. Alle zur Verfügung gestellten Prognosen, Bewertungen und statistischen Analysen dienen zur Unterstützung des Empfängers bei der Bewertung der hierin beschriebenen Inhalte. Sie können auf subjektiven Beurteilungen und Annahmen basieren und es können dabei eine von mehreren alternativen Methoden verwendet worden sein, die jeweils zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Sie sollten zudem, soweit sie auf Daten der Vergangenheit beruhen, nicht als genaue Vorhersagen einer zukünftigen Wertentwicklung herangezogen werden.

Diese Präsentation stellt weder einen Ratschlag oder eine Empfehlung dar, eine Transaktion oder Vereinbarung abzuschließen oder auf ein Angebot einzugehen, noch ein Gesuch um ein Angebot oder eine Vereinbarung, eine Transaktion abzuschließen (einschließlich und ohne Einschränkung die Leistung eines Dienstes). Durch die Lieferung dieser Präsentation an den Empfänger verpflichtet sich Immotreuhand zu keinerlei Transaktionen. Auch wenn die in dieser Präsentation enthaltenen indikativen Informationen die Bedingungen zum angegebenen Zeitpunkt widerspiegeln, unter denen Immotreuhand glaubt, dass eine Transaktion arrangiert oder vereinbart werden könnte, wird keine Gewähr dafür gegeben, dass eine solche Transaktion tatsächlich zu den spezifisch angegebenen Hohen oder Bedingungen durchgeführt werden können.

Bevor Sie eine Transaktion abschließen sollten Sie die Geeignetheit der Transaktion in Bezug auf Ihre besonderen Umstände erwägen und (gegebenenfalls mit Ihren professionellen Beratern) die folgenden Punkte unabhängig prüfen: (i) spezifische finanzielle Risiken sowie die rechtlichen, aufsichtsbehördlichen, kreditbezogenen, steuerlichen und buchhalterischen Konsequenzen eines Abschlusses einer solchen Transaktion und (ii) alle im Vertrag offengelegten Angaben, Warnungen, Risiken und anderen Angelegenheiten. Alle Transaktionsentscheidungen müssen allein auf der Grundlage des Vertrages getroffen werden. Immotreuhand fungiert nicht als Berater oder Vermögensverwalter für ihre Gegenparteien, es sei denn, dies wurde durch eine schriftliche Vereinbarung ausdrücklich bestimmt.

Diese Präsentation und ihr Inhalt sind Eigentum der Immotreuhand und deren Tochtergesellschaften. Es dürfen keine Teile oder Gegenstände dieser Präsentation ohne vorherige schriftliche Genehmigung der Immotreuhand reproduziert, verbreitet oder offengelegt werden. Die hierin verwendete Bezeichnung „Immotreuhand“ schließt die ITWL Management GmbH ein.





Think Capital  
Development



IMMOBILIENTREUHAND  
WESTFALEN