

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Simone Simon

DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien Gruppe

Mariaweilerstraße 83a-c/85

52349 Düren

Tel.: +49 (0)24 21 / 97 75 45

Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

Fax: +49 (0) 24 21 / 97 75 44

E-Mail: [s.simon@mhi-gruppe.de](mailto:s.simon@mhi-gruppe.de)

Web: [www.mhi-gruppe.de](http://www.mhi-gruppe.de)



## 10 FAMILIENHAUS mit TIEFGARAGE: NEUBAUGRUNDSTÜCK mit BAUGENEHMIGUNG, STATIK usw.



**mhi** GRUPPE

[www.MHI-GRUPPE.de](http://www.MHI-GRUPPE.de)

Ahornweg 143, 52388 Nörvenich

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Simone Simon

DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien Gruppe

Mariaweilerstraße 83a-c/85

52349 Düren

Tel.: +49 (0)24 21 / 97 75 45

Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

Fax: +49 (0) 24 21 / 97 75 44

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de

Web: www.mhi-gruppe.de



externe Objnr	Vicus_10
	Fam.-H_01
Objektart	Grundstück
Objektyp	Wohnen
PLZ	52388
Ort	Nörvenich
Land	Deutschland
Grundstücksgröße	ca. 658 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	ca. 618,76 m <sup>2</sup>
GRZ	0,4
GFZ	1,2
Kaufpreis	398.000,00 €
Provision	3,57 % inkl. 19 % gesetzl. Umsatzsteuer
Baujahr	2024
Erschliessung	Erschlossen
Bebaubar nach	B Plan
Bebaubar mit	Mehrfamilienhaus
wesentlicher Energieträger	Luft/wasser Wärmepumpe
Befeuerung	Luft/wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Verfügbar ab (Text)	kurzfristig

## Beschreibung

Gegenstand unseres Angebots ist ein 658 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück im Neubaugebiet „Vicus Quartier“ in Nörvenich (Flurstück 204, Ahornweg 143) nebst

// BAUGENEHMIGUNG,  
 // STATIK (exkl. Prüfstatik),  
 // WÄRME- u. SCHALLSCHUTZBERECHNUNG sowie  
 // VERMESSUNGSKOSTEN (exkl. Grob-, Feinabsteckung u. Schlusseinmessung).

Für das Grundstück wurde bereits ein modernes Neubau-Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen und eigener Tiefgarage mit 11 PKW-Stellplätzen sowie 4 zusätzlichen Parkplätzen im Erdgeschossbereich nach dem KfW 40 plus Standard projektiert und vom Bauamt des Kreises Düren entsprechend genehmigt.

Die Visualisierung dieses Exposés zeigt die modern erscheinende Immobilie - Südausrichtung der Gärten, Balkone & Loggien selbstverständlich inklusive!

// EINIGE ECKDATEN DER PROJEKTIERUNG IM ÜBERBLICK:

- gefragter Wohnraum in einem durchdacht geplanten 10-Familienhaus mit zeitgemäßen und zukunftsfähigen Wohnungsgrößen und hochwertiger Architektur
- 10 barrierefreie lichtdurchflutete Wohnungen:
- Flächenmix von 56,55 m<sup>2</sup> - 69,62 m<sup>2</sup>
- Personenaufzug vom UG - DG
- eigene Gärten der Erdgeschosswohnungen
- großzügige Balkone bzw. Terrassen
- Tiefgarage mit 11 PKW-Stellplätzen 4 überdachten Stellplätzen im Erdgeschoss
- 10 Mieterkeller sowie Wasch-/ Trocken, Fahrrad- u. Müllräume.

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Simone Simon

DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien Gruppe

Mariaweilerstraße 83a-c/85

52349 Düren

Tel.: +49 (0)24 21 / 97 75 45  
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27  
Fax: +49 (0) 24 21 / 97 75 44  
E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de  
Web: www.mhi-gruppe.de



## Lage

Das Grundstück befindet sich ruhig gelegener und hinterer Randlage des Neubaugebiets "VICUS QUARTIER" von Nörvenich.

// Das Vicus Quartier

Dort sollen rd. 230 neue Wohneinheiten mit über 800 neuen Neubürgern verteilt auf einige wenige Mehrfamilienhäuser und überwiegend Neubau-Einfamilienhäuser entstehen.

Das durchdachte Grünkonzept sieht vor, dass durchgrünte Straßen mit 60 Bäumen hergestellt werden. Dies betrifft auch den dortigen Spielpark (rd. 2.500 m<sup>2</sup>) sowie den Quartiersplatz mit einer Bienen- und Insektenwiese.

Ein Highlight ist auch die eigene Kindertagesstätte (Kita), die vierzünftig geplant ist und somit dann Platz für 90 Kinder aufweist. Eine eigene Bushaltestelle ist selbstverständlich mit vorgesehen. Ferner ist ein Car-Sharing-Station und Ladestationen für E-Mobilität geplant. Sie sehen: ein sehr gut durchdachtes, innovatives und zukunftsweisendes Konzept.

Direkt im VICUS QUARTIER wird es eine Bushaltestelle geben, die den Ort mit dem ÖPNV verbindet.

Neben den im Bebauungsplan geforderten zwei unabhängig voneinander anfahrbaren PKW-Stellplätzen je Wohnung / Einfamilienhaus werden im öffentlichen Bereich noch rd. 160 weitere Stellplätze errichtet.

Nörvenich liegt im Westen der Stadt Köln und der Nachbarstädte Düren und Erftstadt.

Der Ort Nörvenich mit seinen rund 11.020 Einwohnern liegt in der Zülpicher Börde und zählt zur fünftgrößten Gemeinde im Kreis Düren.

Nörvenich bzw. die Gemeinde Nörvenich verfügt über eine ausgesprochen vielfältige Infrastruktur und ist deshalb – und aufgrund der sehr guten Erreichbarkeit von Köln – ausgesprochen nachgefragt:

- // neun Kindergärten im Gemeindegebiet,
- // zwei Grundschulen (Nörvenich und Eschweiler über Feld)
- // eine Post
- // diverse Ärzte und Apotheken
- // ein Seniorenheim
- // sehr gute Einkaufsmöglichkeiten,

um nur einige aufzuzählen.

Für die Freizeitgestaltung steht neben diversen Sportvereinen und Sportstudios auch der Nörvenicher Wald zur Verfügung.

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Simone Simon

DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien Gruppe

Mariaweyerstraße 83a-c/85

52349 Düren

Tel.: +49 (0)24 21 / 97 75 45  
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27  
Fax: +49 (0) 24 21 / 97 75 44  
E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de  
Web: www.mhi-gruppe.de



## Ausstattung Beschreibung

// WEITERE FAKTEN & HIGHLIGHTS DER PROJEKTIERTEN IMMOBILIE:

- vollunterkellert mit Tiefgarage (11 Stellplätze, 94,13 m<sup>2</sup>)
- im Untergeschoss befinden sich:
  - 10 Einzel-Kellerräume
  - Gemeinschafts-/ Fahrradraum
  - Wasch- & Trockenraum
  - Müllraum
  - Hausanschlussraum
- Aufzugsanlage vom Untergeschoss bis in die Wohnebenen (UG-DG).

---

## Sonstige Angaben

Bei ernsthaftem Interesse übersenden wir Ihnen gerne weitere Unterlagen (im Besonderen das vollständige Exposé sowie die Baugenehmigung) Infos zu uns und der mhi immobilien gruppe finden Sie unter [www.mhi-gruppe.de](http://www.mhi-gruppe.de)

Bitte beachten Sie:

Die Vermittlung erfolgt für den Käufer provisionsfrei.

Die Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig geprüft und stellen den Genehmigungsstand (22.09.2022) dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind vielmehr die Angaben und Zusagen in dem zum Kauf der angebotenen Immobilie abzuschließenden notariell beurkundeten Kaufvertrag.

Das in diesem Exposé verwendete Visualisierungs- und Bildmaterial, insbesondere Ansichten und perspektivische Zeichnungen der Architektur, einschließlich der gezeigten Grün- und Freiraumplanung, versteht sich als künstlerische Darstellung und ist nicht verbindlich. Sie zeigen zum Teil Sonderausstattungen oder Einrichtungsgegenstände, die nicht Bestandteil des vertraglichen Lieferumfangs sind. Die Farbgebung der innen- und Außenansichten kann bezogen auf die tatsächliche Ausführung abweichen. Alle Materialbeschreibungen dienen als Orientierung über die geplante Qualität. Abweichungen in der Ausführung sind möglich und bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Es obliegt dem Erwerber, vor Abschluss des Kaufvertrages zu prüfen, ob das Renditeobjekt seinen Wünschen und dem von ihm mit dem Erwerb verfolgten Zweck gerecht werden.

Für Angaben unseres Auftraggebers übernehmen wir keine Haftung. Wir weisen ferner darauf hin, dass die verwendeten Grundrisse und Pläne nicht maßstabsgetreu sind. Änderungen im Bereich der projektierten Neubauimmobilie bleiben ausdrücklich vorbehalten

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Simone Simon

DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien Gruppe

Mariaweilerstraße 83a-c/85

52349 Düren

Tel.: +49 (0)24 21 / 97 75 45

Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

Fax: +49 (0) 24 21 / 97 75 44

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de

Web: www.mhi-gruppe.de



# Objekttitel

10 FAMILIENHAUS mit TIEFGARAGE: NEUBAUGRUNDSTÜCK mit BAUGENEHMIGUNG, STATIK usw.

---

## Rechtshinweis

Beachten Sie bitte, dass sämtliche Objektbeschreibungen, Objektinformationen und sonstige Angaben in diesem Immobilienangebot der DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH als Makler vom Auftraggeber, zum Teil aber auch von anderen Parteien oder Behörden, zur Verfügung gestellt wurden. Der Makler bemüht sich um richtige und vollständige Übermittlung der ihm zur Verfügung gestellten Informationen, übernimmt jedoch gegenüber den Interessenten keinerlei eigene Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit solcher Informationen. Schadensersatzansprüche sind gegenüber dem Makler mit Ausnahme von vorsätzlichen und grob fahrlässigem Verhalten ausgeschlossen. Eine Haftung des Maklers darüber hinaus ist auf die Höhe der zu erwartenden Provision beschränkt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Sämtliche Gespräche, Objektinnenbesichtigungen usw. sind ausschließlich über unser Büro zu führen. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.