Neuss

Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit großzügigen Balkonen und weitläufigem Grundstück

Objektnummer: 25047053



KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 580 m^2 • GRUNDSTÜCK: 1056 m^2

Objektnummer: 25047053 - 41464 Neuss

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25047053 - 41464 Neuss

Auf einen Blick

Objektnummer	25047053
Wohnfläche	ca. 580 m²
Baujahr	1963
Stellplatz	5 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	1.450.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 580 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25047053 - 41464 Neuss

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	105.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.09.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 25047053 - 41464 Neuss

Die Immobilie





Objektnummer: 25047053 - 41464 Neuss

Die Immobilie



Objektnummer: 25047053 - 41464 Neuss

Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1963 präsentiert sich als attraktives Zinshaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 580 m² auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.056 m². Das Haus befindet sich in einem fortlaufend gepflegten Zustand, wobei wesentliche Modernisierungsmaßnahmen zu einer nachhaltigen Wertsteigerung beitragen. Ein wichtiger Aspekt ist dabei die neue Gaszentralheizung, die im Jahr 2023 installiert wurde und den aktuellen energetischen Anforderungen gerecht wird.

Das Gebäude verfügt über insgesamt acht Wohneinheiten. Sechs der Wohnungen sind großzügig geschnitten und bieten jeweils circa 75 m² Wohnfläche mit drei Zimmern sowie einen Balkon. Diese Wohnungen schaffen für ihre Bewohner Raum zur individuellen Entfaltung. Die beiden Dachgeschosswohnungen bieten jeweils etwa 65 m² Wohnfläche und sind mit zwei Zimmern sowie einer Loggia ausgestattet. Dank des baugenehmigten Dachausbaus, der in den Jahren 1992/93 realisiert wurde, konnten diese beiden Einheiten optimal in das Gebäude integriert werden.

Zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen prägen den positiven Eindruck dieser Immobilie. Die Balkone wurden saniert, wodurch zusätzliche Aufenthaltsqualität im Außenbereich geschaffen wurde. Die verbauten Kunststofffenster mit Isolierverglasung leisten einen Beitrag zum Wärme- und Schallschutz. Die Wohnungen wurden überwiegend modernisiert, was sich in einer ansprechenden Ausstattung und einem zeitgemäßen Erscheinungsbild niederschlägt.

Ein weiteres Plus sind die zur Immobilie gehörenden vier Garagen sowie fünf Außenstellplätze. Dadurch ist für alle Bewohner eine flexible und komfortable Parkmöglichkeit gewährleistet. Die großzügigen Grundstücksflächen bieten zudem Potenzial für weitere Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich.

Die Immobilie bietet durch ihre Raumaufteilung und die Anzahl der Wohneinheiten verschiedene Nutzungsperspektiven. Die Wohnungsgrößen sind sowohl für Einzelpersonen als auch für Paare oder kleine Familien konzipiert. Durch die Balkone und Loggien stehen angenehme Rückzugsorte im Freien zur Verfügung. Die Modernisierung der Heizungsanlage trägt neben einem effizienten Betrieb auch zur Reduktion der laufenden Betriebskosten bei.

Das Mehrfamilienhaus stellt eine interessante Möglichkeit dar, in eine gepflegte und modernisierte Immobilie zu investieren, die mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertiger technischer Ausstattung und einem attraktiven Umfeld überzeugt. Die bereits erfolgten Sanierungen und Modernisierungen gewährleisten langfristige Planungssicherheit.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses modernisierte Mehrfamilienhaus kennenzulernen und sich von den Vorteilen vor Ort zu überzeugen. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Ebenso gerne senden wir Ihnen nach Anfrage alle kaufmännisch interessanten Dokumente zu.

Objektnummer: 25047053 - 41464 Neuss

Alles zum Standort

Neuss präsentiert sich als eine dynamische Stadt mit rund 154.300 Einwohnern und einer ausgewogenen Altersstruktur, die eine stabile und vielfältige Nachfrage am Immobilienmarkt verspricht. Als größte Stadt im Rhein-Kreis Neuss verfügt sie über eine solide regionale Bedeutung und profitiert von einer internationalen Bevölkerungsmischung, die das wirtschaftliche und kulturelle Umfeld bereichert. Die hervorragende Infrastruktur und die verkehrsgünstige Lage schaffen ideale Voraussetzungen für nachhaltige Wertsteigerungen und eine attraktive Investitionsbasis.

Die Lage besticht durch ihre unmittelbare Nähe zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die das Lebensumfeld aufwerten. Zahlreiche Sportanlagen und Spielplätze sind in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie großzügige Parkanlagen wie der Südpark, die zur aktiven Erholung einladen. Diese grünen Oasen tragen maßgeblich zur Lebensqualität bei und erhöhen die Attraktivität der Wohnlage für eine breite Zielgruppe.

Ein weiterer Pluspunkt ist die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. So sind Busstationen wie „Am Baldhof“ in nur einer Minute zu Fuß erreichbar, während die S-Bahn-Station „Neuss Süd“ in etwa sieben Minuten bequem zu Fuß erreichbar ist. Diese hervorragende Verkehrsanbindung sichert eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschafts- und Kulturzentren und unterstützt die langfristige Nachfrage nach Immobilien in dieser Lage.

Das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten ist vielfältig und komfortabel in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, von Supermärkten wie EDEKA und Aldi bis hin zu praktischen Convenience-Stores. Auch im Bereich Gesundheit überzeugt die Lage mit einem breiten Spektrum an Apotheken, Fachärzten und Kliniken, die in einem Umkreis von maximal 20 Gehminuten erreichbar sind – ein wichtiger Faktor für die Attraktivität und Wertbeständigkeit der Immobilie.

Für Investoren bietet diese Lage somit eine überzeugende Kombination aus stabiler Nachfrage, ausgezeichneter Infrastruktur und einem vielfältigen Freizeit- und Versorgungsangebot. Die Nähe zu Verkehrsknotenpunkten und die umfassende Nahversorgung schaffen ideale Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Wertentwicklung und eine sichere Kapitalanlage in Neuss.

Objektnummer: 25047053 - 41464 Neuss

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25047053 - 41464 Neuss

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße 15, 41460 Neuss
Tel.: +49 2131 - 36 564 0
E-Mail: neuss@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com