Neuss

Lichtdurchflutete Maisonettewohnung mit sonniger Terrasse und Galerieflair

Objektnummer: 26047054



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169.4 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26047054 - 41460 Neuss

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

Objektnummer: 26047054 - 41460 Neuss

Auf einen Blick

Objektnummer	26047054
Wohnfläche	ca. 169.4 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2001

Kaufpreis	749.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26047054 - 41460 Neuss

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26047054 - 41460 Neuss

Die Immobilie





Objektnummer: 26047054 - 41460 Neuss

Die Immobilie





Objektnummer: 26047054 - 41460 Neuss

Die Immobilie





Objektnummer: 26047054 - 41460 Neuss

Die Immobilie





Objektnummer: 26047054 - 41460 Neuss

Die Immobilie





Objektnummer: 26047054 - 41460 Neuss

Die Immobilie

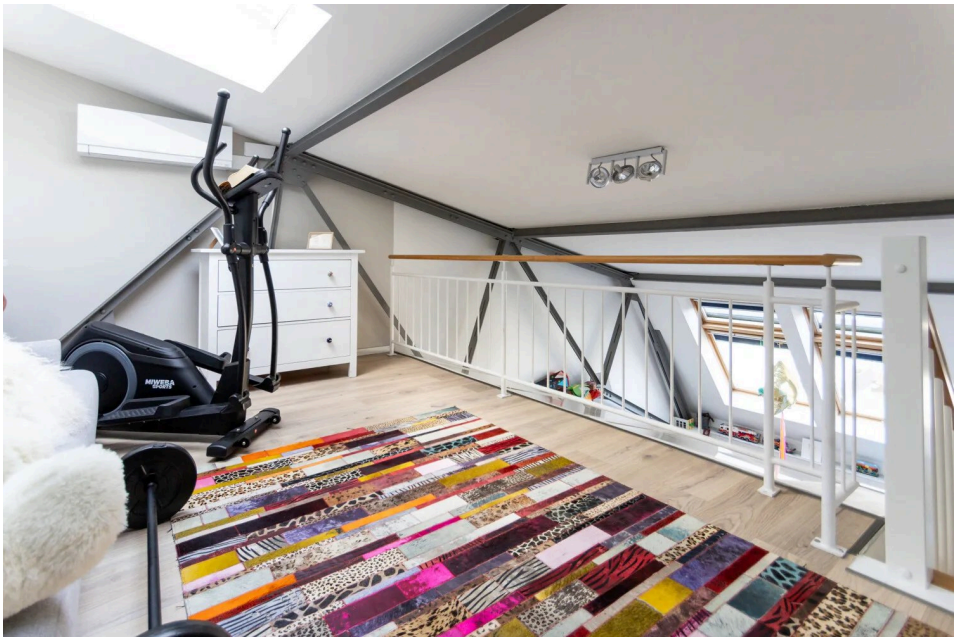




Objektnummer: 26047054 - 41460 Neuss

Die Immobilie

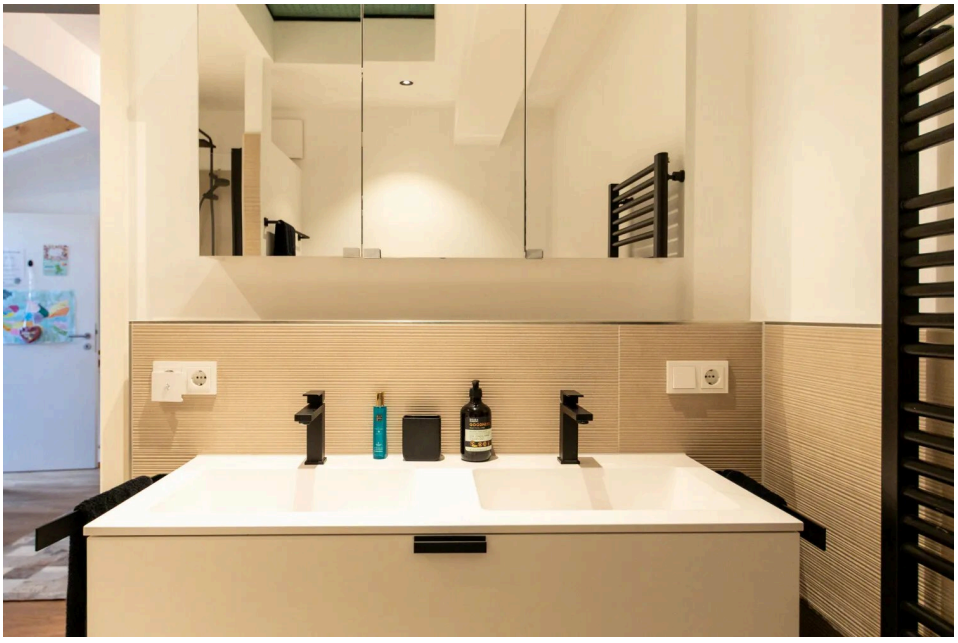




Objektnummer: 26047054 - 41460 Neuss

Die Immobilie





Objektnummer: 26047054 - 41460 Neuss

Ein erster Eindruck

Schon beim Eintreten entfaltet sich hier ein Gefühl von Großzügigkeit, Licht und moderner Klarheit, das in jeder Ecke spürbar bleibt. Die Maisonettewohnung mit rund 169 Quadratmetern Wohnfläche verbindet historischen Charme mit zeitgemäßem Komfort. Hohe Fensterfronten lassen viel Tageslicht in die Räume und öffnen den Blick auf das lebendige Viertel und die begrünten Innenhöfe. Die denkmalgeschützte Architektur verleiht dem Gebäude Charakter, während die letzten Modernisierungen für ein frisches, elegantes Ambiente sorgt.

Im Zentrum der unteren Ebene liegt der offene Wohn- und Essbereich, der durch den warmen Holzfußboden und die harmonisch integrierte Küche zum Treffpunkt des Alltags wird. Hier geht alles nahtlos ineinander über: Kochen, Gespräche, Entspannen, Gäste empfangen. Die großzügigen Fenster und der Balkon schaffen eine Verbindung zwischen Innen und Außen, sodass sich das Leben nach Belieben öffnen lässt. In den sonnigen Tagesstunden flutet sanftes Licht das Wohnzimmer und taucht den Raum in eine angenehme Atmosphäre. Große Pflanzen finden an den Fensterbänken einen geschützten Platz und bringen Natur ins Haus.

Die beiden klimatisierten Schlafzimmer auf der oberen Ebene sind Rückzugsorte mit individuellem Charakter. Das Hauptschlafzimmer überzeugt durch offen sichtbare Balken und den charmanten Mix aus Alt und Neu. Die Maisonette-Struktur bietet eine natürliche Gliederung, die Privatsphäre und Weite zugleich schafft. Das Kinderzimmer mit raffiniert integrierten Arbeits- und Spielecken unter den Dachschrägen spricht für liebevolle Planung und Sinn für Details.

Das Badezimmer präsentiert sich in zeitgemäßem Design: großzügig, mit Doppelwaschtisch, bodengleicher Dusche und separater Badewanne, alles in warmen, harmonischen Tönen gehalten. Die Ausstattung erfüllt gehobene Ansprüche, ohne sich aufzudrängen. Details wie schwarze Armaturen und moderne Heizkörper setzen Akzente, die den modernen Charakter unterstreichen.

Der Aussenbereich mit Blick ins Grüne bietet die Möglichkeit, den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Blühende Pflanzen und stilvolle Sitzgelegenheiten laden zu angenehmen Stunden im Freien ein. Die zentrale, aber geschützte Lage lässt städtisches Leben spürbar werden, ohne auf Ruhe und Geborgenheit zu verzichten. Für das KFZ steht ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung.

Hier begegnen sich Geschichte und zeitgemäßer Wohnkomfort auf Augenhöhe. Jeder Raum entfaltet seine Wirkung und lädt dazu ein, den Alltag neu zu gestalten. Wer diesen Ort erlebt, spürt die besondere Verbindung von Substanz, Stil und Lebensfreude.

Objektnummer: 26047054 - 41460 Neuss

Alles zum Standort

Neuss präsentiert sich als traditionsreicher und zugleich dynamischer Standort im Rheinland, der mit seiner Nähe zu Düsseldorf und Köln, einer starken Wirtschaftsstruktur und einer verlässlichen Nachfrage nach Wohnraum überzeugt. Die Stadt verbindet urbane Erreichbarkeit mit einer gewachsenen Infrastruktur und bietet damit ein Umfeld, das besonders für anspruchsvolle Käuferinnen und Käufer von nachhaltigem Interesse ist. Attraktiv sind vor allem zentral gelegene, hochwertig ausgestattete und energieeffiziente Wohnungen sowie modernisierte Bestandsobjekte in gut angebundener Lage, die von einer stabilen bis leicht steigenden Preisentwicklung profitieren.

Im Herzen der Stadt entfaltet sich ein urbanes Umfeld mit besonderer Ausstrahlung: Der zentrale Bereich von Neuss verbindet historische Prägung, lebendige Stadtkultur und kurze Wege zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens. Wer Wert auf ein stilvolles, gut angebundenes Umfeld legt, findet hier eine Adresse mit souveräner Präsenz und angenehmer urbaner Dichte. Die Nähe zu den zentralen Achsen der Stadt unterstreicht den repräsentativen Charakter des Standorts und sorgt zugleich für eine komfortable Alltagsorganisation.

Besonders überzeugend ist das unmittelbare Umfeld durch seine fein abgestimmte Mischung aus Bildung, Gesundheit, Gastronomie, Freizeit und Mobilität. Im Bildungsbereich liegen die Rheinische Fachhochschule Neuss in wenigen Gehminuten, der Campus der FernUniversität in Hagen sowie die Volkshochschule Neuss ebenfalls in kurzer Distanz; auch mehrere renommierte Schulen und Kindertagesstätten sind bequem erreichbar. Für eine verlässliche medizinische Versorgung sorgen unter anderem der Kieferorthopäde Dr. Meyer-Gutknecht in unmittelbarer Nähe, mehrere Arztpraxen im direkten Umfeld, Apotheken wie die Einhorn-Apotheke und die Glocken-Apotheke in kurzer Entfernung sowie Kliniken wie OPND, Standort Neuss, und die Rheintor-Klinik in gut erreichbarer Distanz. Kulinarisch zeigt sich das Umfeld ebenso ansprechend: Restaurants, Cafés und Bars wie Alte Post, Ba|get oder GastroOma liegen nur wenige Schritte entfernt und verleihen dem Quartier eine elegante, urbane Leichtigkeit. Für Kultur und gepflegte Freizeitmomente stehen das Kulturforum Alte Post, die Maximilian Weyhe Promenade, das Zeughaus sowie das Hitch Kino Neuss in angenehmer Nähe zur Verfügung. Ergänzt wird dies durch Einkaufsmöglichkeiten wie Kleeblatt Naturkost, Netto Marken-Discount und REWE City sowie Aldi Süd in komfortabler Distanz. Auch die Anbindung ist hervorragend: Die Bushaltestelle Neustraße, die Tramhaltestelle Markt, Zolltor und Neuss Hbf sind fußläufig erreichbar; zusätzlich bestehen weitere Tram-, Bus- und Bahnverbindungen, die den Standort komfortabel mit dem regionalen und überregionalen Netz verbinden.

Objektnummer: 26047054 - 41460 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: 26047054 - 41460 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