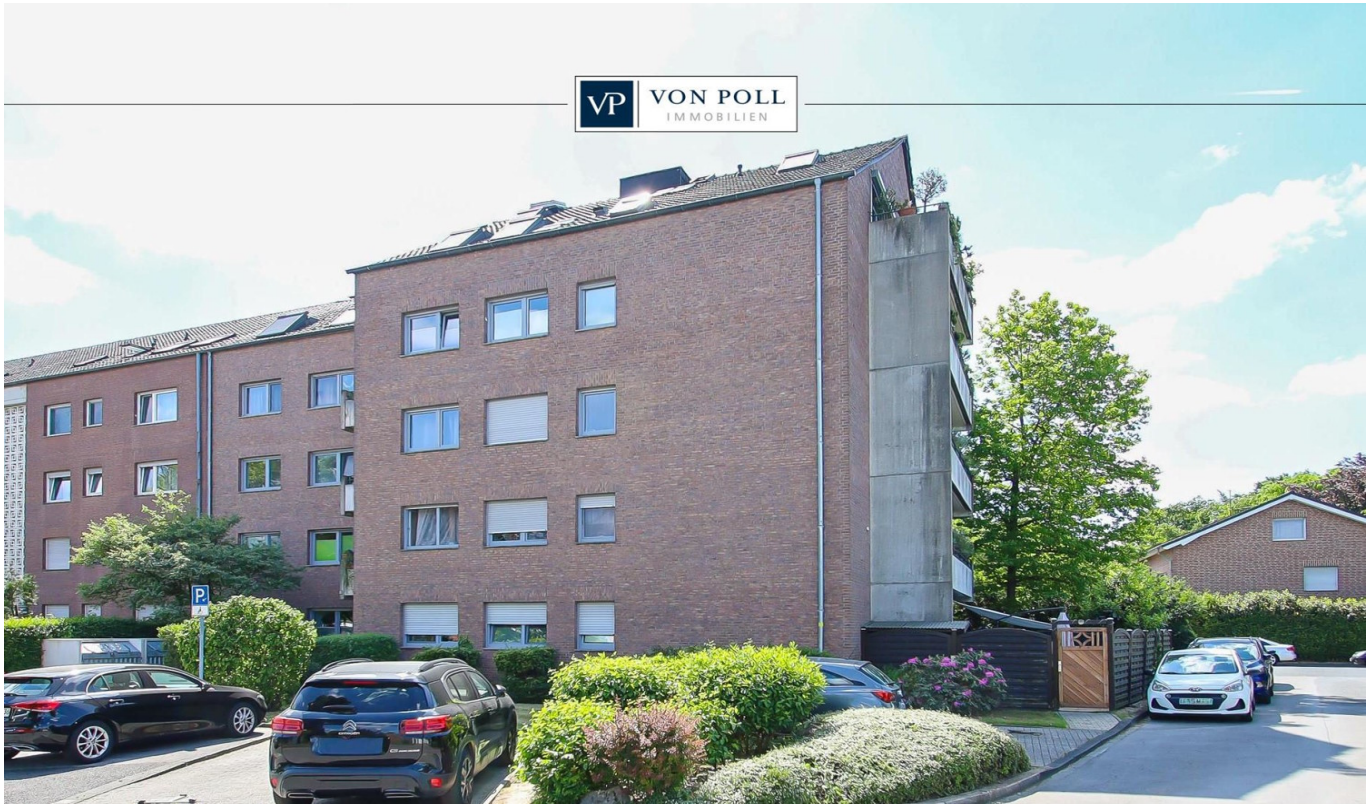
Neuss

Zukunftssichere Investition mit Entwicklungsperspektive

Objektnummer: 25047021



KAUFPREIS: 179.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 85,34 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25047021 - 41464 Neuss

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25047021 - 41464 Neuss

Auf einen Blick

Objektnummer	25047021
Wohnfläche	ca. 85,34 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	179.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 85 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25047021 - 41464 Neuss

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.11.2034
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	107.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25047021 - 41464 Neuss

Die Immobilie

Objektnummer: 25047021 - 41464 Neuss

Die Immobilie

Objektnummer: 25047021 - 41464 Neuss

Die Immobilie

Objektnummer: 25047021 - 41464 Neuss

Die Immobilie

Objektnummer: 25047021 - 41464 Neuss

Die Immobilie

Objektnummer: 25047021 - 41464 Neuss

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung im 1.OG befindet sich in einem massiv gebauten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1972, das regelmäßig instand gehalten und modernisiert wurde. Zuletzt wurde das Gebäude im Jahr 2024 renoviert. Besonders hervorzuheben sind die 2015 erneuerten Fenster sowie die neue Gas-Zentralheizung, die im Dezember 2024 installiert wurde – beide Maßnahmen verbessern sowohl die Energieeffizienz als auch den langfristigen Werterhalt der Immobilie deutlich. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 85,34 m², die sich optimal auf drei gut geschnittene Zimmer verteilt. Ein separates Gäste-WC im Eingangsbereich unterstreicht den funktionalen Grundriss. Der helle Wohn- und Essbereich bietet eine angenehme Wohnatmosphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ein Aspekt, der sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter attraktiv ist. Zwei großzügige Schlafzimmer ermöglichen flexible Nutzungskonzepte, sei es als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das Tageslichtbad mit Fenster bietet natürliche Belüftung und unterstreicht den gepflegten Zustand der Wohnung. Ein zugeordneter Stellplatz sowie ein gemeinschaftlich nutzbarer Waschkeller bieten praktischen Zusatzkomfort. Der vorhandene Aufzug im Gebäude sorgt für barrierearmen Zugang zur Wohnung und spricht damit auch eine breitere Zielgruppe von Mietern an. Dank der zentralen Lage in Neuss sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und der öffentliche Nahverkehr bequem erreichbar. Die gute Infrastruktur und die Nähe zur Düsseldorfer Innenstadt machen die Lage auch aus investiver Sicht besonders interessant. Diese Wohnung vereint eine nachhaltige Bauqualität mit modernisierter Haustechnik und attraktiver Wohnlage – ideale Voraussetzungen für eine stabile und werthaltige Kapitalanlage. Mit einem ausgewogenen Verhältnis von Investitionshöhe und Mietpotenzial eignet sich diese Immobilie hervorragend für langfristig orientierte Anleger. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich ein eigenes Bild zu machen.

Objektnummer: 25047021 - 41464 Neuss

Ausstattung und Details

- West Balkon
- Aufzug
- helle Räume
- 1 Badezimmer und 1 Gäste WC
- Rollläden
- Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller und Waschkeller
- Stellplatz

Objektnummer: 25047021 - 41464 Neuss

Alles zum Standort

Das Neusser Lukasviertel ist ein begehrter Wohnstandort. Die Bezeichnung des südlichen Teils als Lukasviertel ist auf das dort befindliche Lukaskrankenhaus zurückzuführen. Mit einer Fläche von 3,34 km² ist das Lukasviertel der zweitgrößte Stadtteil des Neusser Stadtkerns. Es zählt zu den Boom-Vierteln von Neuss. Im Jahnstadion sind der Hallen- und Feldhockey-Bundesligist Schwarz-Weiss Neuss und der Amateurfußballverein DJK Novesia, sowie der Bundesliga Tennis Club Blau-Weiss Neuss beheimatet. Das Jahnstadion lädt zum Laufen, Walken und Sport treiben ein. Die medicoreha, eine moderne und anerkannte Rehabilitationseinrichtung grenzt an das Jahnstadion an. Ein Fußweg durch das Sportareal führt zur nächstgelegenen Grundschule und Kindergarten. Ein weiterer Kindergarten ist fußläufig erreichbar. Sowohl mehrere Gymnasien, als auch Realschulen, Gesamtschulen und Hauptschulen sind in wenigen Minuten mit Fahrrad oder auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Mehrere große Sporthallen liegen im unmittelbaren Umfeld. Die Autobahnen A57 Köln-Krefeld, die A46 Aachen-Düsseldorf und die A52 Mönchengladbach-Düsseldorf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Flughäfen Düsseldorf, Köln und Mönchengladbach-Weeze sind in weniger als 30 Minuten erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt in 50m Entfernung. Zu Fuß erreicht man die Innenstadt innerhalb von 10 Minuten.

Objektnummer: 25047021 - 41464 Neuss

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 107.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25047021 - 41464 Neuss

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße 8 Neuss
E-Mail: neuss@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com