

Neuss

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 26047045



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26047045 - 41464 Neuss

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

Objektnummer: 26047045 - 41464 Neuss

Auf einen Blick

Objektnummer	26047045
Wohnfläche	ca. 58 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26047045 - 41464 Neuss

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	134.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.11.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26047045 - 41464 Neuss

Die Immobilie



Objektnummer: 26047045 - 41464 Neuss

Die Immobilie



Objektnummer: 26047045 - 41464 Neuss

Die Immobilie



Objektnummer: 26047045 - 41464 Neuss

Die Immobilie



Objektnummer: 26047045 - 41464 Neuss

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1994 und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 58 m². Die sofort bezugsfreie Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als interessante Kapitalanlage.

Über den Eingangsbereich gelangen Sie in den hellen Wohn- und Essbereich, der vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche und angenehme Wohnatmosphäre.

Der offen in den Wohnbereich integrierte Küchenbereich fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Auch ein gemütlicher Essbereich lässt sich problemlos integrieren.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den Balkon, der zum ruhigen und grünen Hinterhof ausgerichtet ist. Hier genießen Sie entspannte Stunden an der frischen Luft und einen angenehmen Blick ins Grüne.

Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie einen geräumigen Kleiderschrank und bildet einen angenehm abgeschirmten Rückzugsbereich.

Das modern und hell geflieste Badezimmer ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer separaten Dusche ausgestattet.

Abgerundet wird das Angebot durch einen zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplatz.

Die gelungene Raumaufteilung, die zentrale Lage, der zum grünen Hinterhof ausgerichtete Balkon sowie die sofortige Bezugsfreiheit machen diese Zwei-Zimmer-Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Singles und Paare sowie zu einer interessanten Kapitalanlage.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Wohnung vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 26047045 - 41464 Neuss

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Wohnlage im beliebten Neusser Dreikönigenviertel. Das gewachsene Umfeld verbindet die Nähe zur Innenstadt mit einer angenehm ruhigen und grünen Wohnatmosphäre und bietet damit ideale Voraussetzungen für komfortables und zugleich stadtnahes Wohnen.

Die Neusser Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangeboten ist in kurzer Zeit erreichbar. Ergänzt wird die attraktive Lage durch eine sehr gute Nahversorgung mit Ärzten, Apotheken und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs im direkten Umfeld.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf, die sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar ist. Die gute Anbindung an die umliegenden Hauptverkehrsachsen ermöglicht darüber hinaus komfortable Verbindungen in die benachbarten Städte, zum internationalen Flughafen Düsseldorf und an das überregionale Verkehrsnetz.

Auch für Kapitalanleger bietet die Lage überzeugende Perspektiven. Die anhaltend hohe Wohnraumnachfrage, die starke Infrastruktur, die attraktive Wohnqualität und die unmittelbare Nähe zu Düsseldorf machen Neuss zu einem gefragten und langfristig interessanten Immobilienstandort.

Objektnummer: 26047045 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26047045 - 41464 Neuss

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße15, 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