

Neuss

Attraktive Kapitalanlage in vermietungssicherer Lage

Property ID: 25047001



PURCHASE PRICE: **650.000 EUR** • LIVING SPACE: **ca. 373 m²** • LAND AREA: **667 m²**

Property ID: 25047001 - 41462 Neuss

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25047001 - 41462 Neuss

At a glance

Property ID	25047001	Purchase Price	650.000 EUR
Living Space	ca. 373 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	1970	Condition of property	Modernised
Type of parking	1 x Garage	Construction method	Solid
		Rentable space	ca. 373 m ²

Property ID: 25047001 - 41462 Neuss

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	165.96 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	28.01.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25047001 - 41462 Neuss

The property



Property ID: 25047001 - 41462 Neuss

A first impression

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus in vermietungsstabilen Lage mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 373 m² auf einem Grundstück von ca. 667 m². Das im Jahr 1970 errichtete Objekt erstreckt sich über drei Etagen und umfasst drei Wohneinheiten sowie eine Büro- bzw. Praxiseinheit. Ergänzt wird das Angebot durch eine zum Objekt gehörende Garage.

Die drei Wohnungen sind derzeit vermietet und generieren laufende Mieteinnahmen. Die aktuell leerstehende Büro- bzw. Praxiseinheit eröffnet dem Erwerber zusätzlichen Gestaltungsspielraum hinsichtlich Neuvermietung oder alternativer Nutzung und bietet entsprechendes Ertragspotenzial.

Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Die Fenster sowie die Hauseingangstür wurden innerhalb der letzten Jahre modernisiert. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2006. Zwei der drei Wohnungen verfügen über Balkone, was die nachhaltige Vermietbarkeit der Einheiten unterstützt.

Insgesamt bietet die Immobilie eine ausgewogene Kombination aus stabilen Bestandsmieten und weiterem Entwicklungsspielraum. Ein interessantes Investment für Kapitalanleger, die auf nachhaltige Erträge und langfristige Wertsteigerung setzen.

Property ID: 25047001 - 41462 Neuss

Details of amenities

Gewerbe EG: 46,77 m²

Wohnung EG/ 1. OG: 161,87 m²

Wohnung 1.OG links: 75,00 m²

Wohnung DG: 90,00 m²

Eine Mietaufstellung erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Property ID: 25047001 - 41462 Neuss

All about the location

Die Stadt Neuss zählt mit rund 155.000 Einwohnern zu den wirtschaftlich starken Großstädten der Rheinregion und profitiert in besonderem Maße von ihrer Lage zwischen den Metropolen Düsseldorf und Köln sowie der Nähe zum Ruhrgebiet. Diese strategische Position bildet die Grundlage für eine überdurchschnittlich hohe Arbeitsplatzdichte und eine nachhaltig stabile Nachfrage am Wohn- und Gewerbemarkt.

Eine breit aufgestellte Branchenstruktur sowie eine kontinuierliche Wertentwicklung von durchschnittlich 2 bis 4 % p. a. unterstreichen die Attraktivität des Standorts für Kapitalanleger. Ergänzt wird dies durch ein vielfältiges Angebot an Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten, das von urbanen Grünanlagen bis hin zu spezialisierten Freizeitangeboten reicht.

Das direkte Umfeld der Immobilie zeichnet sich durch eine sehr gute Nahversorgung aus. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter ein Edeka-Markt, befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Entfernung; weitere Supermärkte sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Auch Sportanlagen, Parks und Freizeitangebote liegen in komfortabler Nähe und tragen zur hohen Standortqualität bei.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Mehrere Bushaltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar, der Neusser Hauptbahnhof liegt etwa 17 Gehminuten entfernt und gewährleistet eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindertagesstätten befinden sich ebenfalls im nahen Umfeld. Eine umfassende medizinische Versorgung mit Ärzten und Apotheken ist fußläufig gegeben.

Insgesamt vereint diese Lage wirtschaftliche Stabilität, eine leistungsfähige Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität – ein Standort mit nachhaltiger Nachfrage und langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Property ID: 25047001 - 41462 Neuss

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 165.96 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Property ID: 25047001 - 41462 Neuss

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße 15, 41460 Neuss

Tel.: +49 2131 - 36 564 0

E-Mail: neuss@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com