

Neuss

Solides Mehrfamilienhaus mit attraktivem Entwicklungspotenzial

Property ID: 25047054



PURCHASE PRICE: 465.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 432 m² • LAND AREA: 446 m²

Property ID: 25047054 - 41460 Neuss

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

Property ID: 25047054 - 41460 Neuss

At a glance

Property ID	25047054	Purchase Price	465.000 EUR
Living Space	ca. 432 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	1929	Condition of property	In need of renovation
		Construction method	Solid
		Rentable space	ca. 432 m²
		Equipment	Balcony

Property ID: 25047054 - 41460 Neuss

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	290.27 kWh/m²a
Energy certificate valid until	19.01.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1929

Property ID: 25047054 - 41460 Neuss

The property



Property ID: 25047054 - 41460 Neuss

The property



Property ID: 25047054 - 41460 Neuss

The property



Property ID: 25047054 - 41460 Neuss

The property



Property ID: 25047054 - 41460 Neuss

A first impression

Hiermit bieten wir Ihnen ein Mehrfamilienwohnhaus in vermietungsstabiler Lage an. Das 1929 erbaute Objekt umfasst acht Wohneinheiten, von denen fünf Wohnungen aktuell vermietet sind und somit für eine unmittelbare Mietrendite sorgen.

Die drei leerstehenden Wohnungen eröffnen zusätzlichen Gestaltungsspielraum: Sie befinden sich in sanierungsbedürftigem Zustand und eignen sich ideal für Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen. Die Beheizung erfolgt im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss über Gasetagenheizungen, im Dachgeschoss über Nachtspeicheröfen.

Sechs der acht Wohnungen verfügen über einen Balkon.

Ein Objekt mit verlässlicher Substanz und überzeugender Zukunftsperspektive, besonders interessant für Kapitalanleger, die langfristige Stabilität mit klaren Wertsteigerungschancen verbinden möchten.

Property ID: 25047054 - 41460 Neuss

Details of amenities

Es handelt sich um einen nahezu unsanierten Zustand. Das Haus weist verschiedene Bauschäden auf.

Die Fenster wurden vor ca. 20 Jahren erneuert. Es handelt sich um Kunststofffenster mit einer Isolierverglasung.

Die Gasetagenheizungen wurden in verschiedenen Jahren erneuert.

Wohnung EG rechts: 56,07 qm

Wohnung EG links: 51,34 qm

Wohnung 1. OG rechts: 57,20 qm

Wohnung 1. OG links: 56,14 qm

Wohnung 2. OG rechts: 57,20 qm

Wohnung 2. OG links: 56,14 qm

Wohnung DG rechts: 45,69 qm

Wohnung DG links: 51,74 qm

Eine Mietaufstellung erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Property ID: 25047054 - 41460 Neuss

All about the location

Die Stadt Neuss ist mit den ca. 155.000 Einwohnern, einer sehr guten Wirtschaftsstruktur und der Nähe zu Düsseldorf und Köln eine sehr beliebte Großstadt, die immer mehr Bewohner findet. Eingebettet zwischen den Metropolen Düsseldorf und Köln sowie nahe dem Ruhrgebiet bietet Neuss überproportional viele Arbeitsplätze, viele Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten von der Skihalle bis zum Kinderbauernhof. Es gibt diverse Freibäder, Hallenbäder und ein Eissportzentrum.

Durch die Vielfalt an Gastronomiebetrieben hat sich seit der Umgestaltung des Marktes die Innenstadt diesbezüglich hervorragend entwickelt. Der Neusser Hauptbahnhof befindet sich nur ca. 10 Gehminuten vom Objekt und bietet gute Anschlüsse nach Düsseldorf, Krefeld, Köln und Grevenbroich bzw. Mönchengladbach.

Property ID: 25047054 - 41460 Neuss

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.1.2036.
Endenergiebedarf beträgt 290.27 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 25047054 - 41460 Neuss

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße15, 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