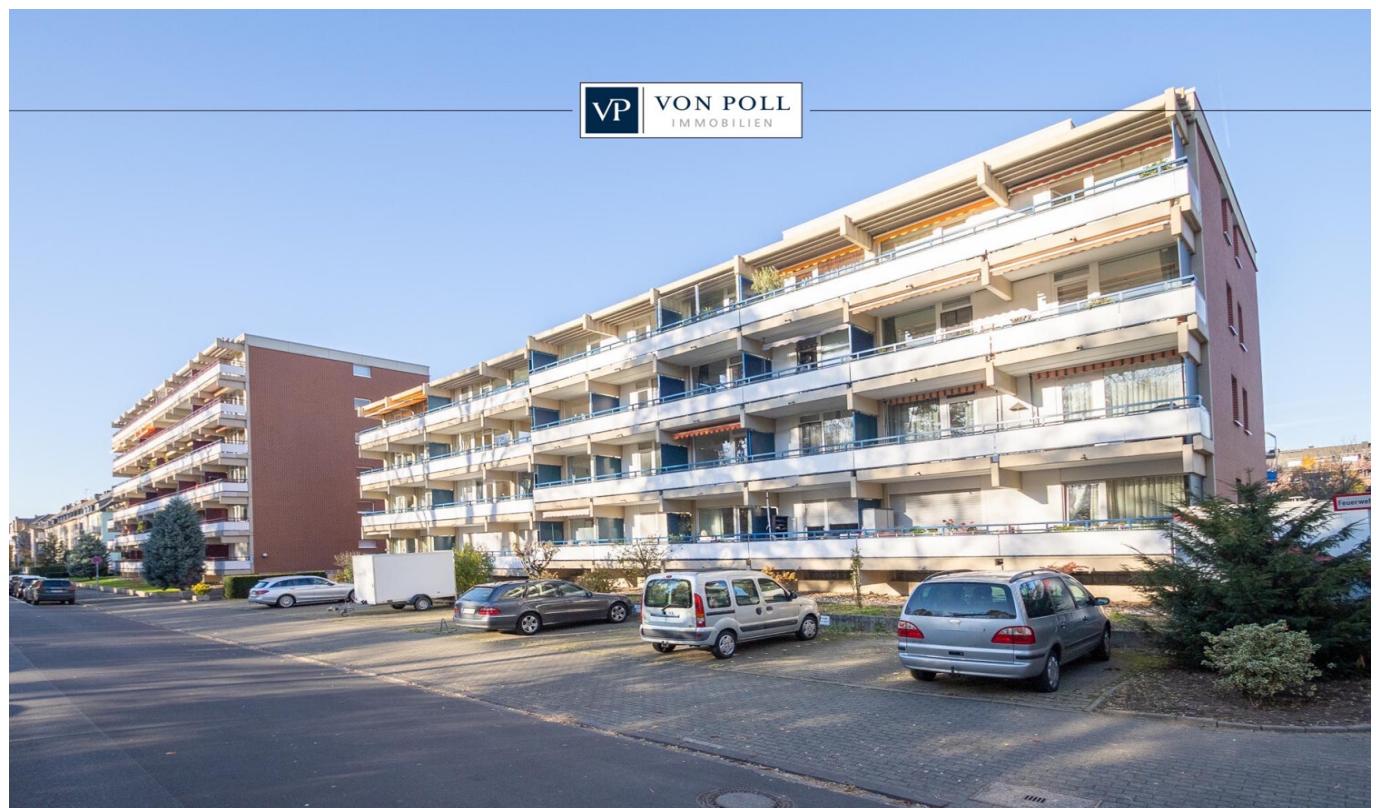


Neuss

# Zentrale 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Tiefgaragenstellplatz – solide Kapitalanlage

*Property ID: 25047049*



PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 67 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25047049 - 41460 Neuss

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

**Property ID: 25047049 - 41460 Neuss**

## At a glance

Property ID	<b>25047049</b>
Living Space	<b>ca. 67 m<sup>2</sup></b>
Floor	<b>1</b>
Rooms	<b>3</b>
Bathrooms	<b>1</b>
Year of construction	<b>1970</b>
Type of parking	<b>1 x Underground car park, 20000 EUR (Rent)</b>

Purchase Price	<b>199.000 EUR</b>
Commission	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Construction method	<b>Solid</b>
Rentable space	<b>ca. 67 m<sup>2</sup></b>
Equipment	<b>Balcony</b>

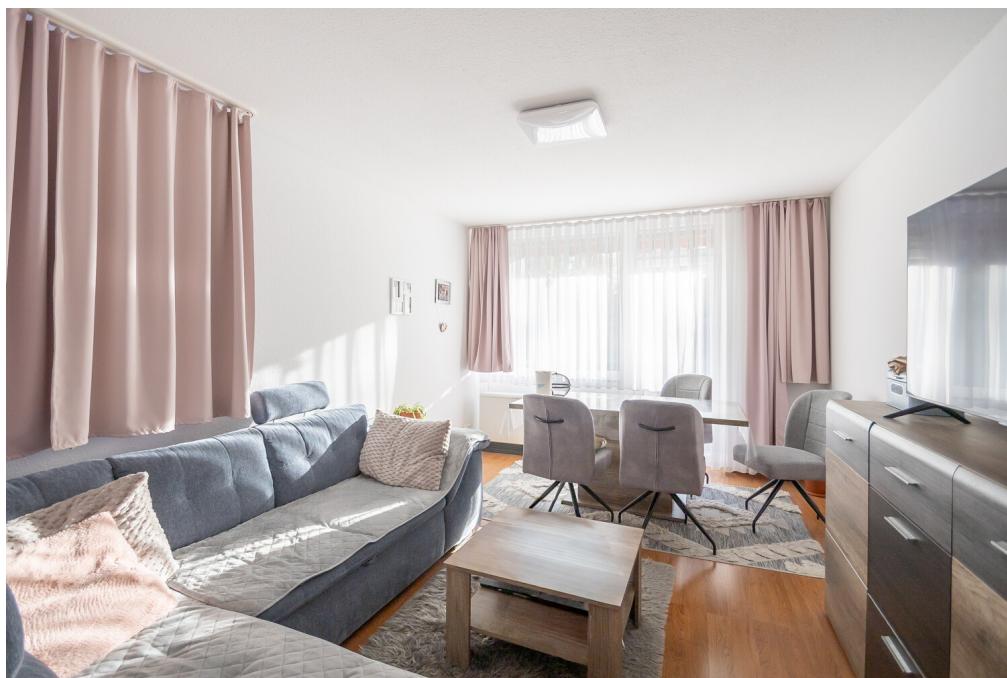
**Property ID: 25047049 - 41460 Neuss**

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	105.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.03.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25047049 - 41460 Neuss

## The property



Property ID: 25047049 - 41460 Neuss

## The property



Property ID: 25047049 - 41460 Neuss

## The property



Property ID: 25047049 - 41460 Neuss

## The property



**Property ID: 25047049 - 41460 Neuss**

## A first impression

Diese charmante und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung präsentiert sich als ideale Kapitalanlage in zentraler Wohnlage. Die Einheit ist zuverlässig vermietet und bietet damit sofortige und planbare Mieteinnahmen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine zentrale Diele, von der aus alle Räume bequem erreichbar sind. Der großzügige Wohnbereich mit Zugang zum sonnigen Balkon bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zu erholsamen Stunden ein. Direkt angrenzend befindet sich die gut strukturierte Küche, die funktional und platzsparend gestaltet ist.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Raum für ein großes Bett und Schranklösungen. Ein zusätzliches Kinder- oder Arbeitszimmer ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Homeoffice oder Gäste. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und präsentiert sich in gepflegtem Zustand.

Das Angebot verfügt zudem über einen separaten Tiefgaragenstellplatz, der bequemen und sicheren Parkkomfort bietet.

**Property ID: 25047049 - 41460 Neuss**

## All about the location

Neuss präsentiert sich als ein dynamischer Wirtschaftsstandort mit stabiler Bevölkerungsentwicklung und ausgewogener Altersstruktur, die eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnimmobilien garantiert. Die unmittelbare Nähe zu Düsseldorf, kombiniert mit einer exzellent ausgebauten Infrastruktur und einer niedrigen Arbeitslosenquote, schafft ideale Voraussetzungen für werthaltige Immobilieninvestitionen. Die im Vergleich zu Düsseldorf moderateren Immobilienpreise eröffnen dabei attraktive Wertsteigerungspotenziale, insbesondere in erstklassigen Lagen. Fortschrittliche Stadtentwicklungsprojekte sowie Investitionen in nachhaltige Mobilität und Digitalisierung unterstreichen die Zukunftsfähigkeit und steigern die Lebensqualität am Standort Neuss.

Im Herzen von Neuss profitieren Investoren von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: So sind beispielsweise der Busbahnhof Friedrich-Ebert-Platz in nur zwei Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die nahegelegenen Haltestellen Zolltor und Landestheater, die innerhalb von vier bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Straßenbahnlinien am Landestheater und Markt sind in sieben Minuten zu Fuß erreichbar, während der Bahnhof Neuss Süd in elf Minuten zu Fuß erreichbar ist und somit schnelle Verbindungen in die Region gewährleistet. Die Autobahnanschlüsse befinden sich in circa 1,7 Kilometern Entfernung und ermöglichen eine komfortable Erreichbarkeit mit dem Auto.

Die Infrastruktur rund um den Standort überzeugt durch ein breit gefächertes Angebot an Gesundheitsdienstleistungen mit einer Vielzahl an Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken, die alle fußläufig in wenigen Minuten erreichbar sind. Kliniken wie das Alexius/Josef Krankenhaus und die Rheintor-Klinik sind ebenfalls innerhalb von zehn bis dreizehn Minuten zu Fuß erreichbar, was die Attraktivität für eine breite Mieterschaft erhöht. Ergänzt wird das Angebot durch diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie Aldi Süd und REWE City, die in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind, sowie spezialisierte Naturkostläden und Convenience Stores, die den täglichen Bedarf komfortabel abdecken.

Das Freizeit- und Kulturangebot rundet das Standortprofil ab: Parks und grüne Oasen wie der Rosengarten sind in fünf Minuten zu Fuß erreichbar und bieten Erholung im urbanen Umfeld. Theater, Kinos und vielfältige gastronomische Einrichtungen mit gehobener und abwechslungsreicher Küche laden zu genussvollen Momenten ein und erhöhen die Lebensqualität für Bewohner und Besucher gleichermaßen.

Für Investoren ergibt sich hier ein überzeugendes Gesamtbild: Die Kombination aus stabiler Nachfrage, exzellenter Infrastruktur, vielfältigen Nahversorgungseinrichtungen sowie einem attraktiven Freizeit- und Kulturangebot sichert eine nachhaltige Wertentwicklung und eine hohe Vermietbarkeit der Immobilien. Neuss bietet somit eine verlässliche und zukunftsorientierte Investitionsmöglichkeit im Premiumsegment.

**Property ID: 25047049 - 41460 Neuss**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.3.2029.

Endenergiebedarf beträgt 105.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25047049 - 41460 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](mailto:neuss@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)