

Neuss

Solides Mehrfamilienhaus mit attraktivem Entwicklungspotenzial

Número de propiedad: 25047054



PRECIO DE COMPRA: 465.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 432 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 446 m²

Número de propiedad: 25047054 - 41460 Neuss

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25047054 - 41460 Neuss

De un vistazo

Número de propiedad	25047054	Precio de compra	465.000 EUR
Superficie habitable	ca. 432 m ²	Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Casa plurifamiliar
Año de construcción	1929	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Método de construcción	Sólido
		Superficie alquilable	ca. 432 m ²
		Características	Balcón

Número de propiedad: 25047054 - 41460 Neuss

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	290.27 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	19.01.2036	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1929

Número de propiedad: 25047054 - 41460 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 25047054 - 41460 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 25047054 - 41460 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 25047054 - 41460 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 25047054 - 41460 Neuss

Una primera impresión

Hiermit bieten wir Ihnen ein Mehrfamilienwohnhaus in vermietungsstabilen 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.

Número de propiedad: 25047054 - 41460 Neuss

Detalles de los servicios

Es handelt sich um einen nahezu unsanierten Zustand. Das Haus weißt 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.

Número de propiedad: 25047054 - 41460 Neuss

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25047054 - 41460 Neuss

Otros datos

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 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

Número de propiedad: 25047054 - 41460 Neuss

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße 15, 41460 Neuss

Tel.: +49 2131 - 36 564 0

E-Mail: neuss@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com