

Neuss

# Zentrales 1-Zimmer-Apartment mit Terrasse – attraktive Kapitalanlage

*Número de propiedad: 25047050*



**PRECIO DE COMPRA: 99.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 37 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1**

Número de propiedad: 25047050 - 41460 Neuss

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

Número de propiedad: 25047050 - 41460 Neuss

## De un vistazo

Número de propiedad	25047050	Precio de compra	99.000 EUR
Superficie habitable	ca. 37 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	1	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Superficie alquilable	ca. 37 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1970	Características	Balcón

Número de propiedad: 25047050 - 41460 Neuss

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	85.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	10.05.2029	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1970

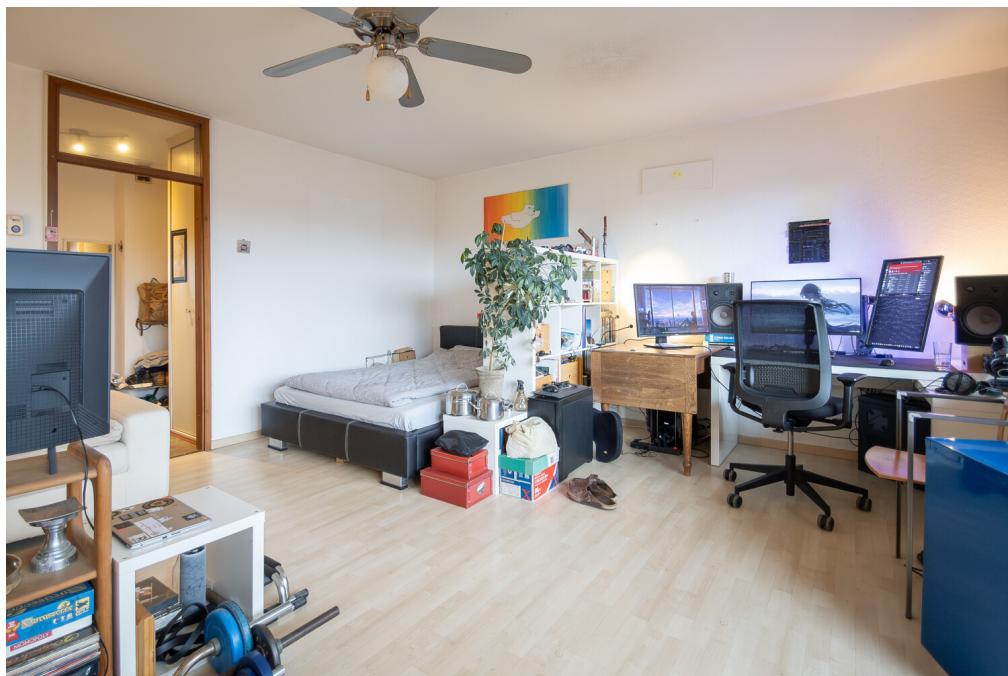
Número de propiedad: 25047050 - 41460 Neuss

## La propiedad



Número de propiedad: 25047050 - 41460 Neuss

## La propiedad



Número de propiedad: 25047050 - 41460 Neuss

## La propiedad



Número de propiedad: 25047050 - 41460 Neuss

## Una primera impresión

Dieses praktische und gut geschnittene 1-Zimmer-Apartment bietet alles, was eine kompakte Wohneinheit auszeichnet – ideal für Kapitalanleger. Die Wohnung ist aktuell vermietet und gewährleistet damit stabile Mieteinnahmen ab dem ersten Tag.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Schlafbereich ist effizient möblierbar und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon, der zusätzlichen Freiraum und einen hohen Erholungswert bietet.

Eine kleine, funktionale Küchenzeile ist geschickt in den Grundriss integriert. Das hell geflieste Badezimmer ist mit einer Badewanne.

Número de propiedad: 25047050 - 41460 Neuss

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25047050 - 41460 Neuss

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.5.2029.

Endenergiebedarf beträgt 85.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

Número de propiedad: 25047050 - 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](mailto:neuss@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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