

Neuss

Solides Mehrfamilienhaus mit attraktivem Entwicklungspotenzial

???????: 25047054



?????: 465.000 EUR • ??????: ca. 432 m² • ??????: 446 m²

???????? ?????: 25047054 - 41460 Neuss

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ????? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

????????? ??????????: 25047054 - 41460 Neuss

?? ??? ????

????????? ??????????	25047054
???????????	ca. 432 m ²
???? ????????????	1929

????? ????????	465.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	?????????
???????????????	ca. 432 m ²
??????	???????????

???????? ?????: 25047054 - 41460 Neuss

?????????? ???

??????????	????????? ????????
??????????	??????????
???? ????????????	??????
??????????????	19.01.2036
???????????????	
?????? ???	
???? ????????????	???????????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	290.27 kWh/m²a
???????????	
???????????	H
???????????	
???????????	
?????? ????????????	1929
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25047054 - 41460 Neuss

?? ??????



???????? ?????: 25047054 - 41460 Neuss

?? ??????



???????? ?????: 25047054 - 41460 Neuss

?? ??????



???????? ?????: 25047054 - 41460 Neuss

?? ??????



???????? ?????: 25047054 - 41460 Neuss

??? ????

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.

???????? ?????: 25047054 - 41460 Neuss

????????????? ??? ??????

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.

???????? ?????: 25047054 - 41460 Neuss

??? ??? ??? ??????????

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.

???????? ?????: 25047054 - 41460 Neuss

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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

???????? ?????: 25047054 - 41460 Neuss

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße15, 41460 Neuss

Tel.: +49 2131 - 36 564 0

E-Mail: neuss@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com