

Neuss

# Solides Mehrfamilienhaus im Neusser Stadtkern

VP azonosító: 26047033



VÉTELÁR: 995.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 224,46 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 166 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26047033 - 41460 Neuss**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 26047033 - 41460 Neuss**

## Áttekintés

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| VP azonosító    | 26047033                  |
| Hasznos lakótér | ca. 224,46 m <sup>2</sup> |
| Építés éve      | 1957                      |

|                          |                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 995.000 EUR                                                                        |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2001                                                                               |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                            |
| Kereskedelmi terület     | ca. 111.77 m <sup>2</sup>                                                          |
| Bérelhető terület        | ca. 336 m <sup>2</sup>                                                             |
| Felszereltség            | Terasz, Erkély                                                                     |

**VP azonosító: 26047033 - 41460 Neuss**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 26.06.2036    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                               |                     |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                    | 104.60 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1957                |

**VP azonosító: 26047033 - 41460 Neuss**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26047033 - 41460 Neuss**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26047033 - 41460 Neuss**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26047033 - 41460 Neuss**

## Az elso benyomás

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1957 vereint großzügige Flächen sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf insgesamt ca. 224,46 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 111m<sup>2</sup> Gewerbefläche und einer Grundstücksgröße von ca. 166 m<sup>2</sup>. Das Objekt befindet sich in einem attraktiven urbanen Umfeld, wie die repräsentative Straßenansicht mit angrenzenden Geschäften und straßenseitigem Eingang zeigt. Die unmittelbare Nachbarschaft bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und eine sehr gute Erreichbarkeit.

Die Immobilie stellt sich als klassisches Zinshaus dar und ist als renditeorientiertes Wohn- und Geschäftshaus konzipiert. Der Zustand des Gebäudes ist gepflegt, wobei die fortlaufende Instandhaltung stets im Fokus stand. Darüber hinaus wurde im Jahr 2001 eine Modernisierung der Heizungsanlage vorgenommen – eingebaut wurde eine zeitgemäße Gas-Brennwerttechnik, was für effiziente Energieversorgung und einen geringen Verbrauch spricht.

In der Vergangenheit wurde das Haus im Erdgeschoss durch eine Gaststätte/Backstube genutzt. Hier erfolgte aber schon vor langer Zeit der Rückbau und Umbau zu einer Bürofläche. Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt: Im Erdgeschoss befinden sich zwei Gewerbeflächen, ideal geeignet für Einzelhandel oder Büroeinheiten. Für jede Einheit sind separate Zugangsbereiche vorhanden, die die Attraktivität für gewerbliche Mieter erhöhen. In den oberen Geschossen verteilen sich die Wohnbereiche. Das 1. und 2. Obergeschoss sind über das zentrale Treppenhaus erschlossen und weisen jeweils eine eigenständige Wohneinheit mit drei Zimmern auf. Das Dachgeschoss überzeugt durch eine klare Raumstruktur, bestehend ebenso aus 3 Zimmern.

Die Architektur des Hauses präsentiert sich zeittypisch für die 1950er Jahre mit klaren Linien und einem funktionalen Schnitt. Die Fassade ist zurückhaltend gestaltet und fügt sich harmonisch in das bestehende Straßenbild ein. Die Rückseite des Gebäudes beeindruckt durch eine große Balkonterrasse im ersten Obergeschoss sowie gartenseitig ausgerichtete Fenster, die zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Zusammenfassend überzeugt dieses Objekt mit flexibler Nutzung, gepflegtem Zustand und attraktiven Modernisierungen. Es eignet sich somit hervorragend für Investoren, die eine nachhaltige Vermietung mit Potential zur Entwicklung in einem urbanen Umfeld suchen. Besichtigungstermine können gerne nach vorheriger Absprache vereinbart werden.

**VP azonosító: 26047033 - 41460 Neuss**

## Minden a helyszínról

Neuss besticht als etablierte Stadt am Rhein durch ihre stabile wirtschaftliche Verankerung in der dynamischen Rhein-Ruhr-Region und profitiert insbesondere von der unmittelbaren Nähe zu Düsseldorf. Die ausgewogene demografische Struktur sowie die breit gefächerte wirtschaftliche Basis mit internationalen Unternehmen schaffen eine verlässliche Grundlage für einen nachhaltigen Immobilienmarkt. Die attraktive Pendlerlage und die solide Nachfrage spiegeln sich in einer wertstabilen Immobilienentwicklung wider, die insbesondere für langfristig orientierte Investoren ein überzeugendes Preis-Leistungs-Verhältnis bietet.

Im Herzen von Neuss präsentiert sich das Umfeld mit einer exzellenten Infrastruktur, die sowohl den täglichen Bedarf als auch die Mobilität optimal bedient. Die fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten, darunter renommierte Supermärkte und spezialisierte Fachgeschäfte, gewährleisten eine komfortable Versorgung. Ergänzt wird dieses Angebot durch eine vielfältige Gastronomieszene mit stilvollen Cafés und Restaurants, die ein ansprechendes Ambiente für entspannte Momente schaffen. Für sportliche Aktivitäten und kulturelle Erlebnisse stehen moderne Sportzentren, gepflegte Parkanlagen sowie renommierte Kulturinstitutionen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unterstreicht die Attraktivität des Standorts zusätzlich: In nur wenigen Gehminuten sind mehrere Straßenbahn- und Bushaltestellen erreichbar, die eine schnelle Verbindung zum Neusser Hauptbahnhof sowie zu den umliegenden Metropolregionen gewährleisten. Auch der Hauptbahnhof selbst ist in etwa neun Minuten zu Fuß erreichbar und bietet vielfältige Zugverbindungen, was die Lage insbesondere für Pendler und Geschäftsreisende ideal macht.

Für den anspruchsvollen Investor bietet diese Lage eine Kombination aus stabiler Nachfrage, hochwertiger Infrastruktur und nachhaltiger Wertentwicklung. Die ausgewogene Mischung aus urbanem Komfort und wirtschaftlicher Substanz macht Neuss zu einem sicheren und attraktiven Investmentstandort mit langfristigem Potenzial.

**VP azonosító: 26047033 - 41460 Neuss**

## **További információ / adatok**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**VP azonosító: 26047033 - 41460 Neuss**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Ilona Löbig & Frank Löbig**

---

**Neustraße15, 41460 Neuss**

**Tel.: +49 2131 - 36 564 0**

**E-Mail: [neuss@von-poll.com](mailto:neuss@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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