

Neuss

Attrattive Kapitalanlage in vermietungssicherer Lage

Codice oggetto: 25047001



PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 373 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 667 m²

Codice oggetto: 25047001 - 41462 Neuss

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25047001 - 41462 Neuss

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25047001	Prezzo d'acquisto	650.000 EUR
Superficie netta	ca. 373 m²	Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Anno di costruzione	1970	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Garage/Posto auto	1 x Garage	Stato dell'immobile	Ammodernato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie affittabile	ca. 373 m²

Codice oggetto: 25047001 - 41462 Neuss

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	165.96 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	28.01.2036	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

Codice oggetto: 25047001 - 41462 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 25047001 - 41462 Neuss

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus in vermietungsstabiler Lage mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 373 m² auf einem Grundstück von ca. 667 m². Das im Jahr 1970 errichtete Objekt erstreckt sich über drei Etagen und umfasst drei Wohneinheiten sowie eine Büro- bzw. Praxiseinheit. Ergänzt wird das Angebot durch eine zum Objekt gehörende Garage.

Die drei Wohnungen sind derzeit vermietet und generieren laufende Mieteinnahmen. Die aktuell leerstehende Büro- bzw. Praxiseinheit eröffnet dem Erwerber zusätzlichen Gestaltungsspielraum hinsichtlich Neuvermietung oder alternativer Nutzung und bietet entsprechendes Ertragspotenzial.

Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Die Fenster sowie die Hauseingangstür wurden innerhalb der letzten Jahre modernisiert. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2006. Zwei der drei Wohnungen verfügen über Balkone, was die nachhaltige Vermietbarkeit der Einheiten unterstützt.

Insgesamt bietet die Immobilie eine ausgewogene Kombination aus stabilen Bestandsmieten und weiterem Entwicklungsspielraum. Ein interessantes Investment für Kapitalanleger, die auf nachhaltige Erträge und langfristige Wertsteigerung setzen.

Codice oggetto: 25047001 - 41462 Neuss

Dettagli dei servizi

Gewerbe EG: 46,77 m²

Wohnung EG/ 1. OG: 161,87 m²

Wohnung 1.OG links: 75,00 m²

Wohnung DG: 90,00 m²

Eine Mietaufstellung erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Codice oggetto: 25047001 - 41462 Neuss

Tutto sulla posizione

Die Stadt Neuss zählt mit rund 155.000 Einwohnern zu den wirtschaftlich starken Großstädten der Rheinregion und profitiert in besonderem Maße von ihrer Lage zwischen den Metropolen Düsseldorf und Köln sowie der Nähe zum Ruhrgebiet. Diese strategische Position bildet die Grundlage für eine überdurchschnittlich hohe Arbeitsplatzdichte und eine nachhaltig stabile Nachfrage am Wohn- und Gewerbemarkt.

Eine breit aufgestellte Branchenstruktur sowie eine kontinuierliche Wertentwicklung von durchschnittlich 2 bis 4 % p. a. unterstreichen die Attraktivität des Standorts für Kapitalanleger. Ergänzt wird dies durch ein vielfältiges Angebot an Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten, das von urbanen Grünanlagen bis hin zu spezialisierten Freizeitangeboten reicht.

Das direkte Umfeld der Immobilie zeichnet sich durch eine sehr gute Nahversorgung aus. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter ein Edeka-Markt, befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Entfernung; weitere Supermärkte sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Auch Sportanlagen, Parks und Freizeitangebote liegen in komfortabler Nähe und tragen zur hohen Standortqualität bei.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Mehrere Bushaltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar, der Neusser Hauptbahnhof liegt etwa 17 Gehminuten entfernt und gewährleistet eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindertagesstätten befinden sich ebenfalls im nahen Umfeld. Eine umfassende medizinische Versorgung mit Ärzten und Apotheken ist fußläufig gegeben.

Insgesamt vereint diese Lage wirtschaftliche Stabilität, eine leistungsfähige Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität – ein Standort mit nachhaltiger Nachfrage und langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Codice oggetto: 25047001 - 41462 Neuss

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 165.96 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25047001 - 41462 Neuss

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße15, 41460 Neuss
Tel.: +49 2131 - 36 564 0
E-Mail: neuss@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com