

Neuss

Solides Mehrfamilienhaus mit attraktivem Entwicklungspotenzial

Codice oggetto: 25047054



PREZZO D'ACQUISTO: 465.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 432 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 446 m²

Codice oggetto: 25047054 - 41460 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: 25047054 - 41460 Neuss

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25047054	Prezzo d'acquisto	465.000 EUR
Superficie netta	ca. 432 m²	Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Anno di costruzione	1929	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie affittabile	ca. 432 m²
		Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25047054 - 41460 Neuss

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	290.27 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	19.01.2036	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1929

Codice oggetto: 25047054 - 41460 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 25047054 - 41460 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 25047054 - 41460 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 25047054 - 41460 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 25047054 - 41460 Neuss

Una prima impressione

Hiermit bieten wir Ihnen ein Mehrfamilienwohnhaus in vermietungsstabiler 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.

Codice oggetto: 25047054 - 41460 Neuss

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25047054 - 41460 Neuss

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25047054 - 41460 Neuss

Ulteriori informazioni

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 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: 25047054 - 41460 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