

Neuss - Innenstadt

## Designer-Loft im Herzen von Neuss

*Codice oggetto: 25047052*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.634 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 121 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25047052 - 41460 Neuss - Innenstadt

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

**Codice oggetto: 25047052 - 41460 Neuss - Innenstadt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25047052</b>
Superficie netta	<b>ca. 121 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>3</b>
Camere da letto	<b>2</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>2001</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Parcheggio interrato, 100 EUR (Affitto)</b>

Prezzo d'affitto	<b>1.634 EUR</b>
Costi aggiuntivi	<b>360 EUR</b>
Appartamento	<b>Maisonette</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2020</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Superficie linda	<b>ca. 5 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 25047052 - 41460 Neuss - Innenstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25047052 - 41460 Neuss - Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25047052 - 41460 Neuss - Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25047052 - 41460 Neuss - Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25047052 - 41460 Neuss - Innenstadt

## La proprietà



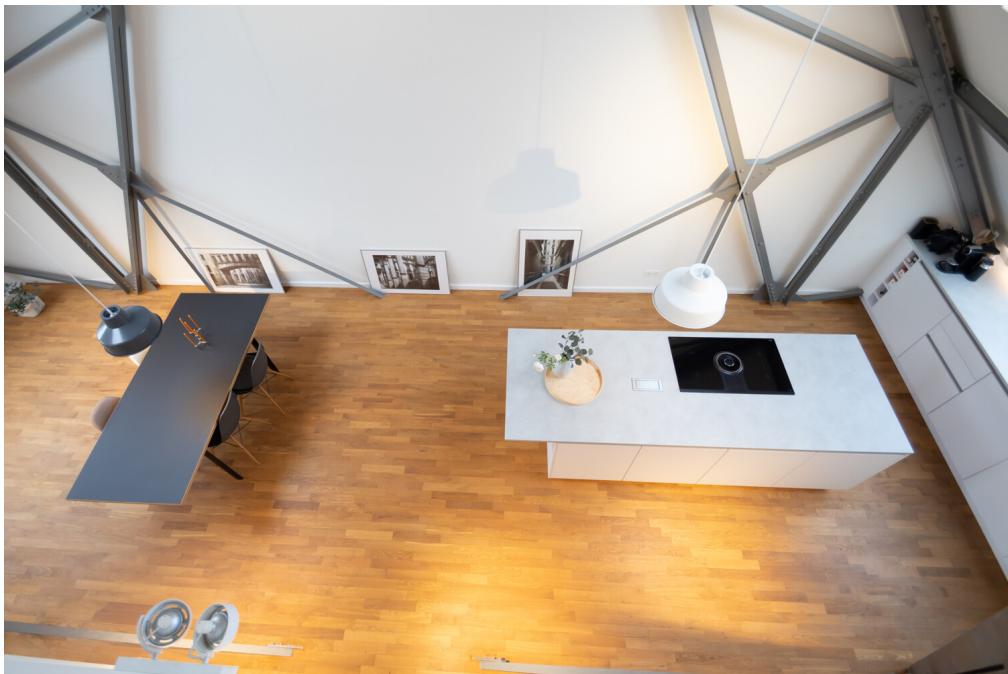
Codice oggetto: 25047052 - 41460 Neuss - Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25047052 - 41460 Neuss - Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25047052 - 41460 Neuss - Innenstadt

## La proprietà



**Codice oggetto: 25047052 - 41460 Neuss - Innenstadt**

## Una prima impressione

Der Gebäudekomplex "Altes Telegraphenamt" befindet sich im Stadtzentrum von Neuss und erstreckt sich dort von der zur Innenstadt gelegenen Michaelstraße bis hin zur Promenadenstraße.

Das ehemalige Postgebäude steht unter Denkmalschutz und wurde im Jahr 2000 umgebaut und saniert. Es entstanden 21 Wohn- und Gewerbeeinheiten unterschiedlichster Größe, sowie eine Tiefgarage.

Die Wohnungen in den Dachgeschossen wurden zu Maisonettewohnungen mit bis zu 3 Ebenen errichtet. Das Dachwerk als Stahltragwerk auf dem Gebäudeteil Promenadenstraße wurde komplett erhalten und ist in den Dachwohnungen ablesbar.

Dank der bevorzugten Lage genießen Sie alle Vorteile urbanen Wohnens und profitieren gleichzeitig von der historischen Atmosphäre des Gebäudes. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in bequemer Reichweite.

Das Gebäude erhielt im Jahre 2005 eine Auszeichnung für hervorragende Stadtbildpflege.

**Codice oggetto: 25047052 - 41460 Neuss - Innenstadt**

## Dettagli dei servizi

Willkommen zu einer seltenen Gelegenheit: Diese exquisite Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 121 m<sup>2</sup> befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebäude. Das historische Ambiente wurde bewusst bewahrt und geschickt mit modernen Elementen kombiniert, sodass sich ein besonderer Mix aus Alt und Neu ergibt. Die Immobilie präsentiert sich, nach Kernsanierung in 2020, in einem äußerst gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre gehobene Ausstattungsqualität.

Bereits beim Betreten des Aufzuges, der Sie zur Wohnung führt, werden Sie von einem offen gestalteten Grundriss empfangen, der ein luftiges Raumgefühl vermittelt. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück des Objekts und beeindruckt mit seinem sichtbaren Stahlkonstruktion-Dachstuhl, der dem Raum einen besonderen Charakter verleiht. Mehrere großflächige Dachfenster sorgen für eine helle Atmosphäre und sind mit automatischer Beschattung ausgestattet, was den Wohnkomfort zusätzlich steigert.

Der Wohn- und Essbereich geht nahtlos ineinander über und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Galerie im oberen Bereich wurde funktional genutzt und beherbergt einen angenehmen Schlafräum mit einem angrenzenden, neuwertigen Dusch-Wannenbad.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, wovon zwei als klimatisierte Schlafzimmer genutzt werden können. Dank der durchdachten Raumaufteilung haben Sie die Chance, jeden Raum flexibel an Ihre Bedürfnisse anzupassen.

Besonders hervorzuheben sind die beiden Bäder: Beide Bäder wurden kürzlich erneuert und verfügen über alle Annehmlichkeiten, die man sich wünscht. Das Bad im Galeriegeschoss wurde mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Hochwertige Bodenbeläge, stilvolle Armaturen und eine harmonische Lichtführung unterstreichen den Charakter dieser Wohnung. Viele Details der Ausstattung wurden mit viel Gespür für Design und Qualität ausgewählt, um ein inspirierendes, hochwertiges Wohnumfeld zu schaffen. Die Einbauküche, verschiedene Einbaumöbel und die Beleuchtung gehören zu Mietsache. Großzügiger Stauraum ist auch in der Abstellkammer vorhanden. Ferner gehört zur Wohnung ein geräumiger Kellerraum. Optional kann ein Tiefgaragenstellplatz angemietet werden.

Lassen Sie sich von dieser Maisonette-Wohnung begeistern. Sie erhalten nicht nur großzügigen Raum, sondern auch die Möglichkeit, außergewöhnlich zu wohnen. Gerne stehen wir Ihnen für nähere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Kommen Sie in den Genuss einer Rarität!

**Codice oggetto: 25047052 - 41460 Neuss - Innenstadt**

## Tutto sulla posizione

Das ehemalige Telegraphenamt befindet sich in zentraler, verkehrsgünstiger Lage mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Sämtliche Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Sport- und Freizeitstätten sind bequem zu erreichen und nutzen Sie das vielfältige Freizeit- und Kulturangebot.

Die Stadt Neuss liegt verkehrsgünstig im Viereck der Großstädte Düsseldorf, Köln, Aachen und Mönchengladbach. Alle diese Städte sind innerhalb kurzer Zeit einfach per Autobahn und Zug zu erreichen. Den Neusser Hauptbahnhof erreichen Sie füssläufig in wenigen Minuten.

**Codice oggetto: 25047052 - 41460 Neuss - Innenstadt**

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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