

Neuss

# Attraktive Kapitalanlage in vermietungssicherer Lage

Número da propriedade: 25047001



PREÇO DE COMPRA: 650.000 EUR • ÁREA: ca. 373 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 667 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25047001 - 41462 Neuss

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25047001 - 41462 Neuss

## Numa vista geral

Número da propriedade	25047001	Preço de compra	650.000 EUR
Área	ca. 373 m²	Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento	Moradia multifamiliar
Ano de construção	1970	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de estacionamento	1 x Garagem	Tipo de construção	Sólido
		Área arrendáve	ca. 373 m²

Número da propriedade: 25047001 - 41462 Neuss

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	165.96 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	28.01.2036	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970



Número da propriedade: 25047001 - 41462 Neuss

## O imóvel



Número da propriedade: 25047001 - 41462 Neuss

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus in vermietungsstabiler Lage mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 373 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 667 m<sup>2</sup>. 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.

Número da propriedade: 25047001 - 41462 Neuss

## Detalhes do equipamento

Gewerbe EG: 46,77 m<sup>2</sup>

Wohnung EG/ 1. OG: 161,87 m<sup>2</sup>

Wohnung 1.OG links: 75,00 m<sup>2</sup>

Wohnung DG: 90,00 m<sup>2</sup>

Eine Mietaufstellung erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Número da propriedade: 25047001 - 41462 Neuss

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 25047001 - 41462 Neuss

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.1.2036.  
Endenergiebedarf beträgt 165.96 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25047001 - 41462 Neuss

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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