

Exposé

Wohnung in Neuss

**-PROVISIONSFREI- Kernsanierte Altbauwohnung im
2.OG, Denkmal, Wohnküche, Parkett**



Objekt-Nr. OM-226295

Wohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:
Stefan Oberbanscheidt

41460 Neuss
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2022
Etagen	4
Zimmer	2,00
Wohnfläche	92,00 m²
Nutzfläche	15,00 m²
Energieträger	Gas
Summe Nebenkosten	330 €
Mietsicherheit	3.750 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.10.2026
Zustand	saniert
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein denkmalgeschütztes, kernsaniertes, schickes Stadthaus aus dem Baujahr 1898 in der Neusser Innenstadt.

Ausstattung: Hierbei handelt es sich um eine 2-Zimmerwohnung im 2. OG. Die Grundrisse von Vor- und Hinterhaus wurden architektonisch optimiert und etagenweise mit einer stilvollen Gebäudeverbindung über einzelne Verbindungsstufen, zusammengelegt. Die Räume sind hoch, hell und lichtdurchflutet. Der Bodenbelag ist mit Parkett ausgestattet, bzw. großflächigen Fliesen im Badbereich. Das hochwertige, moderne Badezimmer ist mit einer bodentiefen Duschkeramik versehen und neuen Armaturen bestückt.

Alle Wände und Decken sind glatt gespachtelt und weiss gestrichen. Der Originalstuck in dieser Wohnung ist instandgesetzt worden. Moderne Heizungsanlage mit Wärmemengenerfassungsgeräten ist vorhanden. Die Elektrounterverteilung ist auf neuestem Stand. Alle Rohrleitungen wurden erneuert. Küchenanschlüsse sind vorgerüstet.

Der Wohnung zugehörig ist ein Kellerraum.

Aufgrund der Bauweise des denkmalgeschützten Stadthauses ist kein Fahrstuhl vorhanden und auch keine Barrierefreiheit gewährleistet.

Ausstattung

Die hochwertige Küchenzeile kann übernommen werden. Eine Übernahmeabsprache erfolgt durch den Vermieter.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller

Lage

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. Die Lage des Stadthauses liegt im Amtsgerichtsviertel und ist dadurch ideal (zentral + ruhig) und bietet eine hervorragende Anbindung an Ihren Arbeitsplatz, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe und Parkanlagen.

Die nächste Straßenbahnhaltestelle und Bushaltestelle liegt in ca. 600m auf der Oberstraße. Der Neusser Hauptbahnhof befindet sich nur ca. 10 Gehminuten vom Objekt entfernt und bietet gute Anschlüsse nach Düsseldorf, Krefeld, Köln und Grevenbroich bzw. Mönchengladbach.

Die Düsseldorfer Innenstadt erreichen Sie mit der Straßenbahn in ca. 20 Minuten. Der Flughafen ist mit der S-Bahn in ca. 30 Minuten erreichbar. Die nächste Autobahnauffahrt befindet sich nur ca. 2 km vom Objekt entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Eingang / Küche



Küche / Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer / Küche

Exposé - Galerie



Flur / Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer / Flur

Exposé - Grundrisse



Grundriss, 2.OG

NEUSS

Schicke, provisionsfreie
2-Zimmer Altbauwohnung
in einem kernsanierten,
denkmalgeschütztem Haus
am Rande der Innenstadt
von Neuss.

Wohnung 2. OG

- 1 Schlafzimmer
- 2 Wohnzimmer
- 3 Küche
- 4 Diele
- 5 Bad

Wohnfläche gesamt
ca. 92m²

STOB architekten