

Exposé

Erdgeschosswohnung in Neuss

Provisionsfrei: Stilvolle 4-Zimmer-Gartenwohnung mit TG-Platz in Neuss- Vogelsang



Objekt-Nr. OM-411877

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **345.000 €**

Ansprechpartner:
E.Erbay

41462 Neuss
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	91,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	329 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 4-Zimmer-Wohnung bietet einen 36 m² großzügigen Wohn-/Essbereich mit offener Nobilia-Küche sowie Zugang zur Loggia und zum eigenen Garten (Sondernutzungsrecht). Die Wohnung wurde 2024 vollständig modernisiert und verfügt über ein neues Tageslichtbad, zwei Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer sowie einen Hauswirtschafts- und einen Abstellraum.

Ein Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 15.000 €) gehören ebenfalls dazu.

Die Wohnung ist provisionsfrei und sofort bezugsfrei.

Hinweis: Einige Bilder enthalten möblierte Visualisierungen zur besseren Darstellung der möglichen Raumnutzung. Der aktuelle Ist-Zustand ist vollständig dokumentiert.

Ausstattung

- Erstbezug nach Sanierung (2024)
- Elektrik modernisiert: neuer Sicherungskasten (2024)
- Moderne Fenster mit Zweifachverglasung
- Offene Nobilia-Einbauküche in Matt-Design mit indirekter Beleuchtung und großer Kochinsel, Hochwertige NEFF-Geräte (Induktionskochfeld mit integriertem Abzug, Backofen, Geschirrspüler, separater Kühlschrank & Gefrierschrank)
- Zeitloser Vinylboden in Fischgrätoptik
- Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche und schwarzen Designarmaturen
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Elektrische Markise
- Integrierte Fliegengitter in allen Fenstern
- Schwarzes GIRA-Schaltersystem
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss (für WM und Trockner)
- Zweifach abschließbare Wohnungstür
- Flexible Raumaufteilung – z. B. zwei Kinderzimmer möglich
- Loggia mit Zugang zum eigenen Garten (Sondernutzungsrecht)
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 15.000 €)

Sonstiges

Für Anfragen (bitte vollständig):

Bitte übermitteln Sie mir

- Ihren vollständigen Namen
- Ihren Wohnort
- eine kurze Angabe zum Finanzierungsstand (z. B. bereits geprüfte Finanzierung)
- sowie Ihren bevorzugten Besichtigungszeitraum

Nur qualifizierte und vollständige Anfragen können berücksichtigt werden.

Das ausführliche Exposé wird nach vollständiger Anfrage bereitgestellt.

Kontakt

Für Rückfragen und Terminabstimmungen erreichen Sie mich bevorzugt über das Nachrichtensystem oder direkt per E-Mail unter:

erbay-immo@outlook.de

Hinweis zu Besichtigungen

Besichtigungstermine erfolgen ausschließlich nach individueller Absprache.

Ich freue mich über Ihr Interesse und auf Ihre Nachricht.

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten und ruhigen Stadtteil Neuss-Vogelsang, einer familienfreundlichen Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Schulen und Kindergärten sind bequem fußläufig erreichbar. Über die A57/A46 sowie mehrere ÖPNV-Linien besteht eine schnelle Anbindung nach Düsseldorf, Kaarst und Mönchengladbach. Die Neusser Innenstadt und der Hauptbahnhof sind nur wenige Minuten entfernt. Nahegelegene Grünflächen, die „Grüne Merke“ und das

Nordbad bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Nobilia Küche mit Neff E-Gerät

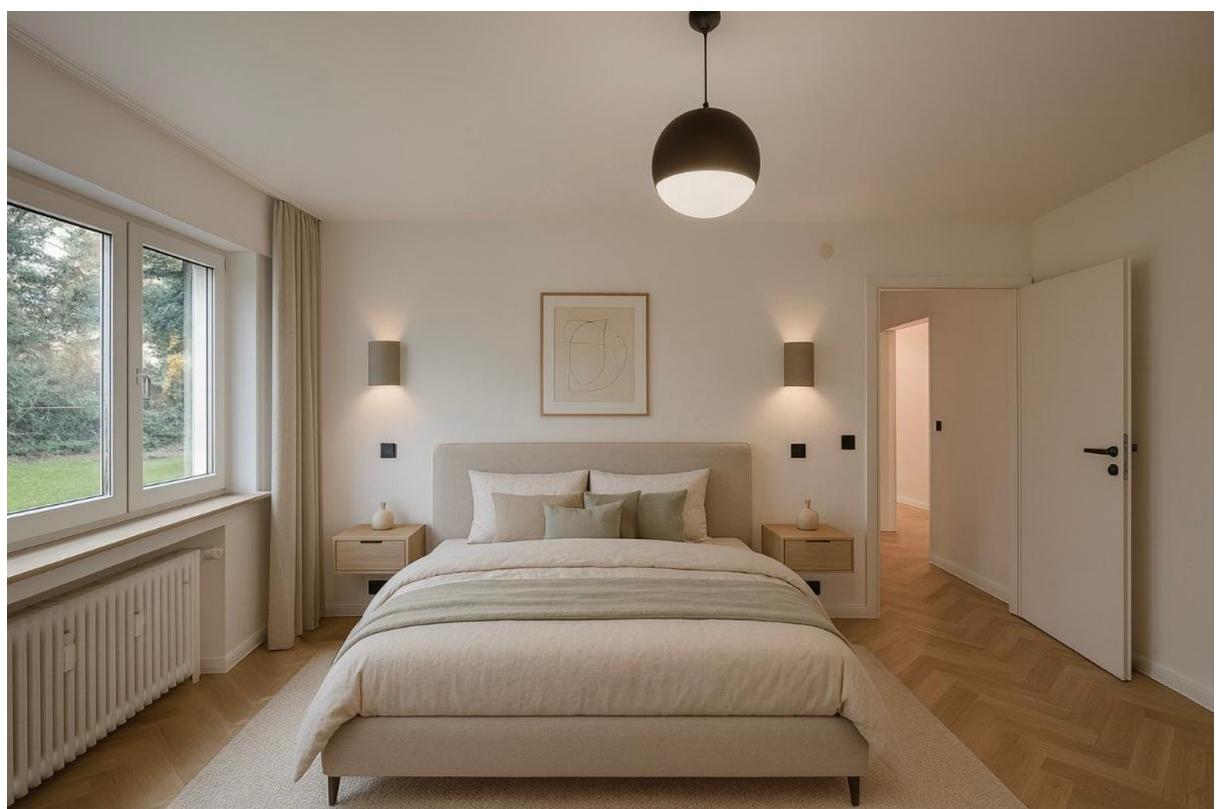


E-Geräte

Exposé - Galerie



Visualisierung Schlafzimmer



2. Visualisierung Schlafzimmer

Exposé - Galerie

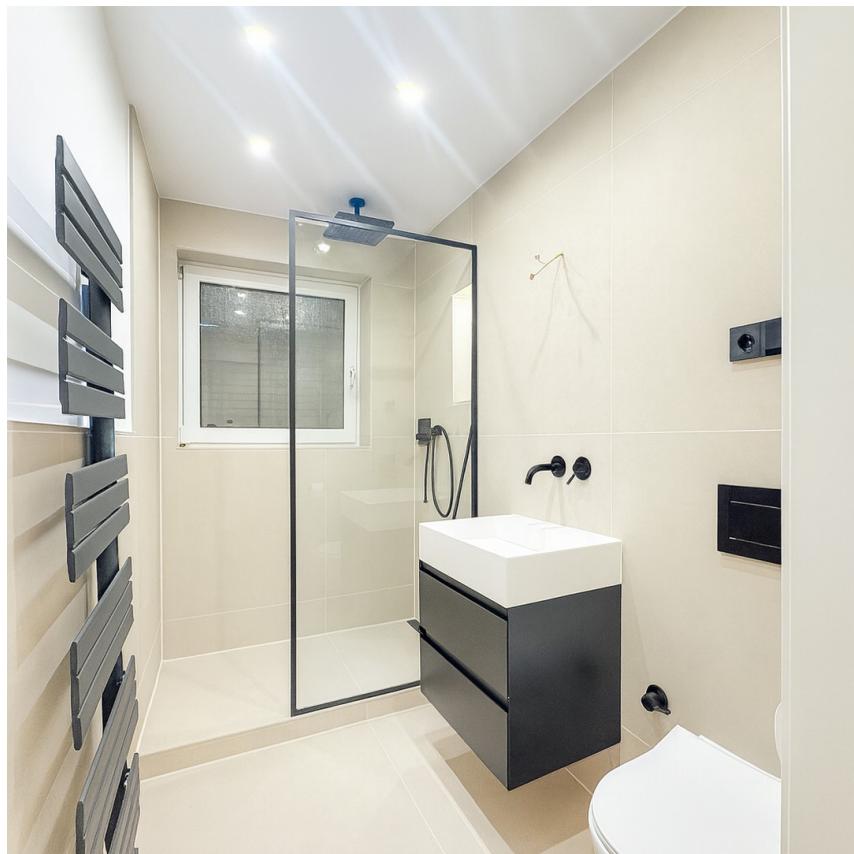


Schlafzimmer Ist-Zustand



Schlafzimmer Ist-Zustand 2

Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Flur mit Bad HWR und Abstellra

Exposé - Galerie



Flur/Garderobe

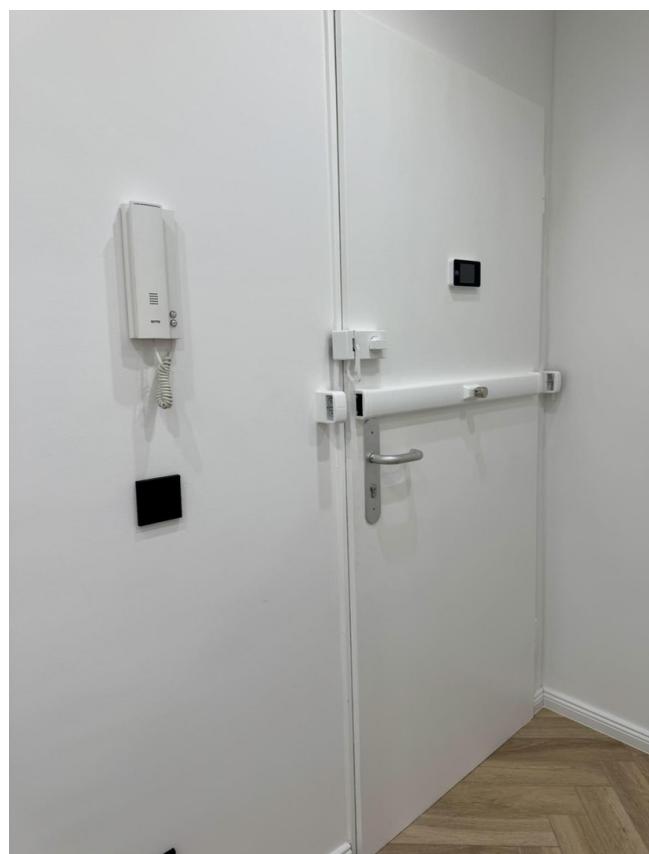


Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Neuer Sicherungskasten



Sicherheitstür/Wohnungseingang

Exposé - Galerie

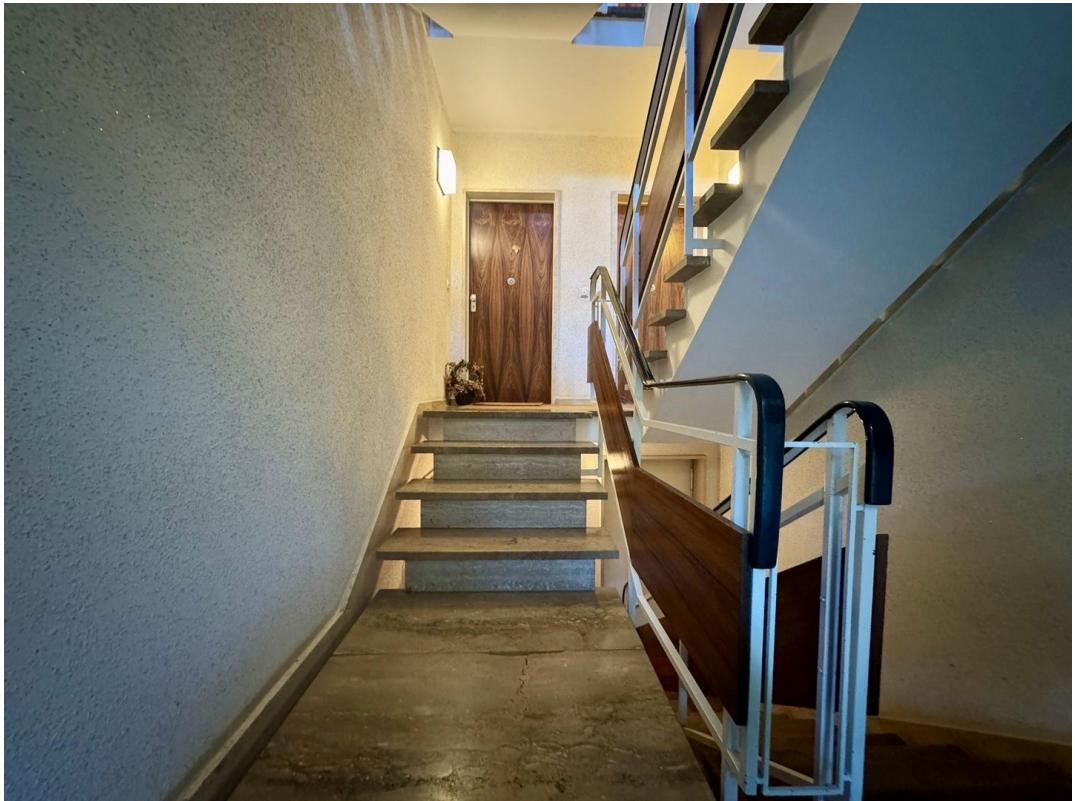


Loggia mit Zugang zum Garten



Hausansicht

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Lage am Feldrand

Exposé - Grundrisse

