

Exposé

Wohnung in Neuss

Schöne 2-Zimmer Wohnung mit Balkon in Neuss (Stadionviertel)



Objekt-Nr. OM-416224

Wohnung

Verkauf: **235.000 €**

Ansprechpartner:
Stephen Sunderdiek

Liebigstraße 19
41464 Neuss
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	82,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	24,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	265 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die zur Zeit vermietete, ca. 82 qm große Wohnung ("04") liegt in der 1. Etage (rechts) eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt lediglich 4 Wohneinheiten/Parteien in ruhiger und gleichzeitig zentraler Umgebung.

Die Wohnung besteht aus 2 Zimmern (Schlafzimmer, großes Wohn-/Esszimmer mit ca. 33 qm und breiter Fensterfront), separater Küche, Bad und getrenntem WC. Der Wohn-/Essbereich kann auch in ein Wohnzimmer sowie ein hiervon getrenntes Kinder- bzw. Arbeitszimmer aufgeteilt werden. Zu der Wohnung gehört im Dachgeschoss (2.OG) noch ein vollständig ausgebauter, ca. 24 qm großer, jedoch baurechtlich aus Gründen des Brandschutzes (es fehlt an einem 2. Rettungsweg) aktuell nicht für einen dauernden Aufenthalt geeignetes Speicherzimmer (reine Nutzfläche). Die Wohnung ist hell und verfügt in weiten Teilen über Parkettboden. Der große Balkon lädt zum Entspannen und Sonne tanken ein. Zu dem Objekt gehört außerdem eine Einzelgarage sowie ein Kellerraum.

Die monatliche Nettokaltmiete beträgt aktuell 660 € zuzüglich monatlich 50 € für die zum Objekt gehörende Einzelgarage, insgesamt also monatlich 710 €. Die Jahresnettokaltmiete einschließlich Garage beträgt damit 8.520 €.

Die monatlichen Nebenkosten für die Wohnung belaufen sich für den Mieter auf ca. 220 € zuzüglich der individuellen Kosten für Heizung und Strom in der Mietwohnung, die der Mieter direkt mit den Energieversorgern abrechnet.

Das monatliche Hausgeld beträgt für die Eigentümer des Hauses mit 4 Wohneinheiten aktuell vorsorglich 215 € je Wohneinheit zur Deckung der nicht umlagefähigen monatlichen Kosten zuzüglich der monatlichen Instandhaltungsrücklage von 50 € (siehe auch weiter unten).

Die tatsächlichen monatlichen Kosten sind für mich als Eigentümer der vermieteten Wohnung 04 jedoch deutlich geringer. Nach der Abrechnung des Hausverwalters für das Objekt betrugen die nicht umlagefähigen Kosten im letzten abgerechneten gesamten Kalenderjahr 2024 pro Wohneinheit lediglich 863,68 € (für Allgemeinstrom, nicht umlagefähige Nebenkosten, Verwaltervergütung sowie Instandhaltungskosten). Dies sind nur knapp 72 € pro Monat pro Wohneinheit.

Hinzu kommen für jeden Eigentümer einer Wohneinheit noch die monatlich zu zahlende Instandhaltungsrücklage von 50 €. Insgesamt beläuft sich das Guthaben der Hausgemeinschaft in Bezug auf die Instandhaltungsrücklage aktuell auf ca. 50.000 €.

Für einen Käufer, der die angebotene Wohnung 04 zukünftig selbst nutzen möchte, betragen die monatlichen Nebenkosten der Wohnung 04 auf Grundlage der Hausverwalterabrechnung für das Kalenderjahr 2024 ca. 270 € zuzüglich der monatlich zu zahlenden Instandhaltungsrücklage von derzeit 50 € sowie der individuell verbrauchsabhängigen monatlichen Kosten für Gas und Strom.

Das angebotene Objekt ist im Ergebnis damit sowohl sehr gut geeignet für Käufer mit berechtigtem Eigenbedarf als auch für Käufer, die das Objekt zukünftig als Kapitalanlage nutzen möchten.

Bei ernsthaftem Kaufinteresse an dem Objekt bitte ich um Ihre Kontaktaufnahme per Mail unter Angabe Ihres Namens und Ihrer Telefonnummer.

Ich werde mich zeitnah bei Ihnen zurückmelden und Sie gerne mit weiteren Details zu dem Objekt versorgen.

Ausstattung

Eichenparkett im Wohn-, Schlafzimmer und Flur, großer Balkon, Wasch- und Trockenkeller

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Das Objekt befindet sich im Stadionviertel von Neuss, in ruhiger (Sackgasse) und dennoch zentraler Lage, ca. 2 km südöstlich der Neusser Innenstadt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Zum Objekt gehört eine Einzelgarage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	138,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Weg zum Hauseingang

Exposé - Galerie



Rückseite Haus mit Balkon



Garagen, Rückseite Haus

Exposé - Galerie



Treppenhaus EG



Wohnungen im 1. OG li u. re.

Exposé - Galerie



Flur



Flur



Wohnzimmer, Perspektive 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Perspektive 2



Wohnzimmer, Perspektive 3

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Perspektive 4



Aussicht vom Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad, Dusche

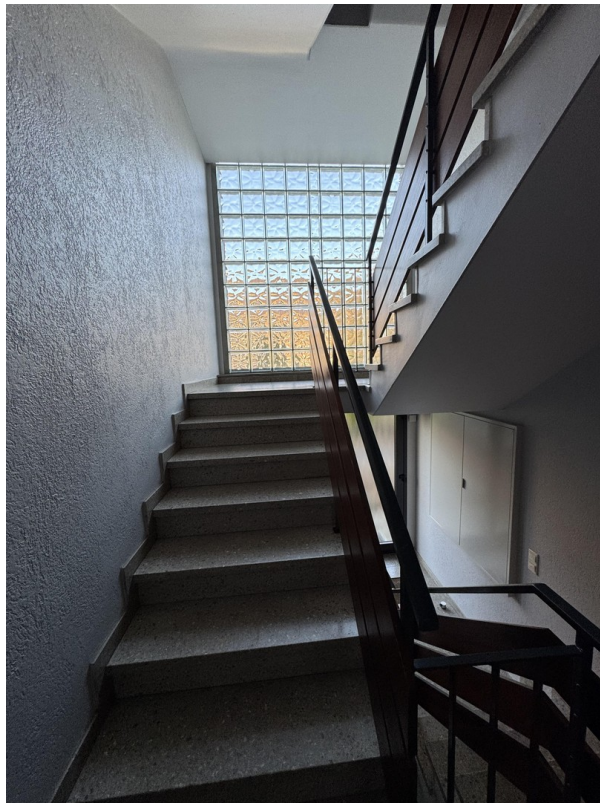


Bad, Dusche

Exposé - Galerie



Separates WC



Treppenhaus DG-Studios, 2. OG

Exposé - Galerie



DG-Studio, reine Nutzfläche



DG-Studio, reine Nutzfläche

Exposé - Galerie

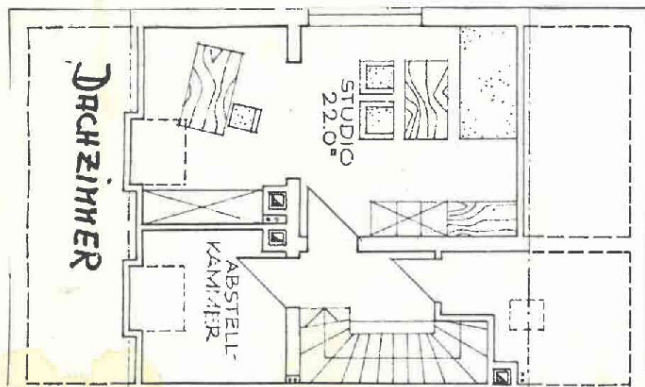
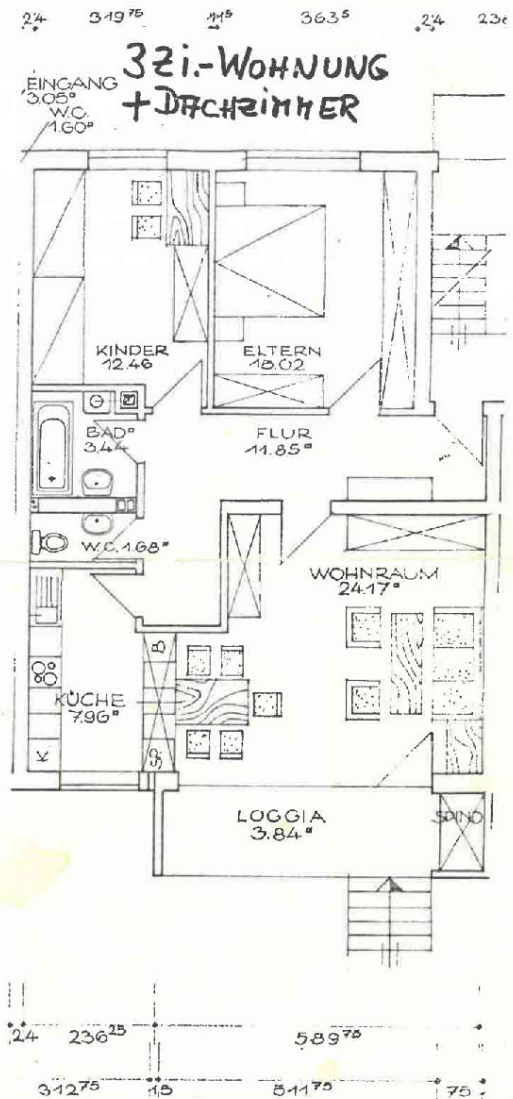
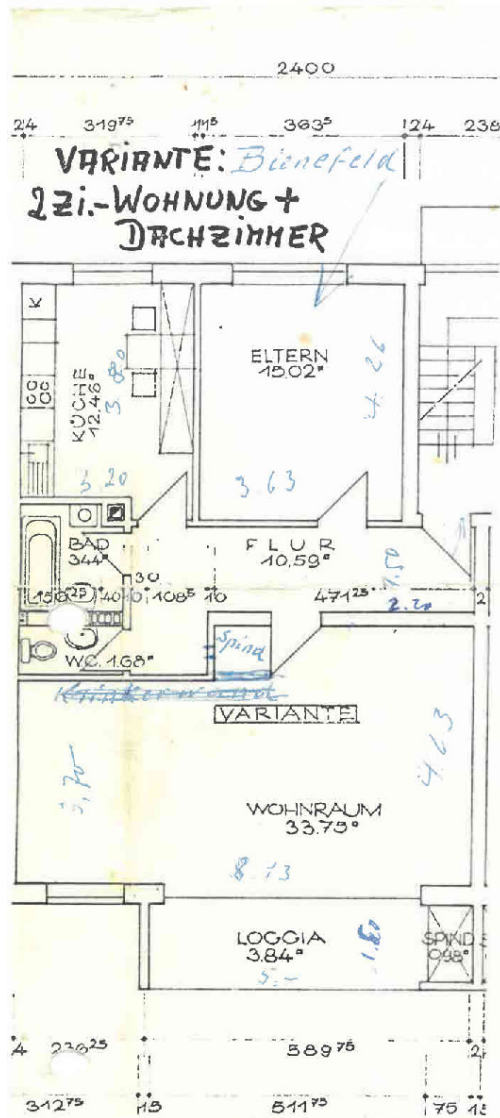


DGStudio Bad, reine Nutzfläche



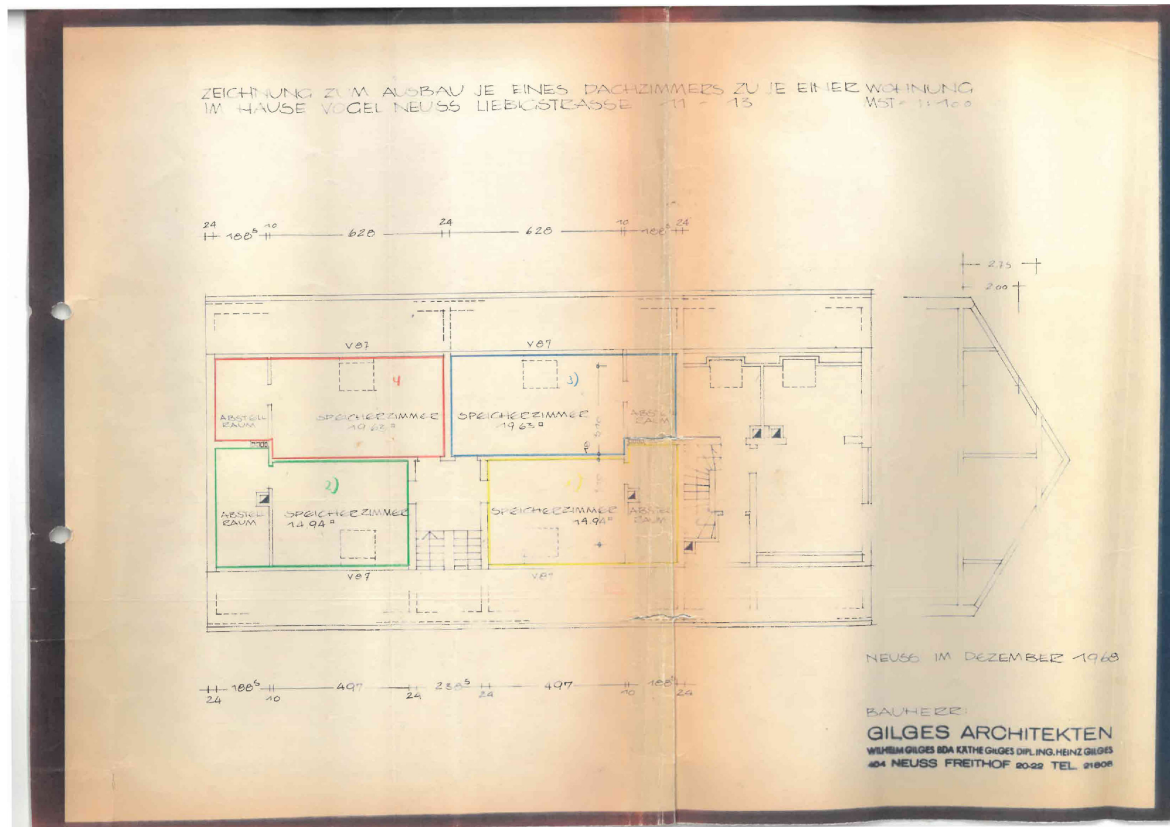
Aussicht Dachfenster

Exposé - Grundrisse



IMMOB. ASTRID GILLE
4048 GREVENBROICH - Bahnh. 107

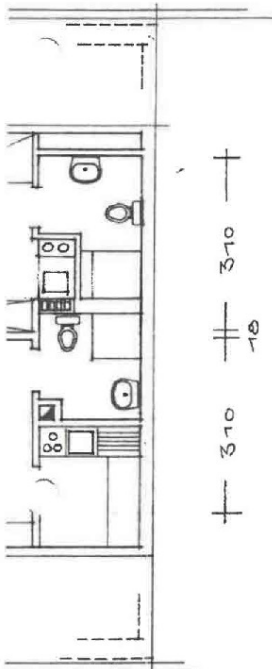
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

5555 IM HAUSE H. VOGEL NEUSS LIEBIGSTR.

10 24
1005

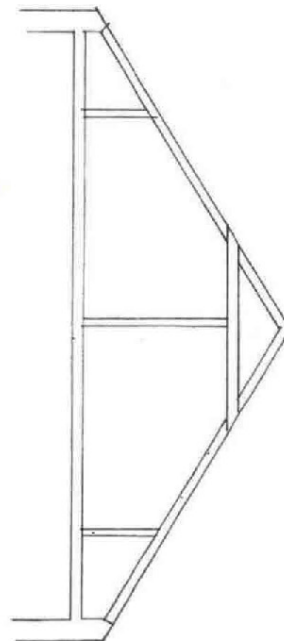


ZIMMER 19.63 qm
BAD 3.75 "

WOHNFL. 23.38 "

ZIMMER 14.94 "
KÜCHE 2.74 "
BAD 3.25 "

WOHNFL. 20.93 "

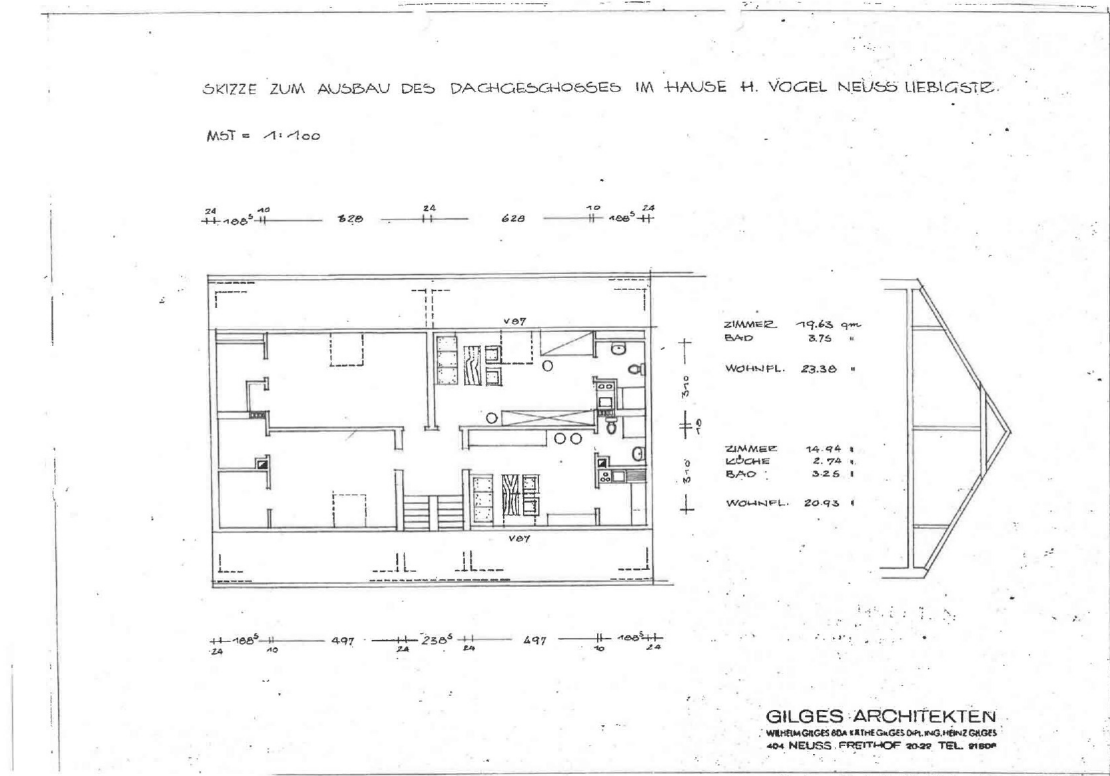


10 24
1005

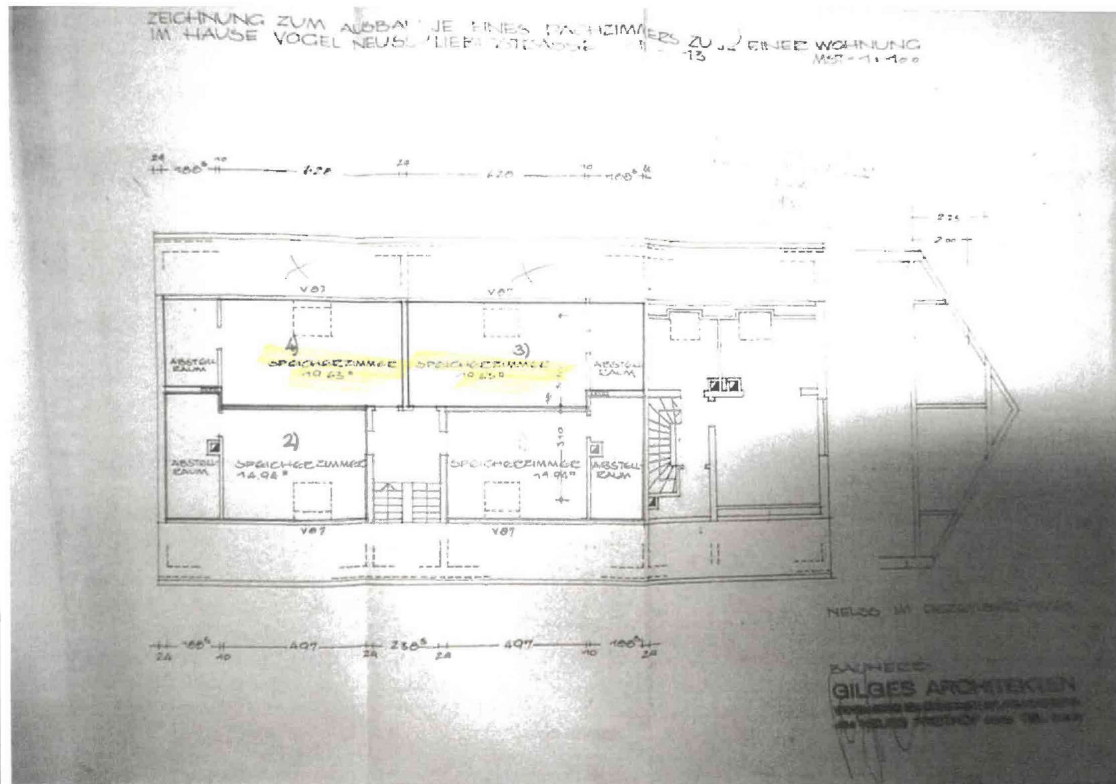
GILGES ARCHITEKTEN

WILHELM GILGES BDA KATHE GILGES DIPL. ING. HEINZ GILGES
404 NEUSS FREITHOF 20-22 TEL. 21808

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Wohnflächenberechnung zum Aufbau des Dachgeschosses im Haus H. Vogel, Neuss, Idellgstr.

Appartement vorne:

Zimmer	4,97 ⁵ x 3,10	./- 3 %	= 14,94 qm
Küche	1,88 ⁵ x 1,50 ⁵	./- 3 %	= 2,74 qm
Bad	1,88 ⁵ x 1,38 ⁵		
	./- 0,45 x 0,45	./- 3 %	= 3,25 qm
			= 20,93 qm
		aufgerundet	= 21,-- qm

Appartement hinten:

Zimmer	6,28 x 3,10		
	+ 0,70 x 1,10	./- 3 %	= 19,63 qm
Bad	1,88 ⁵ x 2,50		
	./- 0,70 x 1,20	./- 3 %	= 3,75 qm
			= 23,38 qm
		aufgerundet	= 24,-- qm

Neuss, den 14. 2. 1969

Gilges
Architekten

