

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Neuss

### Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung im Erdgeschoss mit exklusivem Innenhof – Bestlage von Neuss



Objekt-Nr. OM-419658

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **700 € + NK**

Ansprechpartner:  
Claudia Jahnke

41460 Neuss  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.02.2026
Wohnfläche	54,41 m²	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	130 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	2.100 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung bietet ein angenehmes Wohnambiente und eignet sich ideal für Singles oder Paare. Sie befindet sich in einer ruhigen und zugleich sehr zentralen Lage von Neuss mit hervorragender Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Das Viertel ist geprägt von stilvollem Altbaubestand, einer angenehmen Nachbarschaft und einer besonders gefragten Lage – eine Kombination, die nur selten zu finden ist. Die Wohnung selbst überzeugt durch ihren besonderen Altbaucharme, hohe Decken sowie einen durchdachten Grundriss.

Ein besonderes Highlight ist der exklusiv zur Verfügung stehende Innenhof, der zusätzlichen privaten Freiraum mitten in der Stadt bietet und zum Entspannen nach einem Arbeitstag oder zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt.

Eine Einbauküche ist bereits enthalten und rundet dieses attraktive Wohnangebot komfortabel ab.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine hochwertige, vollständig geflieste Ausstattung, die nicht nur zeitlos wirkt, sondern auch einen besonders pflegeleichten Wohnkomfort bietet.

Die Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und ermöglicht einen komfortablen, sofortigen Einzug.

Ein besonderes Qualitätsmerkmal ist der exklusiv zur Wohnung gehörende Innenhof, der als privater Rückzugsort dient und ein außergewöhnliches Maß an Ruhe und Entspannung im urbanen Umfeld bietet.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Stadt Neuss mit ca. 155.000 Einwohnern gehört dank ihrer sehr guten Wirtschaftsstruktur sowie der Nähe zu Düsseldorf, Köln und dem Ruhrgebiet zu den gefragtesten Wohnstandorten der Region. Neuss bietet überdurchschnittlich viele Arbeitsplätze sowie ein vielfältiges Freizeit- und Naherholungsangebot – von Skihalle und Kinderbauernhof bis hin zu Freibädern, Hallenbädern und einem Eissportzentrum.

Durch die Umgestaltung des Marktes und die Vielzahl an Gastronomiebetrieben hat sich die Neusser Innenstadt in den letzten Jahren hervorragend entwickelt und bietet ein lebendiges urbanes Umfeld.

Der Neusser Stadtgarten liegt nur ca. 200 m entfernt und lädt zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein.

Verkehrsanbindung

Bus: ca. 0,18 km

Straßenbahn & Bus (Oberstraße): ca. 600 m

Neusser Hauptbahnhof: ca. 1 km (ca. 10 Gehminuten)

U-Bahn: ca. 1 km

Autobahnauffahrt: ca. 2 km

Flughafen Düsseldorf: ca. 10 km (ca. 30 Minuten mit der S-Bahn)

Düsseldorfer City: ca. 20 Minuten mit der Straßenbahn

Optimale Anbindungen bestehen u. a. nach Düsseldorf, Köln, Krefeld, Grevenbroich und Mönchengladbach.

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten: ca. 0,5 km

Kindergarten: ca. 0,2 km

Grundschule: ca. 0,45 km

Gymnasium: ca. 0,5 km

Realschule: ca. 1,3 km

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnraum



Wohnraum

# Exposé - Galerie



Bad



# Exposé - Galerie



Dusche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Innenhof