

Exposé

Bürohaus in Neuss

Modernes Bürohaus in Neuss-Holzheim - vollvermietet



Objekt-Nr. OM-433698

Bürohaus

Verkauf: **2.190.000 €**

Ansprechpartner:
Nils Winkler

Vereinsstrasse 44
41472 Neuss
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|---------------|-------------------|--------------------|-------------------------|
| Baujahr | 1999 | Büro-/Praxisfläche | 1.205,00 m ² |
| Etagen | 3 | Gesamtfläche | 1.205,00 m ² |
| Energieträger | Gas | Garagen | 3 |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | Stellplätze | 20 |
| Zustand | gepflegt | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung – Bürogebäude Vereinsstraße 44, Neuss

Dieses moderne und repräsentative Bürogebäude in der Vereinsstraße 44 in Neuss bietet eine seltene Kombination aus attraktiver Rendite, flexibler Nutzbarkeit, solider Bausubstanz und zukunftsorientierter Energieeffizienz. Die Immobilie befindet sich auf einem 2.002 m² großen Grundstück mit einem Bodenrichtwert von 170 €/m².

Architektur & Gebäudestruktur

Das Büroensemble verteilt sich auf drei Etagen und zwei Gebäudeflügel und wird über insgesamt drei Treppenhäuser erschlossen. Die oberste Etage verfügt über halb umlaufende Dachterrassen.

Nutzung & Vermietungssituation

Die Immobilie ist voll vermietet und erzielt jährliche Nettomieteinnahmen von ca. 125.000 €. Sie eignet sich damit sowohl als Renditeobjekt als auch zur Eigennutzung.

Außenflächen & Parkmöglichkeiten

Der verschließbare Innenhof bietet 20 Außenstellplätze sowie 3 Garagenstellplätze.

Energieeffizienz & PV-Anlage

Eine Photovoltaikanlage mit 50 kWp ist installiert und ermöglicht sowohl Eigennutzung des erzeugten Stroms als auch Einspeisung.

Ausstattung

Ausstattung

Das Gebäude überzeugt durch eine moderne, zweckmäßige und zugleich hochwertige technische sowie bauliche Ausstattung, die sowohl für anspruchsvolle Eigennutzer als auch für langfristig orientierte Kapitalanleger ideal ist.

Heizungs- und Klimatechnik:

Effiziente Gas-Zentralheizung für die gesamte Liegenschaft

Dezentrale Warmwasseraufbereitung für größtmögliche Energie- und Betriebskostentransparenz

Klimaanlagen in den Dachgeschossen sowie im rechten Bereich des Erdgeschosses – ideal für ganzjährig angenehme Raumtemperaturen

Gebäude- und Sicherheitstechnik:

Jalousienanlage im 1. Obergeschoss zur Verschattung und Temperaturregulierung

Moderne Schließanlage für ein sicheres und kontrolliertes Zutrittsmanagement

Drei eigenständige Treppenhaus-Türme für optimale Erschließung und flexible Mieterstrukturen

Energieeffizienz

Leistungsstarke Photovoltaikanlage mit 50 kWp, nutzbar für Eigenstromproduktion und Netzeinspeisung, reduziert langfristig die Betriebskosten und steigert die Nachhaltigkeit des Gebäudes

Innenausstattung

Je nach Gebäudebereich Teppichböden oder repräsentative Marmorfliesen

Umfassende EDV-Verkabelung, ideal vorbereitet für moderne Büroarbeitsplätze

Zugang & Logistik

Großzügiges Ladetor mit Überdachung, ideal für Warenein- und -ausgang sowie witterungsgeschützte Logistik

Funktionale Gebäudestruktur mit hervorragender interner Erschließung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Lagebeschreibung – Vereinsstraße 44, 41472 Neuss-Holzheim

1. Einbettung in die Stadt Neuss

Die Immobilie befindet sich in der Stadt Neuss, einem wirtschaftlich starken Standort mit hervorragender Infrastruktur. Die Region ist durch zahlreiche Bahnstationen wie Neuss Hbf, Neuss Süd, Neuss Rheinparkcenter und Holzheim (b Neuss) gut angebunden.

2. Standort Neuss-Holzheim

Holzheim ist ein attraktiver Stadtteil im Südwesten der Stadt Neuss mit rund 8.000 Einwohnern. Er liegt zwischen dem Erftufer und der A46 und verfügt über wichtige kulturelle Einrichtungen wie die Skihalle Neuss, die Langen Foundation und die Insel Hombroich. Mehrere Buslinien (843, NE2, 869, 877) sowie der DB-Anschluss Holzheim (b Neuss) bieten direkte Verbindungen in die Region.

3. Mikrolage der Vereinsstraße 44

Die Vereinsstraße 44 liegt zentral in Neuss-Holzheim. Es bestehen gute Verbindungen: 2–3 Minuten Fußweg zu ÖPNV, 10 Minuten zum nächsten Hauptbahnhof und 2 Minuten zur A46.

4. Regionale Anbindung

- Düsseldorf: ca. 11 km entfernt, ca. 19 Minuten Fahrzeit.
- Köln: gut erreichbar über Regional- und Fernverkehr.
- Mönchengladbach: ca. 19–20 km, ca. 20–29 Minuten Fahrzeit.

5. Verkehrsanbindung im Detail

Wichtige Autobahnanschlüsse (A46, A57) liegen in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof Holzheim (b. Neuss) bietet Anschlüsse nach Düsseldorf, Neuss, Grevenbroich und Köln. Die Buslinien 843, NE2, RB39 und 848 verbinden den Standort eng mit der Region.

Fazit: Hervorragende Lage für Gewerbe durch exzellente Anbinung, starke regionale Vernetzung und unmittelbare Nähe zu den umliegenden Metropolen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|---------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch Strom | 81,40 kWh/(m ² a) |
| Endenergieverbrauch Wärme | 9,40 kWh/(m ² a) |

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

