

Exposé

Wohnung in Neuss

Erstbezug nach Modernisierung: Helle 3-Zi.-Wohnung mit Balkon, Garage & effizienter Wärmepumpe



Objekt-Nr. OM-447694

Wohnung

Vermietung: **925 € + NK**

Ansprechpartner:
Michelle Schupp

Brücke 45
41462 Neuss
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1972
Etagen	1
Zimmer	3,00
Wohnfläche	75,00 m ²
Energieträger	Strom
Nebenkosten	200 €
Heizkosten	75 €
Summe Nebenkosten	275 €
Miete Garage/Stellpl.	75 €

Mietsicherheit	2.775 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.06.2026
Zustand	renoviert
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Garagen	1
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete und frisch modernisierte Hochparterre-Wohnung vereint Ruhe mit gehobenem Wohnkomfort. Sie befindet sich in einem gepflegten, familiären Mehrfamilienhaus mit lediglich sieben Wohneinheiten.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst drei helle Zimmer – ideal nutzbar als Wohnzimmer, Schlafzimmer und Büro – sowie eine einladende Diele und eine separate Küche. Ein besonderes Highlight ist das neu gestaltete, hell geflieste Badezimmer, das mit modernen Armaturen überzeugt.

Vom großzügigen Wohnzimmer aus betreten Sie den ca. 8 m² großen Balkon. Mit direktem Blick in den Garten bietet dieser einen privaten Rückzugsort, der perfekt geeignet ist, um den Alltag hinter sich zu lassen.

Zusätzlichen Komfort bietet der zur Wohnung gehörende, abgeschlossene Kellerraum, der mit ca. 20 m² außergewöhnlich viel Stauraum bereithält. Ihr Fahrzeug parken Sie sicher in der hauseigenen Garage (verfügbar ab dem 01.08.2026). Damit Sie Ihre Freizeit in vollen Zügen genießen können, übernimmt ein professioneller Gärtnerservice die fortlaufende Pflege der Außenanlagen.

Ausstattung

Diese Immobilie wurde mit viel Liebe zum Detail modernisiert und besticht durch eine gehobene Ausstattungsqualität. Die Wohnräume sind mit einem neu verlegten, hochwertigen Vinylboden in edler Holzdielenoptik ausgestattet, der für ein warmes und zeitgemäßes Ambiente sorgt.

Die Highlights im Überblick:

Modernisiertes Badezimmer: Das komplett sanierte Bad ist hell gefliest und verfügt über eine moderne, ebenerdige Dusche sowie eine integrierte LED-Deckenbeleuchtung.

Die gesamte Elektroinstallation wurde erneuert und mit einem modernen Schalterprogramm der Marke Gira sowie neuen Steckdosen versehen.

Neue weiße Innentüren mit eleganten Edelstahl-Drückern runden das exklusive Erscheinungsbild ab.

Alle Kunststoff-Isolierfenster verfügen über Rollläden mit zusätzlich isolierten Rollladenkästen zur optimalen Wärmedämmung.

Die Beheizung erfolgt über modernste Klimasplitgeräte mit effizienter Wärmepumpentechnologie. Diese Anlage garantiert nicht nur wohlige Wärme im Winter, sondern bietet an heißen Sommertagen auch eine komfortable Kühlfunktion.

Die Nutzung dieser hocheffizienten Luft-Luftwärmepumpen ermöglicht den Betrieb mit grünem Strom und bietet langfristigen Schutz vor steigenden CO₂-Abgaben.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Die Wohnung wird im Augenblick umfassend renoviert und einige der Fotos stammen von der baugleichen Wohnung gegenüber.

Vom Mieter noch zu tragende Kosten:

Verbrauchsstrom (ohne Heizkosten (s.o.), d.h. Licht, Verbrauchsgeräte)

Telefon/Internet

Die Wohnung wird nur zusammen mit dazugehöriger Garage (ab dem 1.8.2026 frei) vermietet. Somit beläuft sich die gesamte Miete mit Garage und Nebenkosten auf EUR 1.200 EUR ab August 2026 und für Juni & Juli 2026 auf 1.125 EUR (ohne Garage).

Die hocheffizienten modernen Luft-Luftwärmepumpen lassen sich erfahrungsgemäß effizient mit grünem Strom betreiben. Dadurch können Sie auch langfristig von geringeren CO2 Abgabenbelastungen profitieren.

Lage

Die Wohnung besticht durch ihre erstklassige Lage im beliebten Neusser Stadtteil Furth-Mitte/Vogelsang. Hier genießen Sie die seltene Kombination aus einer ruhigen, gewachsenen Nachbarschaft und einer hervorragenden infrastrukturellen Anbindung.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Apotheken und Ärzte befinden sich im unmittelbaren Umfeld und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieses Standorts. Familien profitieren von der exzellenten Versorgung: Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind bequem und sicher zu Fuß erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal, sodass die Neusser Innenstadt sowie der Hauptbahnhof in kürzester Zeit erreichbar sind. Für Pendler bietet die Lage zudem einen schnellen Zugang zu den Autobahnen A52 und A57, wodurch die Metropolen Düsseldorf, Krefeld und Köln in komfortabler Reichweite liegen.

Ein besonderes Highlight ist das Naturschutzgebiet, das sich unmittelbar vor der Haustür befindet. Ob für ausgiebige Spaziergänge, sportliche Aktivitäten im Grünen oder zur Erholung am nahegelegenen "Jröne Meerke" – Naturliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Aussicht



Aussicht

Exposé - Grundrisse

Brücke 45, Neuss, Baupläne EG & 1. OG

