

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Neuss

**Großes Mehrfamilienhaus, 711 qm total, Neuss-Furth mit  
Arztpraxis, Geschäftslokal, Werkstatt, Garten**



Objekt-Nr. OM-450628

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.100.000 €**

Ansprechpartner:  
Christiane Richter

Further Straße 86  
41462 Neuss  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1905	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	381,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	16,00	Schlafzimmer	6
Wohnfläche	492,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	5
Nutzfläche	349,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großartige Gelegenheit für Investoren

Dieses große Mehrfamilien- und Geschäftshaus aus der Gründerzeit (ca. 1905) bietet mit 5 Wohnungen, einer Augenarztpraxis und einem Geschäftslokal auf einer Gesamtfläche von 711 qm (inklusive Nutzfläche) ein großes Potential für Vermietung und Verpachtung.

Mögliche monatliche Mieteinnahmen:

Wohnfläche 301,53 qm bei 8€/qm = 2.412 € plus NK

Gewerbefläche 100,40 qm bei 12€ = 1.204 € plus NK

Praxis 90 qm bei 10€ = 900€ plus NK (derzeit vermietet)

Gesamt: 4.517 €/Monat, entspricht einer Jahresnettokaltmiete von 54.204,- und somit einem Multiplikator von 20,3 auf den Kaufpreis.

Aufteilung

Erdgeschoss:

- Ladenlokal 100,40 qm
- Wohnung 1, 36,40 qm mit 2 Zimmern und Toilette

1. Etage:

- Arztpraxis: 90 qm (derzeit vermietet)
- Wohnung 2: 39,10 qm mit 2 Zimmern und Wannenbad mit Tageslicht

2. Etage:

- Wohnung 3: 83,7 qm, 3 – 4 Zimmer, große Essküche, kleines Wannenbad mit Tageslicht
- Wohnung 4: 39,80 qm, 2 Zimmer, Duschbad mit Tageslicht

3. Etage:

- Wohnung 5: 81,78 qm, 3 Zimmer, große Essküche und kleinem Bad plus einem separaten Zimmer

Großer Dachboden mit Stehhöhe von ca. 2,40m im First: 48,70 qm Grundfläche, als Ausbaureserve oder Lagerraum, aktuell über eine klassische Dachluke und Treppe erreichbar.

Das Haus vereint ursprüngliche Elemente, wie Ornamentbodenfliesen, Holzgeländer und Räume mit größtenteils über 3,40 m hohen Decken, Stuck und Massivholztüren.

Es ist voll unterkellert und bietet einen ausbaufähigen Dachboden.

Das ansprechende 3-stöckige Gebäude befindet sich in lebhafter Lage mit allen Geschäften und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung. Es gewährleistet somit gute Vermietbarkeit und Rendite.

Die Heizungsanlage (Gas) wurde 2023 erneuert und ist bereits wärmepumpenfähig.

Die Wohnung, in der sich die Arztpraxis befindet, wurde 1984 in eine Gewerbeinheit umgewandelt und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Aktuell ist die Arztpraxis vermietet, so dass Sie die 5 Wohnungen und das Geschäftslokal sofort nach eigenen Vorstellungen nutzen bzw. vermieten können.

In dem Geschäftslokal war bis vor kurzem ein Augenoptiker. Das entsprechende Mobiliar ist noch vorhanden, so dass die Neueröffnung eines Geschäfts einfach umzusetzen ist. Durch

eine große Werkstatt, die sich an das Geschäftslokal anschließt, sind viele Gewerbemöglichkeiten denkbar.

Ausreichend bewirtschaftete Parkplätze befinden sich vor dem Gebäude und in den Nebenstraßen.

Darüber hinaus verfügt das Haus über einen Garten, in dem man Sonne und Ruhe genießen kann. Hier befindet sich auch ein großes, beheizbares Gartenhaus und eine Sauna.

Bis auf eine Wohnung sind alle Wohnungen derzeit möbliert, können aber kurzfristig geräumt werden. Entsprechende Angebote liegen vor.

Der begehbare Dachboden und das Dach scheinen dicht und trocken. Gleiches gilt für die Kellerräume. Im gesamten Haus ist keine Schimmelbildung sichtbar.

Trotz des gepflegten Zustands sind je nach Vorhaben Renovierungs- bzw. Sanierungsarbeiten durchzuführen.

Es handelt sich insgesamt um ein Objekt mit großem Potential, welches sich schnell durch entsprechende Renovierung realisieren lässt.

Die Neusser Furth ist ein lebendiges Viertel, welches durch das Neubaugebiet auf dem ehemaligen Bauer & Schaurte-Gelände (Inbus Viertel ) nochmals deutlich an Attraktivität zunehmen wird.

## **Ausstattung**

Das Haus befindet sich in einem gepflegten aber renovierungsbedürftigen Zustand.

Das Haus wird primär über eine 2023 installierte Gasheizung versorgt. Diese ist für die Anbindung an eine Wärmepumpe vorbereitet.

Einige Räume werden über eine Nachtspeicherheizung versorgt. Aufgrund der Größe des Daches könnte über Solar- bzw. Photovoltaik nachgedacht werden. Ebenso könnten die Räume, die durch die Nachtspeicherheizung versorgt werden an die Gaszentralheizung angeschlossen werden.

Die Fenster, welche aus Alu bzw. Holz gefertigt wurden, sind größtenteils aus den 80er Jahren und doppelt verglast. In den Bädern gibt es teilweise noch einfach verglaste Fenster.

Der Dachboden ist aktuell nicht gedämmt und kann somit den eigenen Wünschen entsprechend genutzt werden. Einerseits ist es möglich ihn als Lagerboden zu nutzen oder ihn auszubauen und damit der Wohnung im 3. OG zuzuordnen.

In dem Geschäftslokal war bis vor kurzem ein Augenoptiker. Das entsprechende Mobiliar ist aktuell noch vorhanden, so dass die Neueröffnung eines Geschäfts schnell umzusetzen ist.

Die Wohnung, in der sich die Arztpraxis befindet, wurde 1984 in eine Gewerbeeinheit umgewandelt und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Es handelt sich insgesamt um ein Objekt mit viel Potential, welches sich durch entsprechende Renovierung realisieren lässt.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Dieses Objekt wird von privat verkauft, somit sparen Sie jegliche Maklergebühr, die bei einem Objekt dieser Größe gerne 40.000€ übersteigen kann.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

## **Lage**

Das Mehrfamilienhaus befindet sich auf der Neusser Furth und ist eingebettet in eine intakte Infrastruktur. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Ebenso gibt es zahlreiche öffentliche Parkmöglichkeiten vor der Haustür und in den Nebenstraßen.

Ärzte, Apotheken, Supermärkte und Kindergärten finden Sie im Ortsgebiet. Sie sind gut mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichbar.

Auch die öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich in der direkten Umgebung - eine Bushaltestelle in nur ca. 150 Metern sowie der Neusser Hauptbahnhof in nur ca. 450 Metern.

Beste Anbindungen nach Kaarst, Düsseldorf & Umgebung durch verkehrsgünstige Lage. Die A 57 ist nur ca. 2,5 km entfernt.

Verschiedene Restaurants sowie Cafés & Imbisse sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

Das Neusser Stadtzentrum in nur ca. 700 m entfernt.

Einkaufen/Freizeit/Medizinische Versorgung

- Norma, Aldi, Edeka, Rewe .ca. 500 m – 1 km

- Ärztehaus ca. 50 m

- Apotheke ca. 50 m

- Cafés ebenfalls nur ca. 100 m

- Bäckerei ca. 200 m

- Innenstadt ca. 700 m

Schulen/Kindergärten

- Kindergarten ca. 600 m

- Grundschule ca. 450 m

- Gymnasium ca. 850 m

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	1.900,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Objektfront

# Exposé - Galerie



Treppenhaus Eingangsbereich

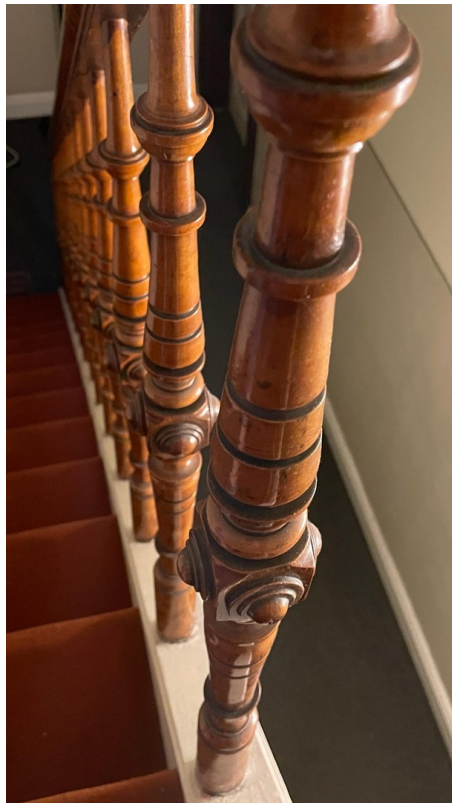


Fußbodendetail

# Exposé - Galerie

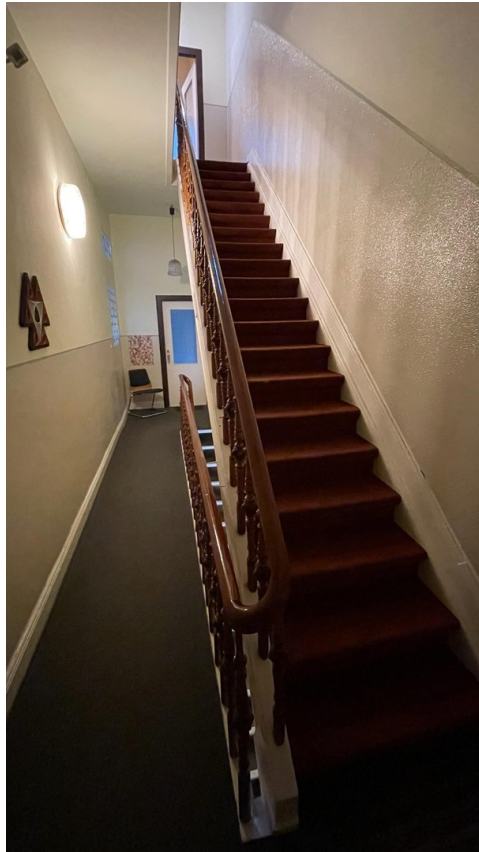


Trappenhause



Treppengeländerdetail

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Geschäftslokal

# Exposé - Galerie



Große Werkstatt, Geschäft



Wohnung 1-EG

# Exposé - Galerie



Wohnung 1-EG



Wohnung 1-EG

# Exposé - Galerie



Wohnung 2-1.OG Diele



Wohnung 2-1. OG

# Exposé - Galerie



Wohnung 2-1. OG



Wohnung 2-1.OG

# Exposé - Galerie



Wohnung 2-1.OG



Wohnung 2-1.OG

# Exposé - Galerie



Wohnung 3-2. OG



Wohnung 3-2. OG

# Exposé - Galerie



Wohnung 3-2. OG Bad



Wohnung 3-2. OG Küche

# Exposé - Galerie



Wohnung 4-2. OG

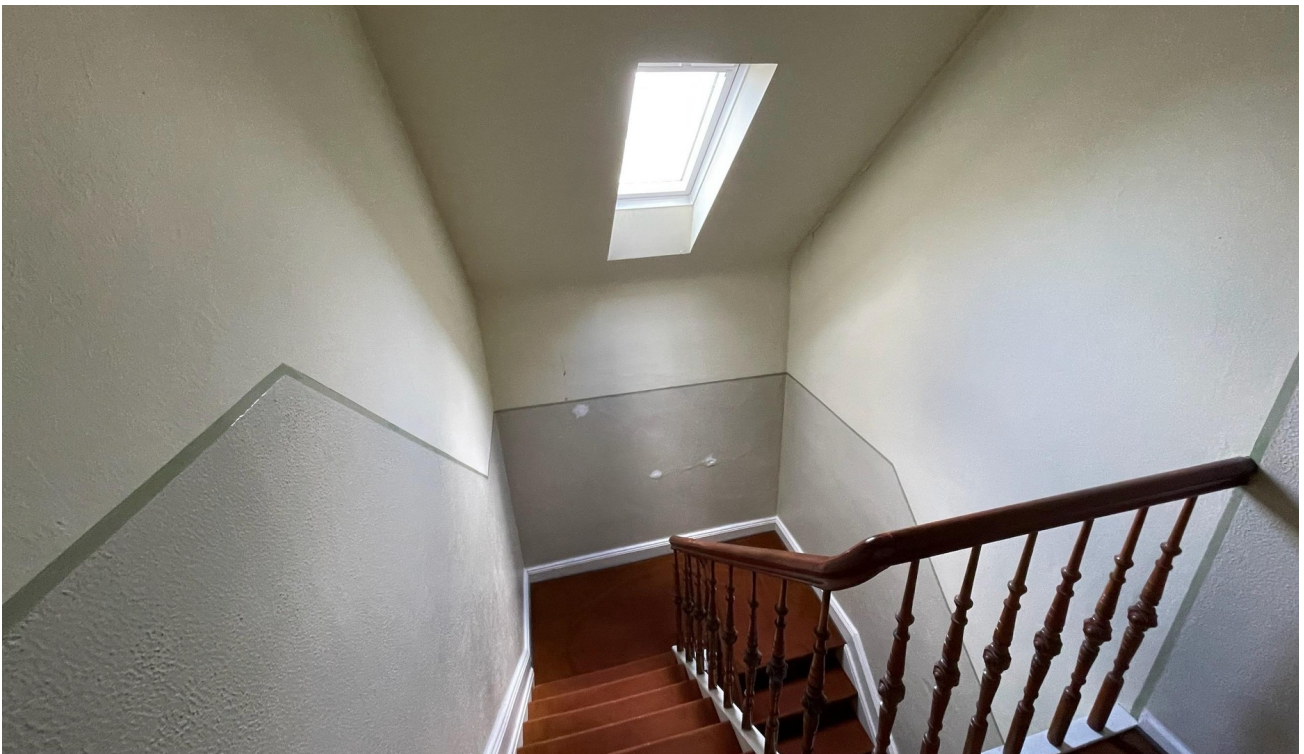


Wohnung 4-2. OG

# Exposé - Galerie



Wohnung 4-2. OG



Flur zum 3. OG

# Exposé - Galerie



Wohnung 3. OG (5)



Wohnung 3. OG (5)

# Exposé - Galerie



Wohnung 3. OG (5)



Wohnung 3. OG (5)

# Exposé - Galerie



Dachboden



Heizung, Keller



Keller

# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Garten



Gartenhaus außen

# Exposé - Galerie



Gartenhaus innen



Sauna

# Exposé - Galerie



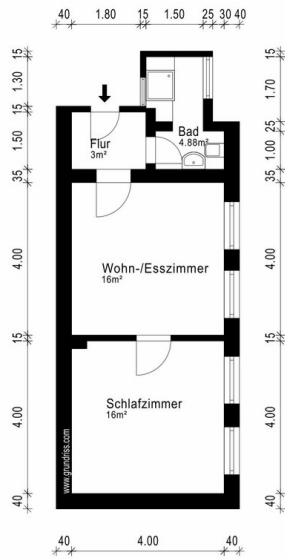
Sauna



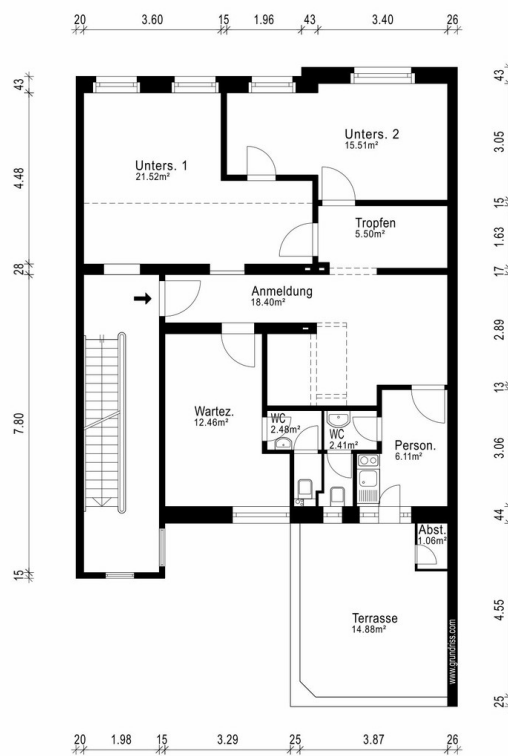
Blick von oben



# Exposé - Grundrisse

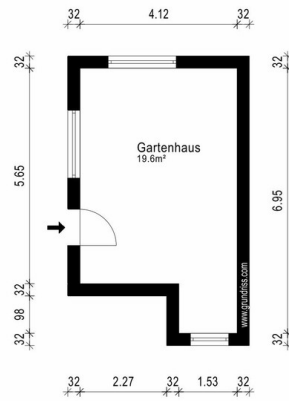


Wohnung 3 - 2. OG

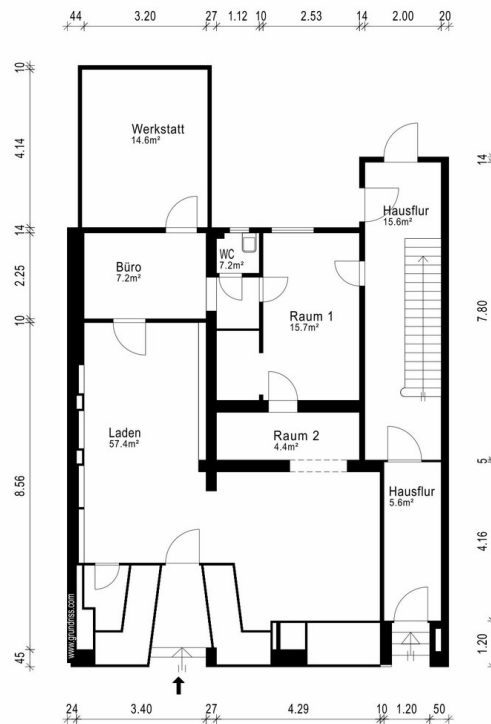


Arztpraxis 1. OG

# Exposé - Grundrisse

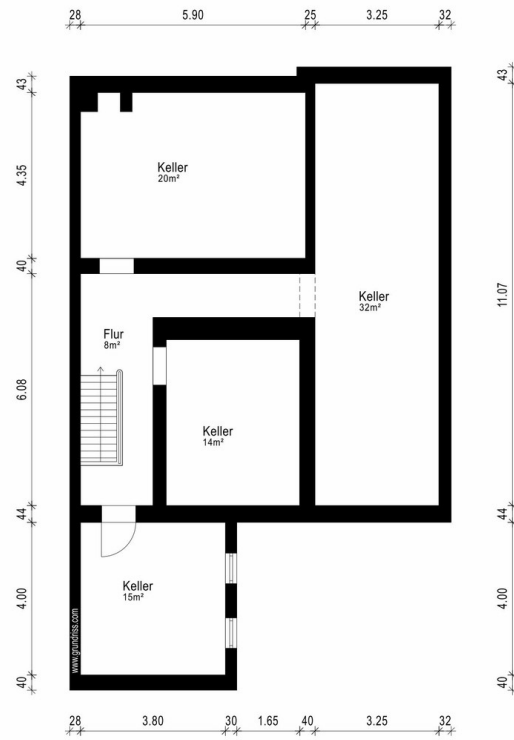


Gartenhaus

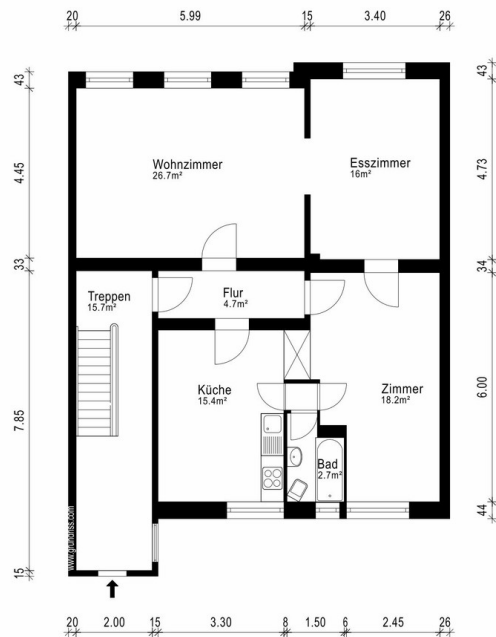


Geschäft EG

# Exposé - Grundrisse

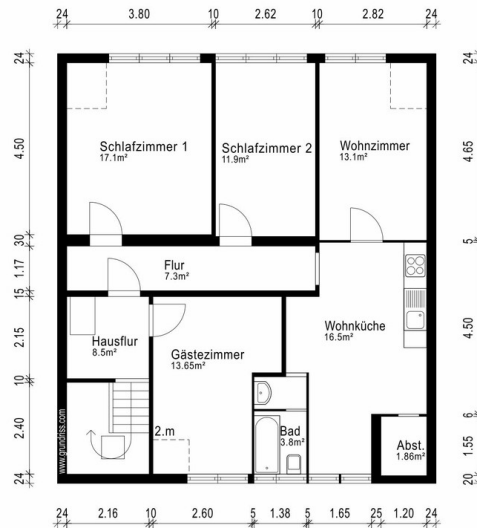


Keller



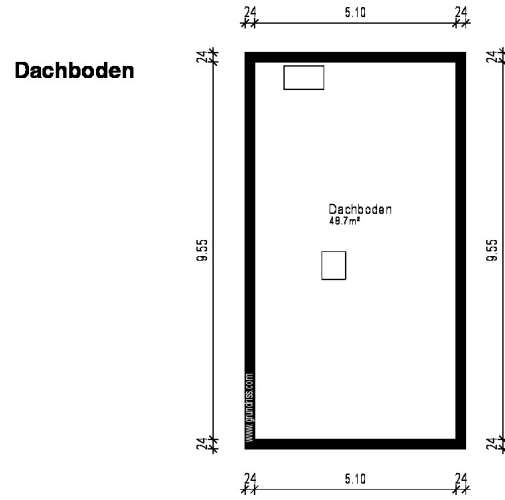
Wohnung 4 - 2.OG

# Exposé - Grundrisse



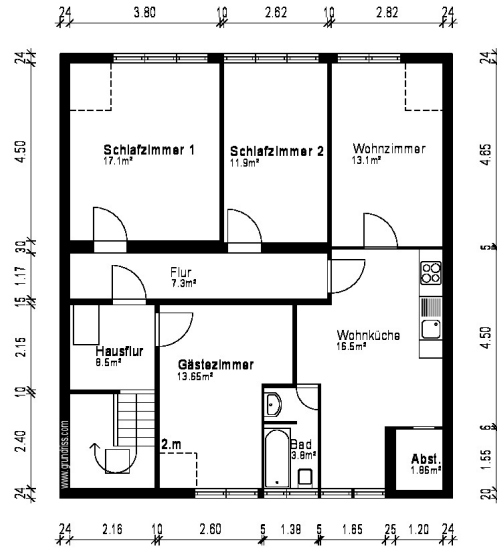
Wohnung 5 - 3. OG

# Exposé - Grundrisse



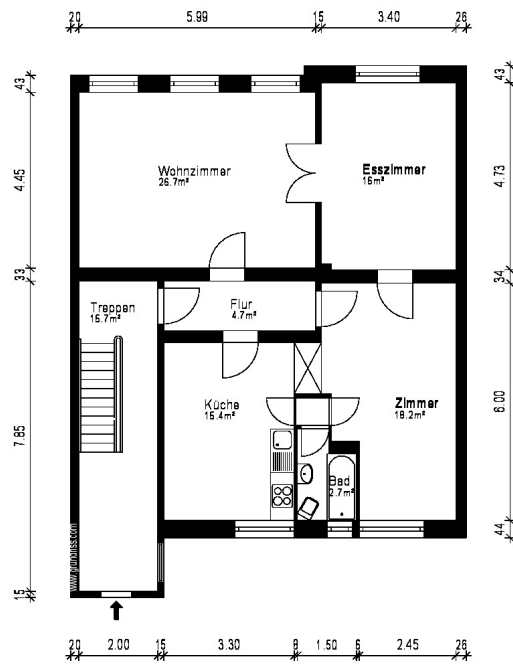
# Exposé - Grundrisse

## Wohnung 5 3. OG



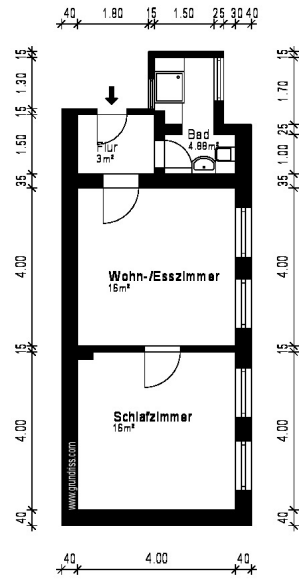
# Exposé - Grundrisse

## Wohnung 4 2. OG



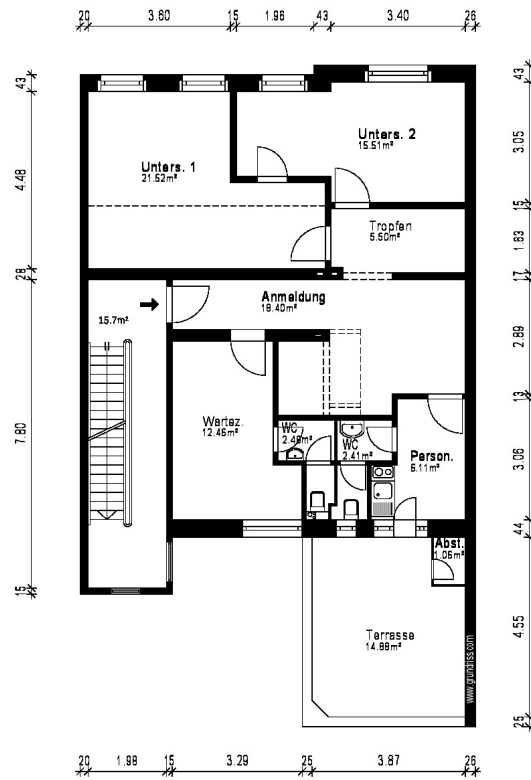
# Exposé - Grundrisse

## Wohnung 3 2. OG



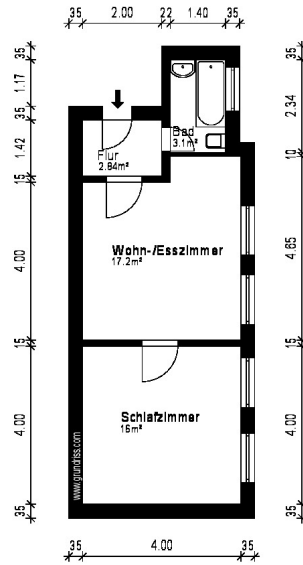
# Exposé - Grundrisse

## Arztpraxis 1. OG



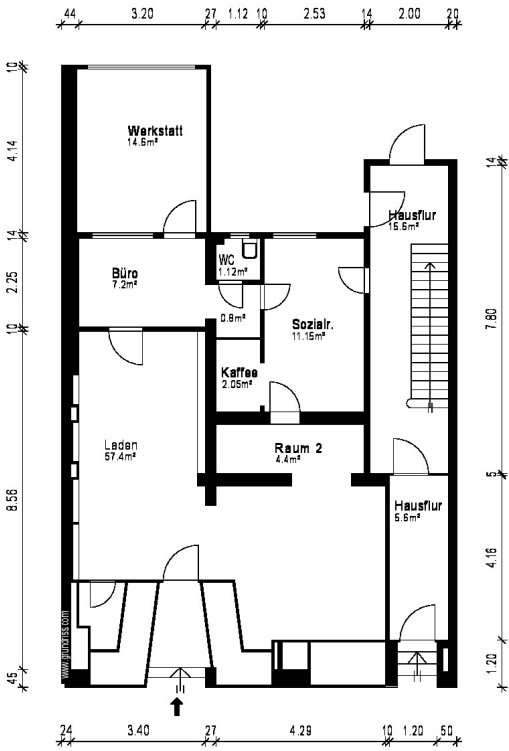
# Exposé - Grundrisse

## Wohnung 2 1. OG



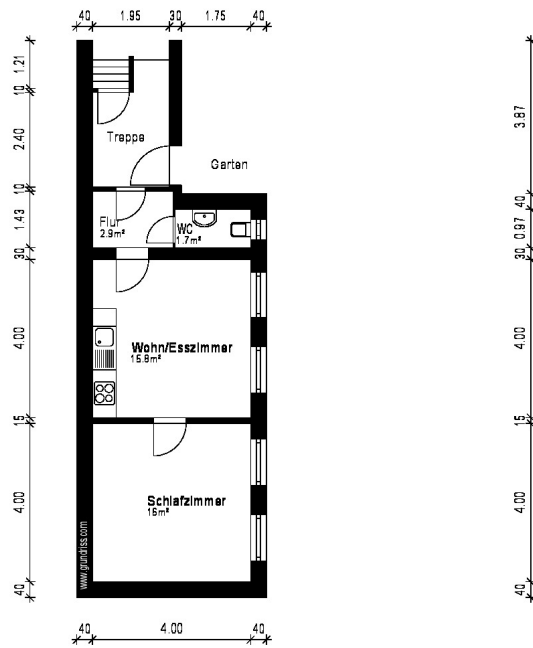
# Exposé - Grundrisse

**Geschäft**  
**EG**

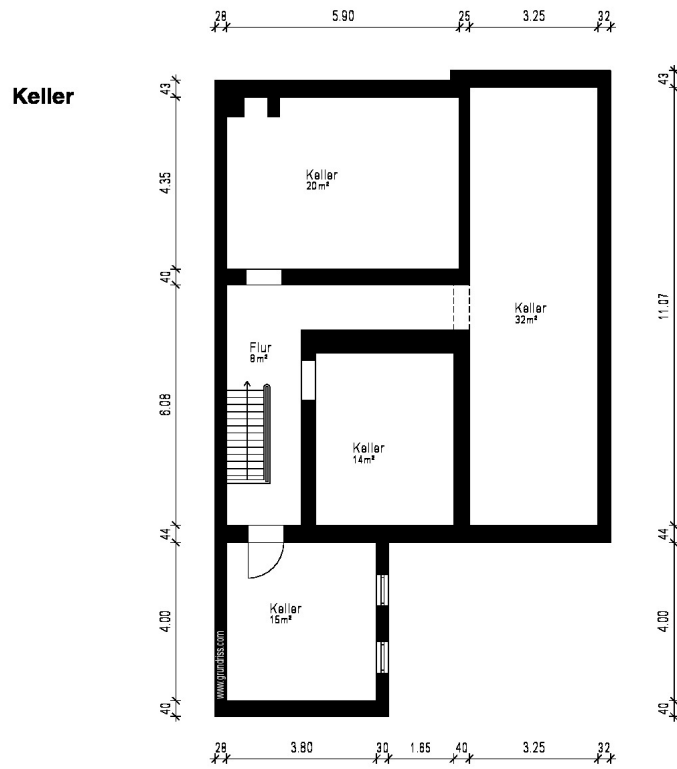


# Exposé - Grundrisse

## Wohnung 1 EG

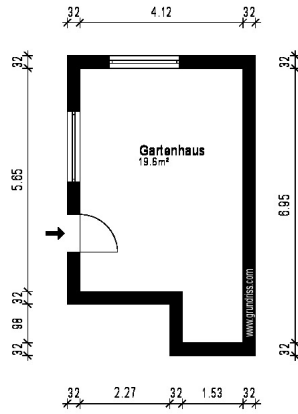


# Exposé - Grundrisse



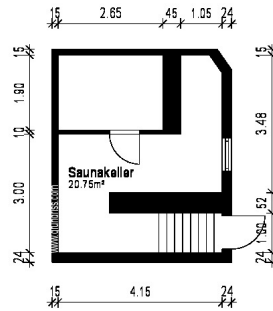
# Exposé - Grundrisse

Gartenhaus

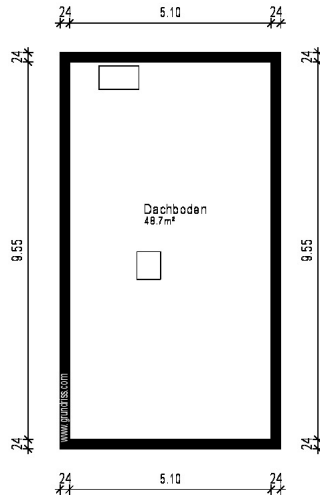


# Exposé - Grundrisse

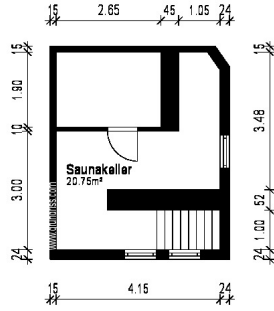
## Sauna



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Flurkarte



Adresse suchen



3D

