

Exposé

Mehrfamilienhaus in Neuss

Mehrfamilienhaus Neuss-Furth mit Arztpraxis, Geschäftslokal, Werkstatt, Garten, zentral



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 ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	16,00	Schlafzimmer	6
Wohnfläche	301,00 m ²	Badezimmer	5
Nutzfläche	349,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Mehrfamilien- und Geschäftshaus aus ca. 1905 ist für Investoren eine großartige Gelegenheit. Es handelt sich um ein dreistöckiges Haus aus der Gründerzeit auf der Neusser Furth mit ausbaufähigem Dachboden. Aktuell ist lediglich die Arztpraxis im 1. OG vermietet, so dass Sie die anderen 5 Wohnungen und das Geschäftslokal nach eigenen Vorstellungen nutzen bzw. vermieten können. Sie können somit jederzeit mit der Umsetzung Ihrer Pläne beginnen (Kündigungsfrist der Praxis 12 Monate zum Jahresende). Durch eine große Werkstatt, die sich an das Geschäftslokal anschließt ist fast jede Form von Gewerbe, auch Café oder Restaurant, möglich.

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.

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.

An das Haus schließt sich ein Garten an, in dem Sie die Sonne und Ruhe genießen können. Im Garten befindet sich ein großes Gartenhaus und eine Sauna.

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

Die Wohnung, in der sich die Arztpraxis befindet, wurde 1984 in eine Gewerbeeinheit umgewandelt und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Terrasse, die zur Praxis gehört weist einige Putzarbeiten auf.

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

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

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.

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

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.

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

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

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 relativ einfach möglich erscheint.

Die Wohnung, in der sich die Arztpraxis befindet, wurde 1984 in eine Gewerbeinheit 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:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna

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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Objektfront

Exposé - Galerie



Treppenhaus Eingangsbereich

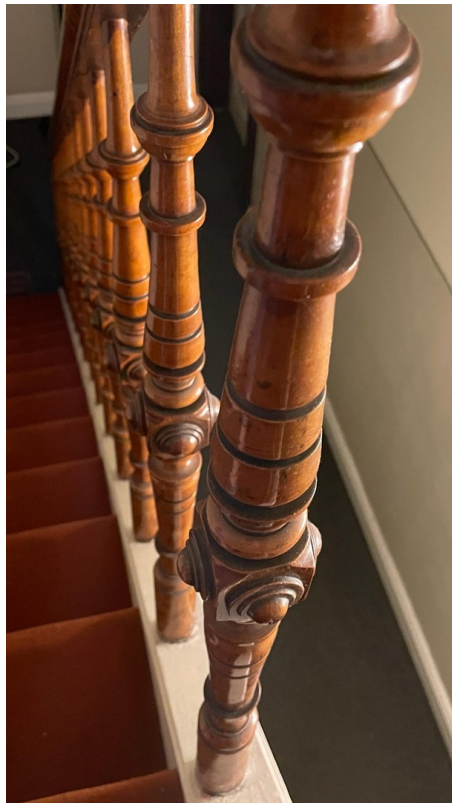


Fußbodendetail

Exposé - Galerie

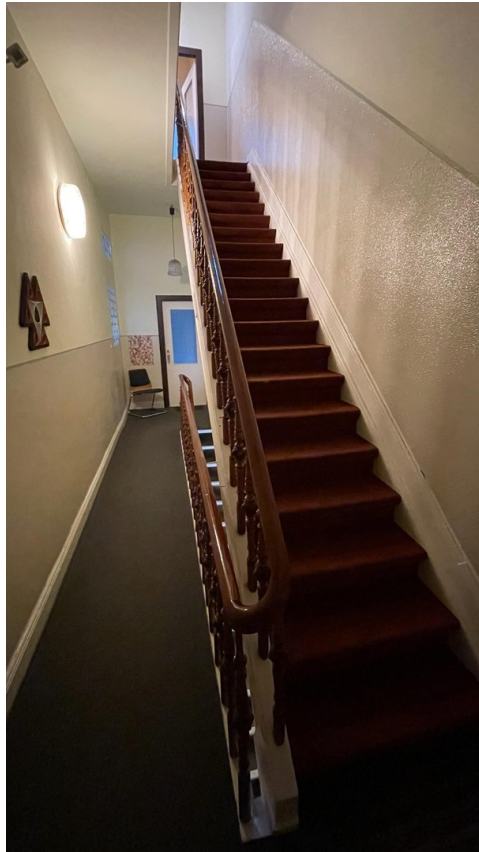


Trappenhause



Treppengeländerdetail

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Geschäftslokal

Exposé - Galerie



Große Werkstatt, Geschäft



Wohnung EG (1)

Exposé - Galerie



Wohnung 1. OG (2)



Wohnung 2. OG (3)

Exposé - Galerie



Wohnung 2. OG (3)



Bad 2. OG (3)

Exposé - Galerie



Küche 2. OG (3)



Wohnung 2. OG (4)

Exposé - Galerie



Wohnung 2. OG (4)



Bad 2. OG (4)

Exposé - Galerie



Flur zum 3. OG



Wohnung 3. OG (5)

Exposé - Galerie



Wohnung 3. OG (5)



Wohnung 3. OG (5)

Exposé - Galerie



Wohnung 3. OG (5)



Dachboden

Exposé - Galerie



Heizung, Keller



Keller



Aussenansicht 1

Exposé - Galerie



Aussenansicht 2



Garten 1

Exposé - Galerie



Gartenhaus außen



Gartenhaus innen

Exposé - Galerie



Sauna



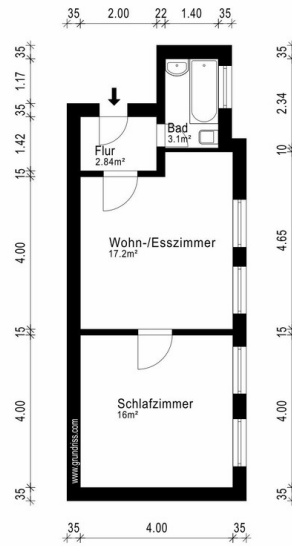
Sauna

Exposé - Galerie

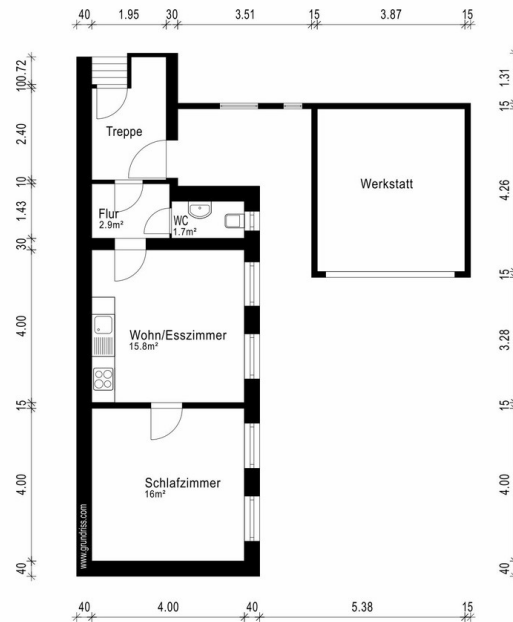


Blick von oben

Exposé - Grundrisse

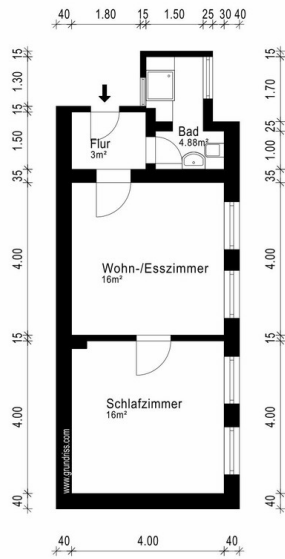


Wohnung 1. OG

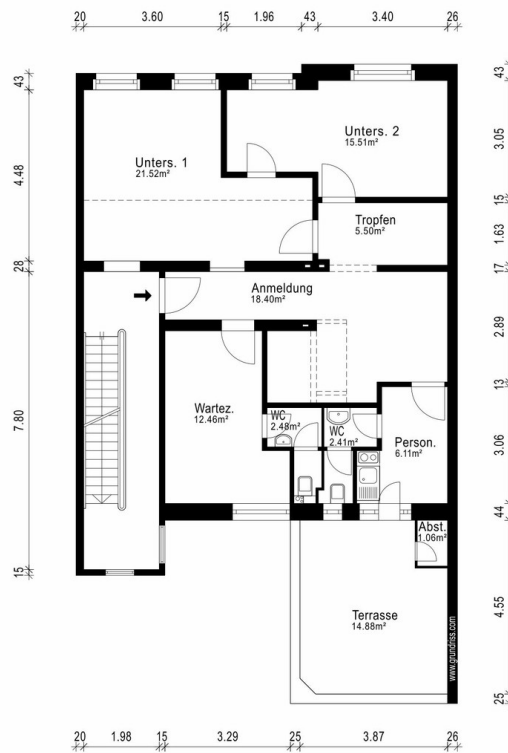


Wohnung EG

Exposé - Grundrisse

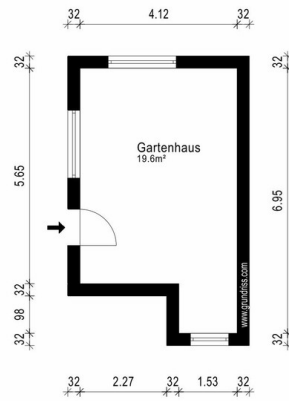


2. Wohnung 2. OG

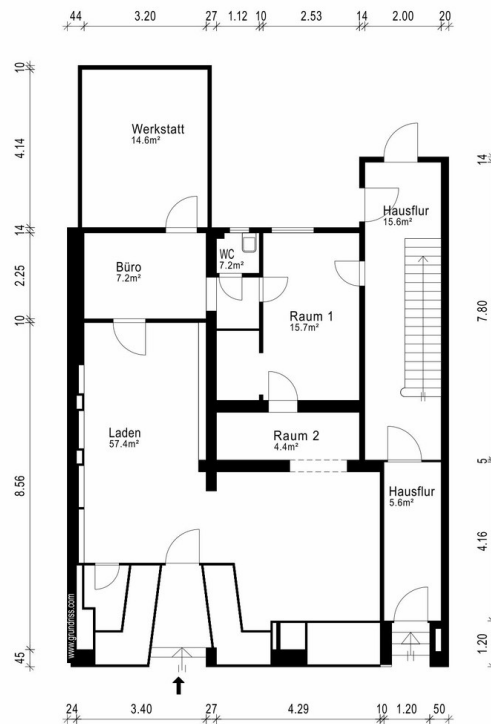


Arztpraxis

Exposé - Grundrisse

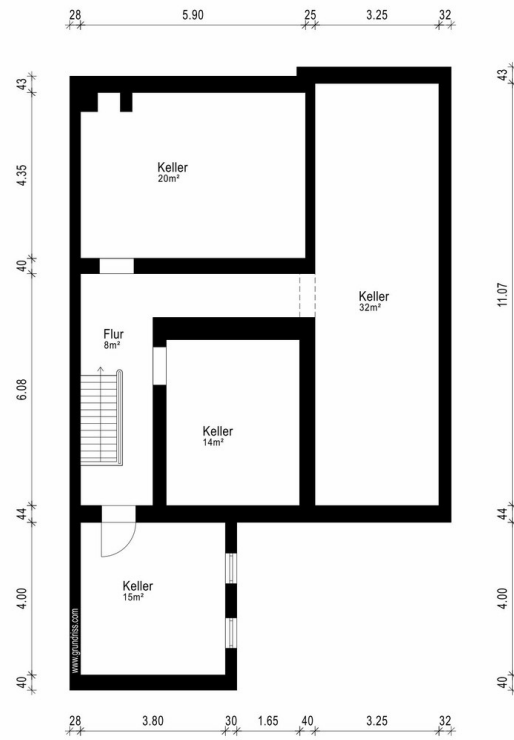


Gartenhaus

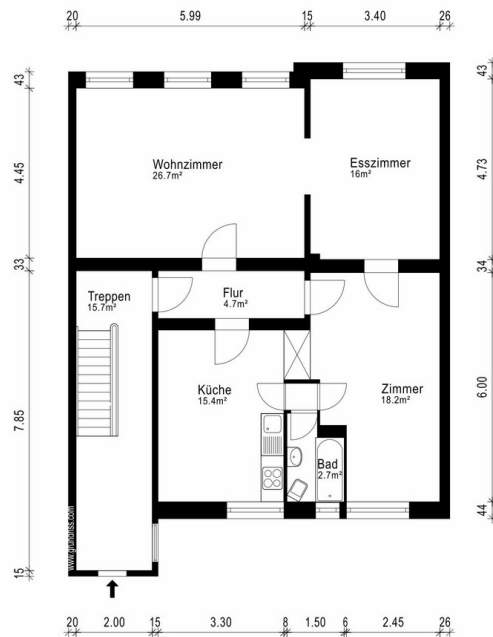


Geschäft

Exposé - Grundrisse

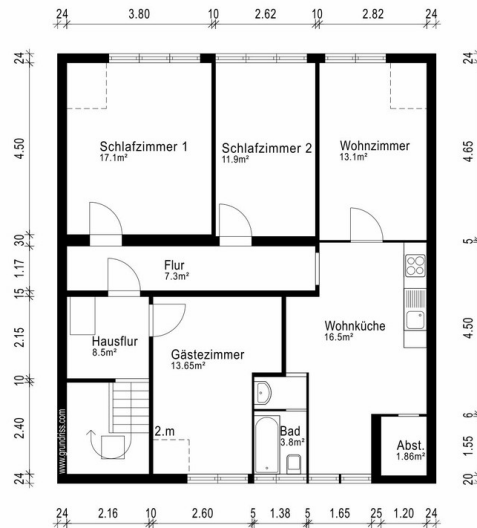


Keller



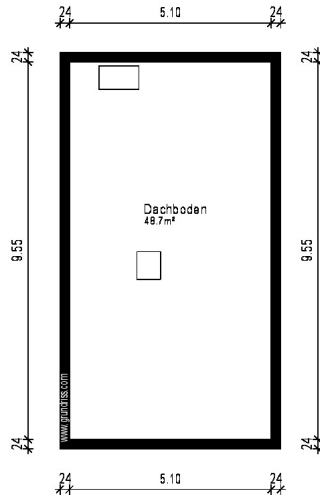
1. Wohnung 2.OG

Exposé - Grundrisse

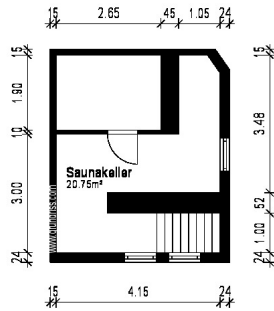


Wohnung 3. OG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Flurkarte



Adresse suchen



3D

