

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Neuss

**Wohnung modern möbliert und Löffelfertig, ab Juli 2026  
frei, 2,5-Zimmer Neuss City Düsseldorf**



Objekt-Nr. **OM-450861**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.150 € + NK**

Adolf-Flecken Str.  
41460 Neuss  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                      |                |                     |
|-------------------|----------------------|----------------|---------------------|
| Baujahr           | 1954                 | Mietsicherheit | 3.450 €             |
| Etagen            | 4                    | Übernahme      | Nach Vereinbarung   |
| Zimmer            | 2,50                 | Zustand        | Erstbez. n. Sanier. |
| Wohnfläche        | 67,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer   | 1                   |
| Energieträger     | Gas                  | Badezimmer     | 1                   |
| Nebenkosten       | 210 €                | Etage          | 4. OG               |
| Heizkosten        | 90 €                 | Heizung        | Etagenheizung       |
| Summe Nebenkosten | 300 €                |                |                     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, sanierte und hochwertig möblierte 67qm große 2,5-Zimmer-Wohnung in sehr zentraler Lage von Neuss, neben Düsseldorf, steht bald wieder zur Verfügung! Diese stilvolle Wohnung besticht durch ihre moderne und neue Ausstattung und ist ideal für Berufstätige, Paare oder sogar kleine Familien. Die Dinge des täglichen Lebens sind im Umkreis von ca. 100m fußläufig zu erledigen. Ein nahegelegenes Parkhaus bietet für 69€/Monat PKW-Stellplätze an.

Diese schöne Wohnung mit Ausblick in mehrere Himmelsrichtungen hat nicht nur eine große Küche, sondern ist zudem löffelfertig eingerichtet!

Der neue Wäschetrockner und der neue Kaffeevollautomat gehören zu den Highlights und selbstverständlich zur Einrichtung, genau wie alles was auf den Fotos abgebildet ist. Sie können hier Ihre persönliche Post empfangen und sich anmelden.

Die Anmietzeit beträgt mind. 4- max 12 Monate.

## Ausstattung

Duschbad, Einbauküche und löffelfertige Ausstattung warten auf Sie!

Die einzelnen Zimmer und ihre Vorzüge:

- Wohnzimmer: Geschmackvoll eingerichtet mit einer komfortablen Ausziehcouch und einem modernen 55" Samsung TV Fernseher mit Ambilight, perfekt für entspannte Abende. Abgerundet wird das Angebot durch high speed internet 1000 mbps.
- Essbereich: Ein eleganter Glas-Esstisch bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten.
- Küche: Reichhaltig ausgestattet mit modernen Geräten, einschließlich Kaffeevollautomat, großem Kühlschrank mit gr. Gefrierfach, Mikrowellenherd, Spülmaschine, Herd, Cerankochfeld, Wasserkocher, Toaster, und allem notwendigen Kochzubehör.
- Schlafzimmer: Ein großzügiges Schlafzimmer, mit gemütlichem Doppelbett und einer Liegefläche von 180x200cm auf Qualitätsmatratzen von Möve. Geräumigen Schwebetürenschränk für ausreichend Stauraum. Zwei Auszugwäschekörbe.
- Badezimmer: Modernes Bad mit Glastrennwand zur Badewanne und hochwertigen neuen Armaturen, Waschbecken und Schubladenschrank von Villeroy und Boch
- Abstellraum neben der Küche mit neuem Wäschetrockner und viel Stauraum.
- Sonstiges: Die Wohnung ist vollständig möbliert und bietet alles, was man für ein komfortables Wohnen benötigt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Heizungsart und Warmwassererzeugung: moderne Gasbrennwerttherme aus dem Jahr 2021 als Etagenheizung (nur für diese Wohnung)

Höhe der Nebenkosten gilt bei Normverbrauch.

## Lage

Die Fußgängerzone, S-Bahnhaltestellen und der Neusser Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar, mit schnellen Verbindungen zu den Metropolen Düsseldorf mit Düsseldorf-Messe und Köln.

Diverse Supermärkte, Bäckereien und Drogerien sind fußläufig sehr schnell erreichbar. Eine Straße entfernt befindet sich die bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote.

Eine Vielzahl von Restaurants, Cafés und Bars bieten eine große Auswahl an kulinarischen Erlebnissen.

Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind sehr gut erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 169,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | F                             |

## Exposé - Galerie



large living room 55' TV

# Exposé - Galerie



spacious living room



comfortable sofa

# Exposé - Galerie



pleasant lighting everywhere



nice living room

# Exposé - Galerie



living room



nice pictures

# Exposé - Galerie



TV and bed



large sofa bed

# Exposé - Galerie



sofa bed brand ell+ell



spacefull living room

# Exposé - Galerie



dining area place for 4

# Exposé - Galerie



pleasant dining area



practical work corner

# Exposé - Galerie



new desk with charging + USB



robot vacuum cleaner

# Exposé - Galerie



view from working Area



very spacious kitchen

# Exposé - Galerie



very nice dining area



bon appetit

# Exposé - Galerie



new fridge-freezer combination



brand new devices

# Exposé - Galerie



new fully automatic coffee mac



very spacious kitchen

# Exposé - Galerie



Storage room now fully equippe



ready-to-move-in equipment

# Exposé - Galerie



new wast separator



new sleep oasis

# Exposé - Galerie



sleeping with nice view



two mattresses brand Möve

# Exposé - Galerie



large sliding door wardrobe



big mirror

# Exposé - Galerie



new equipped bath room



branded washbasin and base cab

# Exposé - Galerie



built-in mirror cabinet



built-in mirror cabinet\_

# Exposé - Galerie



Villeroy and Boch



bathtub with rain shower



new rain shower

# Exposé - Galerie



long hallway



view hallway kitchen



view bedroom living room

# Exposé - Galerie



Neuss Münsterplatz



Düsseldorf Kö on cristmas

# Exposé - Galerie



view from the kitchen



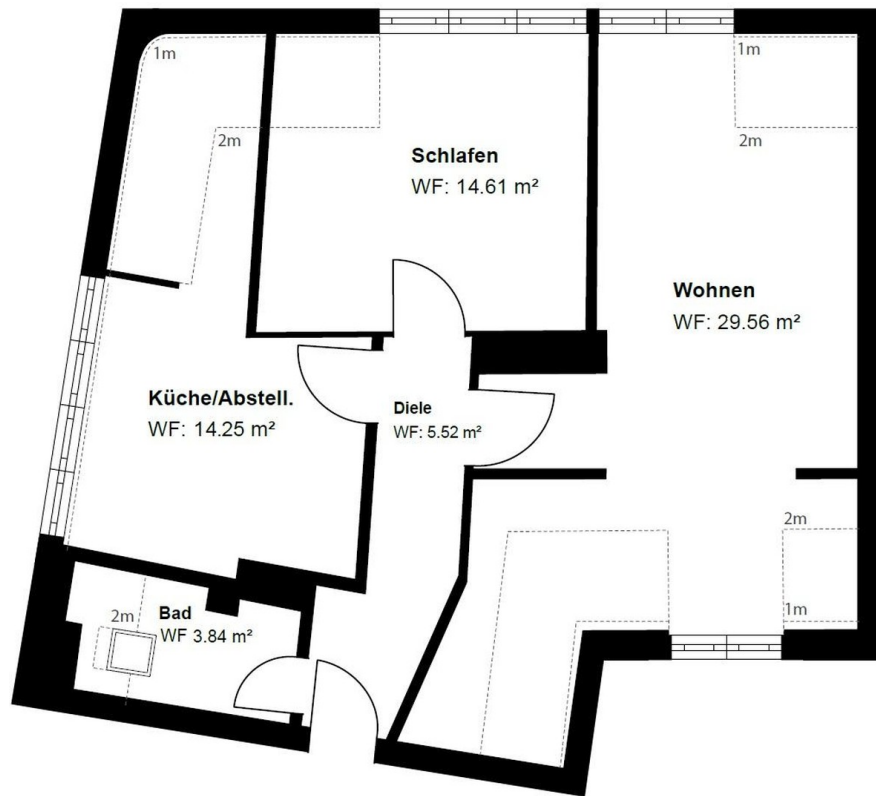
separate basement storage

# Exposé - Galerie



No pets. no smoking.

# Exposé - Grundrisse



Grundrisssskizze - Ground plan



No pets. no smoking.

# Exposé - Anhänge

1. Kapitel15 - Inventory List Deu

# 1 Inventarliste / Inventory List

Apartment / Apartment: **Kapitel 15**  
Erstellt am / Created at: **30-Aug-2025**

| 1 Küche                        | Kitchen                       | Qty. |
|--------------------------------|-------------------------------|------|
| Aufschnittdose                 | Cold cuts container           | 1    |
| Backblech                      | Baking Tray                   | 1    |
| Backofen                       | Oven                          | 1    |
| Backofenrost                   | Oven Rack                     | 1    |
| Barhockerstuhl Türkies         | Bar Stool Chair Turquoise     | 2    |
| Besteck Kleinkinder (4tlg.)    | Cutlery for Toddlers (4 pcs.) | 1    |
| Besteck Kuchengabel            | Cake Fork                     | 8    |
| Besteck Speisegabel            | Dining Fork                   | 8    |
| Besteck Speiselöffel           | Dining Spoon                  | 8    |
| Besteck Speisemesser           | Dining Knife                  | 8    |
| Butterdose                     | Butter Dish                   | 1    |
| Dosenöffner                    | Tin Opener                    | 1    |
| Eierbecher                     | Egg Cup                       | 2    |
| Einbauküche groß               | Kitchen big                   | 1    |
| Flaschenöffner                 | Bottle Opener                 | 1    |
| Frühstückstisch Küche          | Breakfast table kitchen       | 1    |
| Funkwanduhr                    | Radio-controlled wall clock   | 1    |
| Gemüsemesser kurz              | Vegetable knife short         | 1    |
| Gemüsemesser lang              | Vegetable knife lang          | 1    |
| Geschirrspüler Siemens         | Dishwasher Siemens            | 1    |
| Kaffeelöffel                   | Coffee Spoon                  | 8    |
| Käseribe                       | Cheese Grater                 | 1    |
| Käseribe                       | Cheese grater                 | 1    |
| Knoblauchpresse                | Garlic Press                  | 1    |
| Kochfeld Ceran                 | Ceramic hob                   | 1    |
| Kochtopf (ø 16 cm)             | Cooking pot (ø 16 cm)         | 1    |
| Kochtopf (ø 20 cm)             | Cooking pot (ø 20 cm)         | 1    |
| Kochtopf (ø 24 cm)             | Cooking pot (ø 24 cm)         | 1    |
| Kochtopf Stiel (ø 16 cm)       | Cooking pot handle (ø 16 cm)  | 1    |
| Korkenzieher Metall            | Corkscrew Metal               | 1    |
| Küchenhandtuch                 | Cooking Towel                 | 4    |
| Küchenmöbel 11 Teilig          | Kitchen furniture 11 pieces   | 11   |
| Kühl-gefrier-kombi             | Fridge-freezer combination    | 1    |
| Löschdecke                     | Fire Blanket                  | 1    |
| Mikrowellendeckel              | Microwave Lid                 | 1    |
| Mikrowellenherd                | Microwave oven                | 1    |
| Mühle (Pfeffer)                | Mill (Pepper)                 | 1    |
| Mühle (Salz)                   | Mill (Salt)                   | 1    |
| Mülleimer Einschub             | Trash can insert              | 3    |
| Obstschale Doppelstock         | Fruit bowl double-decker      | 1    |
| Ordner (Bedienungsanleitungen) | Binder (User Manuals)         | 1    |
| Pfanne (groß)                  | Pan (large)                   | 1    |
| Pfanne (klein)                 | Pan (small)                   | 1    |
| Pfanne antihaft (24cm)         | Pan non-stick (24cm)          | 1    |
| Pfanne tief (24cm)             | Pan                           | 1    |
| Pfannenwender                  | Spatula                       | 1    |
| Platzsets beige                | Placemat beige                | 3    |
| Putzeimer                      | Cleaning Bucket               | 1    |
| Rauchmelder                    | Smoke detector                | 1    |
| Rauchmelder                    | Smoke Detector                | 1    |
| Salat- / Dessertteller         | Salad / Dessert Plate         | 4    |
| Salatbesteck                   | Salad Servers                 | 2    |
| Salatschüssel                  | Salad Bowl                    | 1    |
| Sektflaschenverschluss         | Champagne bottle stopper      | 1    |
| Schere (groß)                  | Scissors (large)              | 1    |
| Schneidebrett                  | Cutting Board                 | 2    |
| Schneidemesser                 | Cutting Knife                 | 2    |
| Sparschäler                    | Peeler                        | 1    |
| Suppenkelle                    | Soup Ladle                    | 1    |
| Suppenlöffel schwarz           | Soup spoon black              | 1    |
| Suppenteller                   | Soup Plate                    | 4    |
| Tablett (rot)                  | Tray (red)                    | 1    |
| Tasse Glas Espresso            | Cup Glas Espresso             | 2    |
| Tasse Kaffee / Tee             | Cup Coffee / Tea              | 6    |
| Tasse Untersetzer              | Cup Coasters                  | 4    |
| Teller (groß)                  | Plate (large)                 | 4    |
| Theater-Vorhang                | Theater Curtain               | 1    |

| Toaster (Bosch)  | Toaster (Bosch)                 | 1    |
|--|---------------------------------|------|
| Topflappen   | Oven Mitts                      | 2    |
| Trinkglas Bier   | Beer glass                      | 2    |
| Trinkglas Saft   | Juice glass                     | 4    |
| Trinkglas Sekt   | Champagne glass                 | 6    |
| Trinkglas Wasser   | Water glass                     | 7    |
| Wasserkocher (Bosch)   | Kettle (Bosch)                  | 1    |
| Weinflaschenverschluss   | wine bottle closure             | 1    |
| Zuckerdose   | Sugar Box                       | 1    |
| 1a Abstellraum bei Küche   | Storage room to kitchen         | Qty. |
| Besen  | Broom                           | 1    |
| Bügelbrett Vileda  | Vileda ironing board            | 1    |
| Dampfbügeleisen 2600W Russel Hobbs   | Steam iron 2600W Russel Hobbs   | 1    |
| Handfeger & Schaufel   | Hand Brush & Shovel             | 1    |
| Hängekorb  | Hanging basket ironing utensils | 1    |
| Radio-utensilien   | Radio-controlled wall clock     | 1    |
| LED Wandlampe hell (1x)  | LED wall lamp bright (1x)       | 1    |
| Löschdecke geg. Feuer  | Fire blanket against fire       | 1    |
| Mehrere Putzmittel   | Several cleaning products       | 5    |
| Putzeimer  | cleaning bucket                 | 1    |
| Putzmittelhängeschrank   | Cleaning supplies wall cabinet  | 1    |
| Schrubber  | Scrubber                        | 1    |
| Staubsauger HepaFilter   | Vacuum cleaner HepaFilter       | 1    |
| Verlängerungskabel mit 3-fach Steckdose  | Extension Cable with 3x         | 1    |
| Wäscheständer  | Drying Rack                     | 1    |
| Waschtrockner Gorenje  | washer-dryer Gorenje            | 1    |
| (Gorenje WDAM 854 AP washer-dryer with steam function / 8 kg / 1400 rpm / 15 programs) |                                 |      |

| 2 Wohnzimmer                            | Living Room                                 | Qty. |
|---|---|------|
| Abstelltisch schwarz                    | Side table black                            | 2    |
| Decke rot (135x200)                     | Blanket red (135x200)                       | 1    |
| Blumenvase                              | Vase  | 1    |
| Grünpflanze künstlich gross & Topf weiß | Green plant artificial big size & pot white | 1    |
| Internet Router mit 2 Kabeln            | Internet router with 2 cables               | 1    |
| Kissen 40x40 (grün)                     | Pillow 40x40 (grün)                         | 2    |
| Kissen 40x40 (rot)                      | Pillow 40x40 (red)                          | 2    |
| Kopfkissen (80x80)                      | Pillow (80x80)                              | 1    |
| LED Stehlampe 1,40m Fünflichtig         | LED Floor lamp 1.40m five-light             | 1    |
| LED Stehlampe 1,80m Sechslufig          | LED floor lamp 1.80m six-light              | 1    |
| LED Tischlampe rot Samt                 | LED table lamp red velvet                   | 1    |
| LED Warmlichtlampe (4x)                 | LED warm light lamp (4x)                    | 1    |
| Möbel um den TV herum                   | Furniture around the TV                     | 5    |
| Löschdecke                              | Fire Blanket                                | 1    |
| Rauchmelder                             | Smoke Detector                              | 1    |
| Schlafsofa rot ell+ell                  | Sofa bed red ell+ell                        | 1    |
| Sofa Bezug Molton mit Spannbettuch      | Sofa cover Molton with fitted sheet         | 1    |
| Teppich Cremefarben                     | Carpet cream-colored                        | 1    |
| Tischläufer (grün + blau)               | Table Runners (green+blue)                  | 2    |
| TV Samsung QLED 55"                     | TV Samsung QLED 55"                         | 1    |
| TV-Halterung                            | TV Mount                                    | 1    |
| Vase m. Trockenblume                    | Vase with Dried Flowers                     | 1    |

| 2a Esszimmer                            | Diningroom                               | Qty. |
|---|--|------|
| Esstisch Glas                           | Table glas                               | 1    |
| Grünpflanze künstlich 40cm klein & Topf | Green plant artificial 40cm small & pot  | 1    |
| LED Warmlichtlampe (1x)                 | LED warm light lamp (1x)                 | 1    |
| Sideboard groß weiss, Eiche Artisan     | Sideboard large size, white, oak artisan | 1    |
| Stühle schwarz                          | Chair black                              | 2    |

