

# Exposé

## Wohnung in Neuss

**Neuss - Reuschenberg - Pauschal - voll- oder teilmöbliert  
(Teilablösung möglich)**



Objekt-Nr. OM-456059

### Wohnung

Vermietung: **695 € + NK**

Ansprechpartner:  
Hr. Hinrichs

41466 Neuss  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1969	Mietsicherheit	2.000 €
Etagen	7	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	44,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Nebenkosten	211 €	Heizung	Etagenheizung
Summe Nebenkosten	211 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen ein hochwertig und komplett ausgestattetes Apartment zur langfristigen Anmietung?

Diese stilvolle 44qm großes Apartment besticht durch ihre moderne komplette Ausstattung und ist ideal für Berufstätige.

Die Ausstattung des Apartment beinhaltet u.a. eine Ledercouch mit Schlaffunktion, einen Esstisch mit 4 Stühlen, ein 90x200 Einzelbett mit Stauraumfunktion (Marke: Musterring) sowie eine Topmoderne Küche (Marke: Nobilia).

Das Objekt ist löffelfertig ausgestattet, so dass Sie außer Ihren persönlichen Gegenständen nichts mitbringen müssen.

Der Balkon ist mit einer manuellen Markise in Süd/West-Ausrichtung ausgestattet.

Die Wohnung wird von einer neu installierten Gasetagenheizung mit modernster Gasbrennwerttechnologie beheizt.

Ein Energieausweis (vor Heizungswechsel) liegt vor.

Angeboten wird ein unbefristeter Index-Mietvertrag.

Es bestehen zwei Vermietungsoptionen:

1. Vollmöblierung per Pauschalmiete zu einer Pauschalmiete von 1300 € (all inclusive)

---

2. Teilmöblierung (Küche / Waschtrockner / Akustikpanele / Regale) mit Ablösung der vermietetseitigen Möblierung und Einrichtung

Nach Vereinbarung ist optional eine Ablösung der Möbel und Einrichtungsgegenstände (mit Ausnahme der Küche / Waschtrockner / Akustikpanele / Regale) möglich. Eine möbelfreie Anmietung ist nicht möglich.

Die Konditionen sind wie folgt im Detail aufgeschlüsselt:

Option 2:

Kaltmiete : 695 €

Teilmöblierungszuschlag (Küche / Waschtrockner / Akustikpanele / Regale) : 90 €

Nebenkosten-Vorauszahlung : 115 € (ohne Gas- und Strom)

+ Ablösung restliches Mobiliar (Ausstattung) nach individueller vertraglicher Vereinbarung (Alternativ monatlich ergänzender Möblierungszuschlag i.H.v. 150 € + Internet 45 € (Restvertragslaufzeit))

Die Gas- und Stromversorgung ist bei Option 2 mieterseitig sicherzustellen.

---

Das Apartment befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhauses.

Sie erreichen das Apartment bequem mit dem Aufzug.

Es besteht in der Wohnung ein absolutes Rauchverbot!

Bei Bezug mit einem Haustier ist eine Ablöse des Mobiliars verpflichtend.

Eine persönliche Besichtigung ist nach Absprache möglich.

---

Are you looking for a high-quality, fully furnished apartment for long-term rental?

This stylish, 44-square-meter apartment stands out thanks to its modern, comprehensive furnishings and is ideal for working professionals.

The apartment's amenities include—among other things—a leather sofa with a pull-out sleeping function, a dining table with four chairs, a 90x200 cm single bed with integrated storage (Brand: Musterring), as well as a state-of-the-art kitchen (Brand: Nobilia).

The property comes fully equipped and "move-in ready," meaning you need not bring anything other than your personal belongings.

The balcony features a manually operated awning and faces southwest.

The apartment is heated by a newly installed gas floor heating system utilizing cutting-edge gas condensing technology.

An energy performance certificate (issued prior to the heating system upgrade) is available.

An indefinite-term, index-linked rental contract is being offered.

Fully furnished rental at a flat rate of €1,300 (all-inclusive).

## **Ausstattung**

Ausstattung:

- Aufzug
- Keller (n. V. nur bei Ablöseoption = KM + 30 €)
- WLAN mit 100 Mbit/s (Kabel)
- Echtledercouch mit leichter Umbaumöglichkeit zu einem (Gäste-)Bett (140 x 200 cm)
- Massivholzcouchtisch
- Ess- und Arbeitstisch
- Esstisch mit 4 Stühlen mit Samtbezug
- TV-Sideboard
- Flachbildfernseher
- Xiaomi 2.0 Soundbar
- Türen und Türrahmen in weiß
- Abstellkammer
- bodentiefe Fenster
- schöner großer Balkon (Süd-West Ausrichtung) mit Markise, Tisch und 2 Stühlen
- hochwertige Nobilia-Einbauküche mit Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach, Backofen und Cerankochfeld.
- vollständige Küchenausstattung (Kaffeemaschine, Kaffee-Thermoskanne, Wasserkocher, Toaster, Töpfe, Pfannen, weißes Geschirr, Besteck, Messer, Gläsern sowie allen Utensilien)
- Abstellraum mit Regal (Staubsauger, Bügeleisen, Bügelbrett und Wäscheständer, Putzutensilien)
- das Badezimmer wurde hochwertig saniert und ausgestattet
- Waschmaschine mit integriertem Waschtrockner
- großer Kleiderschrank

- Einzelbett – Maße 90x200cm (Marke Musterring) mit zusätzlichem Stauraum
- Nachtschlampe mit Ablage und Leselampe und integriertem USB-C Anschluss
- 4 Sätze Bettwäsche in MakoSatin-Qualität inkl. Kopfkissen und Bettdecken
- 2 Stehlampen mit angenehmer warmweißer Beleuchtung
- Hand- und Duschtücher (je 6 Stück)
- Geschirrtücher (4 Stück)

---

Features:

- Elevator
- Cellar storage unit (available only with the buy-out option = Rent + 30 €)
- Wi-Fi with 100 Mbit/s speed (cable connection)
- Genuine leather sofa, easily convertible into a (guest) bed (140 x 200 cm)
- Solid wood coffee table
- Dining and work table
- Dining table with 4 velvet-upholstered chairs
- TV sideboard
- Flat-screen TV
- Xiaomi 2.0 Soundbar
- White doors and doorframes
- Storage closet
- Floor-to-ceiling windows
- Beautiful, spacious balcony (south-west facing) featuring an awning, a table, and 2 chairs
- High-quality Nobilia fitted kitchen equipped with a dishwasher, refrigerator with freezer compartment, oven, and ceramic stovetop
- Complete kitchen inventory (coffee machine, thermal coffee carafe, electric kettle, toaster, pots, pans, white dinnerware, cutlery, knives, glasses, and all necessary utensils)
- Storage room with shelving (containing a vacuum cleaner, iron, ironing board, drying rack, and cleaning supplies)
- High-quality renovated and fitted bathroom
- Washer-dryer combination unit
- Large wardrobe
- Single bed – dimensions 90 x 200 cm (Musterring brand) with additional storage space
- Bedside lamp featuring a shelf, reading light, and integrated USB-C port
- 4 sets of Mako-satin quality bed linen, including pillows and duvets
- 2 floor lamps providing pleasant, warm-white lighting
- Hand towels and bath towels (6 of each)

- Kitchen tea towels (4 pieces)

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Das Apartment ist nicht Jobcenter fähig!

Von entsprechenden Anfragen wird daher gebeten abzusehen!

Bitte stellen Sie Anfragen über den Anbieterkontakt mit Ihren Informationen zu:

- Name, Vorname
- Haushaltsgröße
- Anstellungsverhältnis
- Haushaltsnettoeinkommen
- Angaben zur Haustierhaltung
- möglicher Mietbeginn

Anfragen ohne diese Angaben könnten daher keine Berücksichtigung finden.

Zur Anmietung sind folgende Unterlagen gewünscht:

1. Gehalts- beziehungsweise Verdienstbescheinigungen der letzten drei Monate (ggf. Arbeitsvertrag)
2. Eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung
3. Die Vorlage einer aktuellen positiven Schufa-Auskunft
4. Personalausweiskopie oder ähnliches

## Lage

Das Apartment befindet sich auf dem Hubertusweg in 41466 Neuss Reuschenberg.

Bei dem Hubertusweg handelt es sich um eine Straße mit ausschließlichem Anliegerverkehr.

Es besteht eine perfekte Anbindung an die Autobahn A57.

Von hier aus erreichen Sie schnell die Metropolen Düsseldorf und Köln.

Es stehen ausreichende öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Mehrere Bushaltestellen (Neuss Kinderbauernhof und Neuss Südpark) sind fußläufig erreichbar.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Kindergarten.

Von hier aus erreichen Sie auch ansprechende Grünlagen in Kürze.

---

The apartment is located on Hubertusweg in 41466 Neuss-Reuschenberg.

Hubertusweg is a street restricted to local traffic only.

There are excellent connections to the A57 motorway.

From here, you can quickly reach the metropolitan centers of Düsseldorf and Cologne.

Ample public parking is available.

Several bus stops (Neuss Kinderbauernhof and Neuss Südpark) are within walking distance.

A kindergarten is located in the immediate vicinity.

From here, you can also reach attractive green spaces in just a short time.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Blick a.d. Küche ins Apartment

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Blick ins Apartment

# Exposé - Galerie



Blick von der Schlafnische



Gästebett - Klappmechanismus

# Exposé - Galerie



Gästebett - ausgeklappt



Schlafnische (Bett 90x200)



Bett - Detail

# Exposé - Galerie



Küchentechnik



Badezimmer 2



Balkon mit Markise

# Exposé - Galerie



Flur

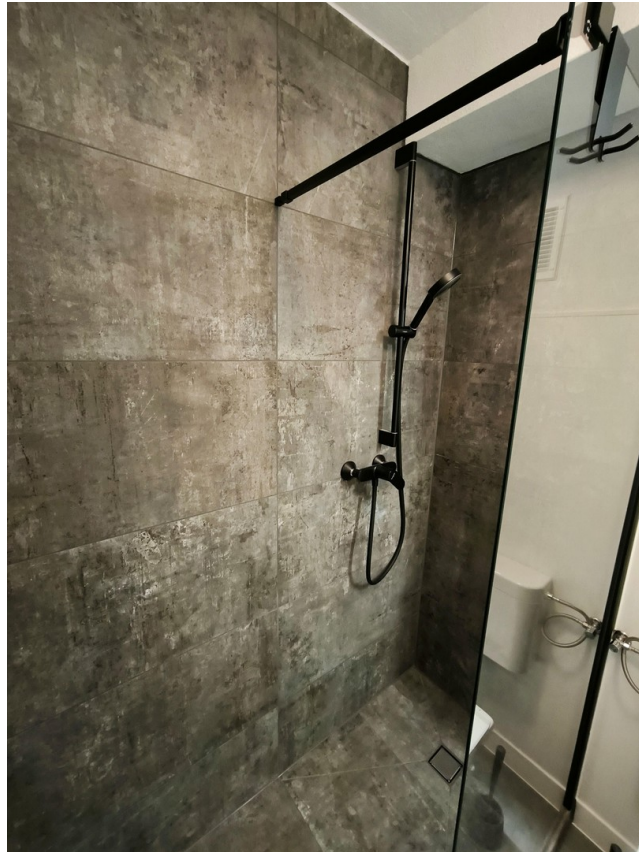


Flur 2



Vaillant Heizungssteuerung

# Exposé - Galerie



Dusche - Detail



Waschtrockner



# Exposé - Grundrisse



Grundriss - unbemaßt