

Exposé

Wohnung in Neuss

Helle 3 -Zi.-Souterrain-Wohnung mit Garten



Objekt-Nr. OM-460240

Wohnung

Vermietung: **800 € + NK**

Ansprechpartner:
M. S.

Brücke 45
41462 Neuss
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1972	Mietsicherheit	2.400 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	72,00 m ²	Zustand	renoviert
Energieträger	Strom	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	100 €	Badezimmer	1
Heizkosten	75 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	175 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	75 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 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.

Vom großzügigen Wohnzimmer aus betreten Sie den Garten. Dieser bietet 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). Sie haben in Ihrer Wohnung einen direkten Zugang zur Garage.

Damit Sie Ihre Freizeit in vollen Zügen genießen können, übernimmt ein professioneller Gärtnerservice die fortlaufende Pflege der Außenanlagen.

Ausstattung

Die Geräte (Luft-Luft Wärmepumpe) sind neu bei der Renovierung eingebaut worden und haben die alten, ineffizienten Nachtspeicheröfen abgelöst.

Wenn sich das System bewährt, werden wir schrittweise das ganze Haus damit nachrüsten.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Vom Mieter noch zu tragende Kosten:

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

Telefon/Internet

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



Wohnzimmer / Essbereich



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Grundrisse

Brücke 45, Neuss, Baupläne EG & 1. OG

