

# Exposé

## Wohnung in Neuss

**2.5-room apartment, modernly furnished, all incl., move-in ready, central in Neuss near Düsseldorf!**



Objekt-Nr. **OM-464588**

### Wohnung

Vermietung: **1.000 € + NK**

Adolf-Flecken Str. / Kapitelstr.  
41460 Neuss  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1965	Miete Garage/Stellpl.	69 €
Etagen	1	Mietsicherheit	3.000 €
Zimmer	2,50	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	260 €	Etage	4. OG
Heizkosten	90 €	Heizung	Etagenheizung
Summe Nebenkosten	350 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

EN: This beautiful, renovated, and high-quality furnished 67 sqm, 2.5-room apartment—located very centrally in Neuss, right next to Düsseldorf—will soon be available again! This stylish apartment impresses with its modern, new furnishings and is ideal for professionals, couples, or even small families. Daily necessities can be taken care of within a walking distance of approximately 100 meters. A nearby parking garage offers parking spaces for €69 per month.

This lovely apartment, featuring views in multiple directions, boasts not only a spacious kitchen but comes fully equipped—right down to the cutlery!

A new washer-dryer and a new fully automatic coffee machine are among the highlights included in the furnishings, along with everything else shown in the photos. You can receive personal mail here and officially register your residence at this address.

GER: 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.

ES: Este precioso apartamento de 67 m<sup>2</sup>, 2,5 habitaciones, reformado y amueblado con materiales de alta calidad, se encuentra en una ubicación céntrica en Neuss, cerca de Düsseldorf, ¡próximamente estará disponible de nuevo! Este elegante apartamento cuenta con mobiliario moderno y nuevo, ideal para profesionales, parejas o incluso familias pequeñas. Los servicios básicos están a pocos pasos (aprox. 100 m). Un aparcamiento cercano ofrece plazas por 69 € al mes.

## Ausstattung

EN: A shower-equipped bathroom, a fitted kitchen, and a fully equipped interior—including high-speed Wi-Fi—await you!

The individual rooms and their features:

- Living room: Tastefully furnished with a comfortable pull-out sofa and a modern 55-inch Samsung TV with Ambilight—perfect for relaxing evenings. High-speed internet (1,000 Mbps) rounds out the amenities.
- Dining area: An elegant glass dining table offers plenty of space for shared meals.
- Kitchen: Well-equipped with modern appliances, including a fully automatic coffee machine, a large fridge-freezer, microwave, dishwasher, oven, ceramic cooktop, kettle, toaster, and all necessary cooking utensils.
- Bedroom: A spacious bedroom featuring a cozy double bed (180x200 cm) with high-quality Möve mattresses. Includes a spacious sliding-door wardrobe for ample storage and two pull-out laundry baskets.
- Bathroom: Modern bathroom featuring a bathtub with a glass screen, a large washbasin, and a Villeroy & Boch vanity unit.
- Storage room: Located next to the kitchen, featuring a new washer-dryer and plenty of storage space.

- Additional details: The apartment is fully furnished and offers everything needed for comfortable living.

GER: Duschbad, Einbauküche und löffelfertige Ausstattung inkl. high Speed Internet (WLAN) 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, großes 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.

ES: ¡Te esperan un cuarto de ducha, una cocina totalmente equipada y todas las comodidades listas para entrar a vivir, incluyendo internet de alta velocidad (Wi-Fi)!

Habitaciones y sus características:

- Sala de estar: Amueblada con buen gusto, con un cómodo sofá cama y un moderno televisor Samsung de 55" con Ambilight, ideal para relajarse por las noches. Internet de alta velocidad (1000 Mbps) completa la oferta.
- Comedor: Una elegante mesa de comedor de cristal ofrece amplio espacio para compartir comidas.
- Cocina: Totalmente equipada con electrodomésticos modernos, incluyendo cafetera automática, frigorífico grande con congelador, microondas, lavavajillas, cocina, vitrocerámica, hervidor de agua, tostadora y todos los utensilios de cocina necesarios.
- Dormitorio: Un dormitorio espacioso con una cómoda cama doble (180x200 cm) con colchones Möve de alta calidad. Un amplio armario con puertas correderas ofrece mucho espacio de almacenamiento. También incluye dos cestas de ropa extraíbles.
- Baño: Baño moderno con mampara de cristal en la bañera, lavabo grande y cómoda Villeroy & Boch.
- Trastero junto a la cocina con lavadora-secadora nueva y amplio espacio de almacenamiento.
- Otros: El apartamento está completamente amueblado y ofrece todo lo necesario para una vida cómoda.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

**Sonstiges**

EN:

Heating and hot water system: modern gas condensing boiler installed in 2021, serving this unit exclusively (independent heating).

The stated service charges are based on standard consumption.

The apartment is suitable for three people.

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

Höhe der Nebenkosten gilt bei Normverbrauch.

Die Wohnung ist für drei Personen geeignet.

ES: Calefacción y agua caliente: Caldera de condensación de gas moderna instalada en 2021 para calefacción individual por suelo radiante (solo para este apartamento).

Los gastos de servicios se basan en un consumo estándar.

El apartamento tiene capacidad para tres personas.

## Lage

EN: The pedestrian zone, S-Bahn stations, and Neuss Central Station can be reached in just a few minutes, offering fast connections to the major cities of Düsseldorf (including the trade fair grounds) and Cologne.

Various supermarkets, bakeries, and drugstores are within easy walking distance. A nearby street offers numerous shopping and dining options.

A wide range of restaurants, cafés, and bars provides a diverse array of culinary experiences.

Schools, kindergartens, and medical facilities are easily accessible.

GER: 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. La zona peatonal, las estaciones de S-Bahn y la estación central de Neuss están a pocos minutos, ofreciendo conexiones rápidas con las áreas metropolitanas de Düsseldorf (incluido el recinto ferial de Düsseldorf) y Colonia.

ES: La zona peatonal, las estaciones de S-Bahn y la estación central de Neuss están a pocos minutos, ofreciendo conexiones rápidas con las áreas metropolitanas de Düsseldorf (incluido el recinto ferial de Düsseldorf) y Colonia.

Hay varios supermercados, panaderías y farmacias a poca distancia a pie. A solo una calle, encontrará una gran variedad de tiendas y restaurantes.

Numerosos restaurantes, cafeterías y bares ofrecen una variada oferta gastronómica.

Escuelas, guarderías y centros médicos son fácilmente accesibles.

### **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



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

## Einrichtung

### Allgemein

- Waschmaschine in der Wohnung
- Trockner in der Wohnung
- Kaffeemaschine
- TV
- Schreibtisch oder Arbeitsfläche
- WiFi 1000 mbps
- Türsprechanlage

### Anderes

- Bügeleisen
- Bodenwischer

### Küche

- Geschirrspülmaschine
- Wasserkocher
- Herd
- Kühlschrank
- Ofen
- Mikrowelle
- Toaster
- Besteck
- Gefrierschrank

### Schlafzimmer

- Bettwäsche
- Kissen
- Decken
- Nachttischlampe
- Schrank oder Kommode

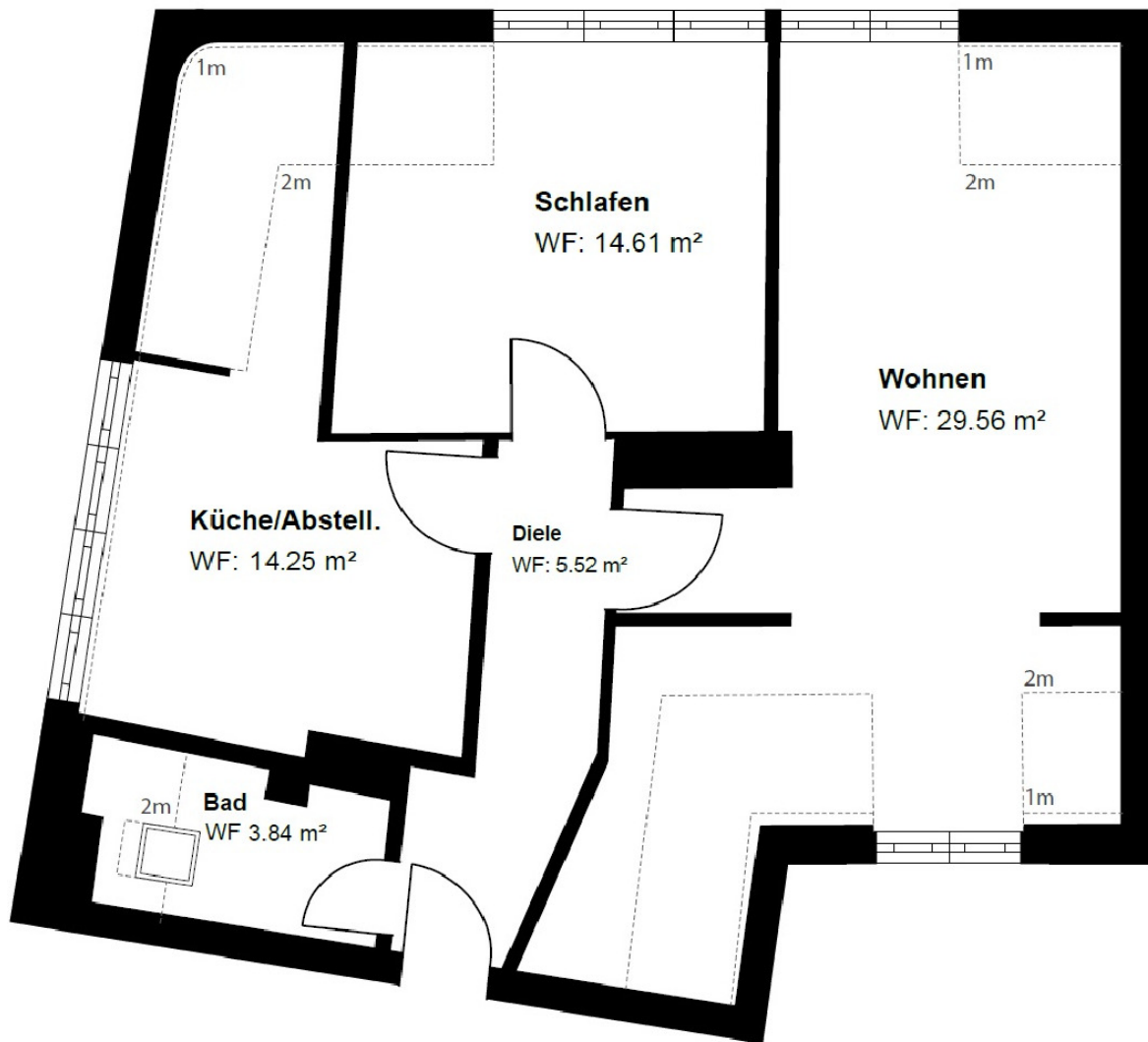
- Staubsauger

### Bad

- Badewanne
- Föhn
- Handtücher

- Besen

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

