

Exposé

Wohnung in Neuss

**3-Zimmer Wohnung im Dreikönigsviertel in Neuss 2027
kaufen und schon jetzt mieten und einziehen**



Objekt-Nr. OM-468536

Wohnung

Verkauf: **309.000 €**

Jülicher Landtsrasse 144a
41464 Neuss
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	85,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	6,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	5.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	485 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die großzügig geschnittene helle 3- Zimmer Wohnung im 1. OG mit 2 Balkonen befindet sich in einem 2 geschossigen Baukörper mit 4 Wohneinheiten. Das Gebäudeensemble besteht aus 3 Häusern mit 12 Wohneinheiten und ist rückwärtig an der Jülicher Landstraße gelegen.

Von der Diele mit großem Abstellraum und einem kleinen, weiß gefliestem Bad mit Dusche, Becken und WC gelangt man in ein repräsentatives, großzügig gestaltetes Wohn-Esszimmer mit offener Küche und Zugang zu einem der beiden Balkone.

Vom Kinder- oder Arbeitszimmer hat man Zugang zum 2. Balkon.

An das Schlafzimmer schließt sich das große, weiß geflieste Bad mit Dusche, Wanne, WC und Waschbecken an.

Im großen Bad besteht die Möglichkeit eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner anzuschließen.

Ausstattung

Die offene Küche, das Gäste WC und das Bad verfügen über einen hellen Fliesenboden, Bad 1 klein und Bad 2 groß sind weiß gefliest.

Alle übrigen Räume haben Laminatboden.

Von beiden Balkonen blickt man in den begrünten großzügig gestalteten Innenhof des Gebäudeensembles.

Auch ein Kellerverschlag mit ca. 6 qm Nutzfläche im 1. OG in einem separaten Bauteil des Gebäudes, gehört zur Wohnung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung wird im Jahr 2027 zu einem Kaufpreis in Höhe von € 309.000,00 zuzüglich einem PKW Stellplatz in Höhe von € 5.000,00 verkauft. Es ist eine Sanierung des Flachdachs geplant, aber noch nicht von der ETG beschlossen.

Ab dem 01.09.2026 ist die Wohnung bezugsfrei und kann bis zum 30.06.2027 gemietet werden.

Genießen Sie einige Monate lang Ihr neues Zuhause und bereiten sich in Ruhe auf den Eigentumserwerb vor.

Für eine Familie mit Kind erfüllt diese Wohnung die Kriterien der Förderfähigkeit gemäß den Förderrichtlinien des Amtes für Wohnraumförderung des Rhein-Kreises Neuss in Grevenbroich.

Lage

Durch die rückwärtige Bebauung befindet sich die Immobilie in einer ruhigen Wohnlage. Das großzügig gestaltete Entree der drei Häuser vermittelt zudem ein offenes und ansprechendes Wohnambiente. Die vordere Bebauung wird gewerblich von einem Pflegedienst genutzt.

Die PKW-Stellplatzflächen liegen längsseitig an der Grenzmauer zum Nachbargrundstück.

Die Neusser Innenstadt ist in ca. 1,5 km zu erreichen. Kindergärten, Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten entsprechende Betreuungs- und Bildungsmöglichkeiten.

Die umliegenden Städte, Düsseldorf, Krefeld, Mönchengladbach, Dormagen, Köln und Aachen sind über die nahe gelegenen Autobahnen A 57 und A 46 schnell erreichbar. Einkäufe des täglichen Bedarfs, Drogeriewaren, Elektroartikel, Tiernahrung, Sportbekleidung und Schuhe lassen sich bequem und schnell über das Einkaufszentrum an der Moselstraße erledigen. Eine Bushaltestelle und eine S-Bahnverbindung befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	138,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Hausfront

Exposé - Galerie



Gebäudeensemble



Gebäudeensemble

Exposé - Galerie

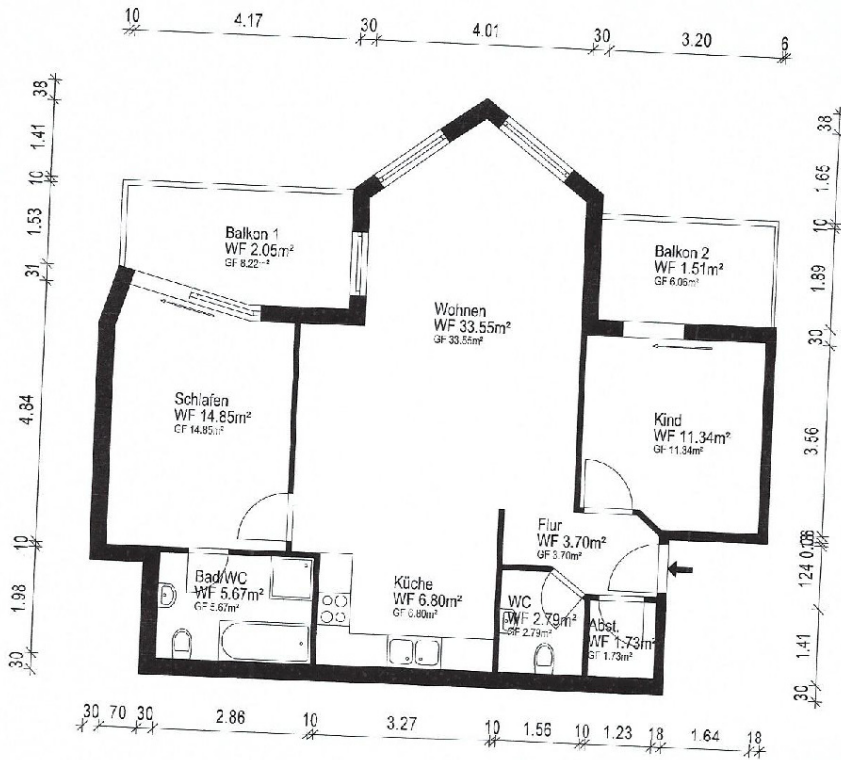


Abstellplatz Fahrräder





PKW Stellplätze

Exposé - Grundrisse



Erstellt von: 1000hands AG - Hussienstraße 32 - 13355 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23

Gebäude: EW		
Ort/Straße: 41464 Neuss, Jülicher Landstrasse 144a		
Plan/Arbeit: 1.Obergeschoss		 <small>Automa! CAD-Service - Altona</small>
Maßstab: 1:100/A4	Datum: 22.06.2026	
Objekt-Nr: WE08	Plan-Nr.: 1	

Exposé - Grundrisse

BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung

Objekt: ETW, Lübecker Landstraße 144, 41164 Neuss

Ursprungsdatei: 101053170018.dwg
 Layer: 1.015
 Währung: DM
 Meter:

100hands
 Datum: 22.06.2026
 Ersteller: 100hands AG

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%		Sonst.
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	
Wohnen	33,55	33,55	33,55	33,55	--	--	--	--	--	--	--
Schlafen	14,80	14,80	14,80	14,80	--	--	--	--	--	--	--
Küch.	11,34	11,34	11,34	11,34	--	--	--	--	--	--	--
Küche	6,80	6,80	6,80	6,80	--	--	--	--	--	--	--
Bad/WC	5,67	5,67	5,67	5,67	--	--	--	--	--	--	--
Flur	2,79	2,79	2,79	2,79	--	--	--	--	--	--	--
WC	2,79	2,79	2,79	2,79	--	--	--	--	--	--	--
Hallway 1	8,22	8,22	8,22	8,22	--	--	--	--	--	--	--
Abst.	1,73	1,73	1,73	1,73	--	--	8,22	8,22	1,81	1,81	--
Balkon 2	0,00	0,00	0,00	0,00	--	--	--	--	--	--	--
SUMME	84,71	84,71	84,71	84,71	--	--	8,22	8,22	1,81	1,81	--

100hands AG
 Hessestr. 12, 13355 Berlin

Exposé - Grundrisse

BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung

Objekt: ETW, Jülicher Landstrasse 144a, 41464 Neuss

Ursprungsdatei(n): 101093176018.dwg



Datum: 22.06.2028
Ersteller: 1000hands AG

Wohnung	Lage	Mieter	Fläche nach Wohnflächenverordnung in m' Anrechenbare Gesamtfläche
08	1.OG		83,99
SUMME			83,99