

**Neuss-City! Junge, vermietete 2-Zimmer Eigentumswohnung mit TG-Platz in zentraler Wohnlage (MB 4781)**



Ihr Ansprechpartner  
**Michael Bodelier**

ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Erftstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60  
Fax: 02235 - 92 92 65  
eMail: [anfrage@zeitundwert.de](mailto:anfrage@zeitundwert.de)



<b>Kaufpreis</b>	165.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1994	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	57 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	
<b>Garage/Stellplatz</b>	1	<b>Provision</b>	3.57 %

Neuss-City! Moderne, vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Sonnenerker und Tiefgaragenstellplatz in sehr guter, zentraler Wohnlage (MB 4781)

**BESCHREIBUNG / AUSSTATTUNG**

Die angebotene 2-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im ersten Obergeschoss eines 1994 solide erbauten Mehrfamilienhauses und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand.

Im ruhigen und infrastrukturell bestens versorgten Umfeld spricht die Immobilie Investoren oder Eigennutzer mit dem Wunsch nach den eigenen vier Wänden im Zentrum von Neuss an.

Die Bewohnerschaft zeichnet sich durch langjährige Mieter und viele Eigentümer aus.

Schon die rückwärtige Hauseingangsfront mit der mit Klinker eingefassten Hauseingangstüre und der freundlich hell gestalteten Fassade gibt eine erste gelungene Visitenkarte ab.

Das tagesbelichtete Treppenhaus präsentiert sich top-gepflegt und führt in das ersten Obergeschoss zu der zum Verkauf stehenden, vermieteten 2-Zimmer-Eigentumswohnung.

Die ca. 57 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt durch eine schöne, offene Raumaufteilung und großformatige Fensterflächen, die der Wohnung einen lichten, freundlichen Charakter verleihen.

Nach Betreten der Wohnung finden Sie sich direkt im Wohn-/Esszimmer wieder. Rechter Hand grenzt die kleine Zubereitungsküche an.

Daneben ist das Schlafzimmer mit ausreichend Schrank- und Bettstellfläche platziert. Linker Hand das Wannenbad mit  $\frac{3}{4}$  hohem Fliesenpiegel.

Die jetzigen Mieter gehen sehr pfleglich mit der Wohnung um und so darf der allgemeine Zustand als sehr gut beschrieben werden. Helle Decken und Wände, neuwertiger Laminatboden und holzfarbene Türen und Zargen

überzeugen.

Im Untergeschoss der Immobilie befindet sich eine Tiefgarage, in der ein Stellplatz zusätzlich erworben werden kann (16.000,- EUR).

Abgerundet wird das Wohnungsangebot durch einen eigenen Kellerraum im Untergeschoss der Immobilie sowie eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche.

Die jetzigen Mieter zahlen aktuell eine Kaltmiete von 530 Euro für die Wohnung, 30 Euro für den Tiefgaragenstellplatz und eine Nebenkostenvorauszahlung von 290 Euro.

Das Mietverhältnis wurde am 06.03.2024 geschlossen. Die Mietzahlungen gehen regelmäßig und pünktlich ein.

## FAZIT

Wenn Sie eine modernisierte, topgepflegte Wohnung in sehr guter Lage von Neuss suchen, die sich als ideale Kapitalanlage mit berufstätigen Mietern eignet oder für die Eigennutzung eine schöne 2-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz suchen, sollten Sie sich dieses Angebot unbedingt anschauen.

## LAGE

Neuss ist infrastrukturell überdurchschnittlich gut mit zahlreichen Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Banken versorgt. Die Nähe zu Düsseldorf zieht viele Berufspendler an.

Hausgeld: Das monatliche Hausgeld beträgt 358 Euro inkl. Rücklagenzuführung.

Zusätzlich zu einer Vor-Ort-Besichtigung bieten wir Ihnen vorab auch einen virtuellen 360-Grad-Rundgang an. Diesen können Sie sich direkt über unsere Homepage selbst freischalten.

Bei Fragen kommen Sie gerne auf uns zu. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Gas-Zentralheizung mit  
zentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1994

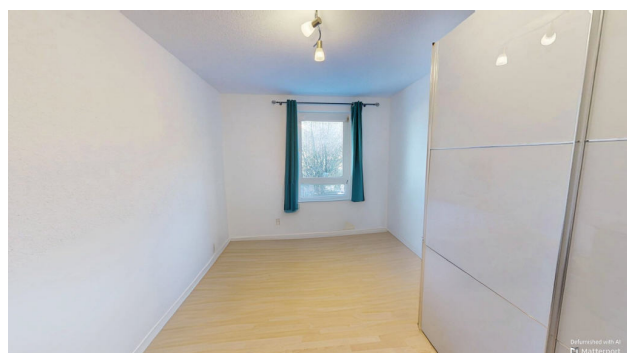
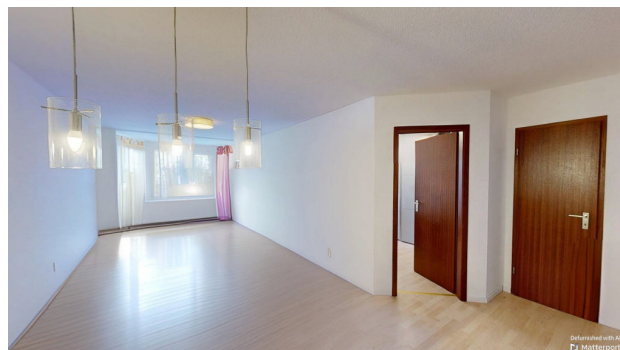
Baujahr Heizung: 1994

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch: 111,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Gültig bis: 29.07.2034

## Objektbilder



## Impressum

---

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH  
Dieselstr. 14  
D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260  
Fax: +49 (0) 2235 / 929265  
eMail: [impressum@zeitundwert.de](mailto:impressum@zeitundwert.de)

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705  
Handelsregister: HRB 44235  
Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch  
Erftkreis - Der Landrat  
Willy-Brandt-Platz 1  
D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (<https://zeitundwert.de/kontakt/AGB>), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.