

**Vermietete 3-Zimmer Eigentumswohnung mit gelungener Raumkonzeption und eigenem Südgarten in sehr guter Wohnlage von Neuss! (NG 4794)**



Ihr Ansprechpartner  
**Nicolas Gerth**

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>	235.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1999	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	75.17 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	
<b>Garage/Stellplatz</b>		<b>Provision</b>	3.57 %

**BESCHREIBUNG / AUSSTATTUNG**

Kapitalanleger aufgepasst! Diese bereits seit 19 Jahren an dieselben Mieter vermietete, solide Eigentumswohnung mit eigenem Sonnengarten erfüllt alle Ansprüche an modernes und komfortables Wohnen.

Das im Jahr 1999 durch die für ihre Qualität bekannte Firma Bast-Bau GmbH errichtete Mehrfamilienhaus beeindruckt mit einer Wohnfläche von 75,17 m<sup>2</sup> und einem per Sondernutzungsrecht zugewiesenen, eingefriedeten Gartenareal mit Südlage. Das äußere Erscheinungsbild ist geprägt von einer eleganten Putzfassade mit Feinsteinelementen, gepflegten Blumenrabatten und einem stilvollen Zeldach mit Eckbalkonen.

Bereits das Treppenhaus sorgt durch sein offenes und modernes Raumkonzept mit großen Fensterfronten für eine helle und einladende Atmosphäre.

Sie erreichen die im Erdgeschoss gelegene Wohnung bequem und komfortabel. Die Diele besticht durch ausreichend Platz für eine Kommode und Garderobe sowie eine einheitliche Fliesenoptik, die sich bis auf die Schlafzimmer in der gesamten Wohnung fortsetzt und den Räumlichkeiten einen zeitlosen, nutzungsbeständigen Charakter verleiht.

Ein großzügiger Wohn- und Essbereich ist harmonisch mit der angrenzenden Küche verbunden, die mit ihrer üppigen Größe neben viel Staufläche sogar Platz für einen doppeltflügeligen Kühlschrank bietet.

Vom Wohn-/Essbereich aus gelangen Sie über bodentiefe Fenstertüren auf die großzügige, nach Süden hin ausgerichtete Terrasse in den eigenen Garten. Dieser ist rundherum eingefriedet und sichtgeschützt und bietet Platz für Sitzgelegenheiten, Grill und Sonnenliegen - eine Oase der Ruhe!

Ein eigener Wasseranschluss versorgt bei heißen Temperaturen die Rasenfläche und die pflegeleichten Pflanzbeete mit ausreichend Wasser - oder sorgt einfach so für ein bisschen Abkühlung!

Zurück in der Wohnung: An den Wohn-/Essbereich angrenzend liegt das mit warmem Laminatboden und großen Fensterflächen ausgestattete Elternschlafzimmer. Mit einem gelungenen Zuschnitt bietet es dank seiner beachtlichen

Größe viel Platz und sinnvolle Schrankstellfläche für eine flexible Möblierung.

Hierüber hinaus punktet das Elternschlafzimmer mit einem eigenen Badezimmer ?en Suite?! Neben einer Badewanne findet hier - als Alternative zum Waschmünzautomaten im Keller - die Waschmaschine ihren Platz.

Linkerhand der Diele befindet sich ein weiteres Zimmer, welches sich ideal als Kinder-, Gästezimmer oder Home-Office nutzen lässt. Dank des eigenen Balkons wird auch dieses Zimmer über bodentiefe Fenstertüren mit üppig Tageslicht versorgt.

Das angrenzende Gäste-WC ist neben seiner üppigen Größe mit einer eigenen Dusche ausgestattet - dank der beiden Vollbäder gibt es im morgendlichen Rummel keinen Stau vor der Badezimmertür!

Abgerundet wird das Raumensemble durch einen praktischen Abstellraum, der geschickt Dinge des täglichen Bedarfs greifbar, aber dennoch für das Auge versteckt, beherbergt.

Ergänzt wird das Wohnungsangebot durch einen eigenen, separaten Kellerraum in Untergeschoss des Hauses sowie die Möglichkeit, über einen Münzautomaten im Keller zu waschen und die Wäsche im gemeinschaftlichen Trocknungsraum zu trocknen.

**WICHTIG:** Die Wohnung ist seit 19 Jahren an dieselben Mieter vermietet. Die Mieter haben eine hohe persönliche Bindung an die Wohnung und wünschen explizit die langfristige Fortführung des Mietverhältnisses, weswegen sich das Angebot insbesondere an Kapitalanleger richtet.

Die Mietzahlungen erfolgen stets pünktlich.

Die aktuelle Kaltmiete beträgt seit dem 01.11.2024 insgesamt 644 EUR (8,68 EUR/m<sup>2</sup>) zzgl. 170 EUR Nebenkosten.

**FAZIT**

Das Immobilienangebot richtet sich an Kapitalanleger mit Weitblick! Das unbelastete, langfristig orientierte Mietverhältnis und die gute Bausubstanz in begehrter Wohnlage von Neuss schafft planbare Einnahmen.

## LAGE

Die Infrastruktur der Stadt Neuss ist als optimal zu bezeichnen. Sie bietet neben unzähligen Sportaktivitäten auch alle Formen von Grund- und weiterführenden Schulen. Auch die ganz Kleinen kommen nicht zu kurz: Neben dem fußläufig zu erreichenden Kindernbauernhof finden sich in Neuss auch mehrere Kitas.

Hierüber hinaus bietet die Stadt mannigfaltige Einkaufsmöglichkeiten sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Die Verkehrsanbindung an die Autobahnen A46 und die A57 bietet Pendlern optimale Verbindungen Richtung Düsseldorf und Köln.

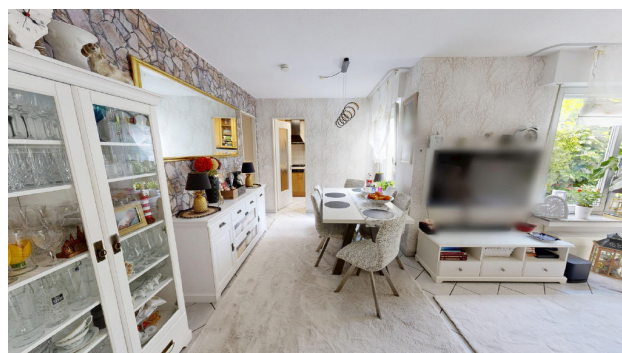
## VIRTUELLER RUNDGANG

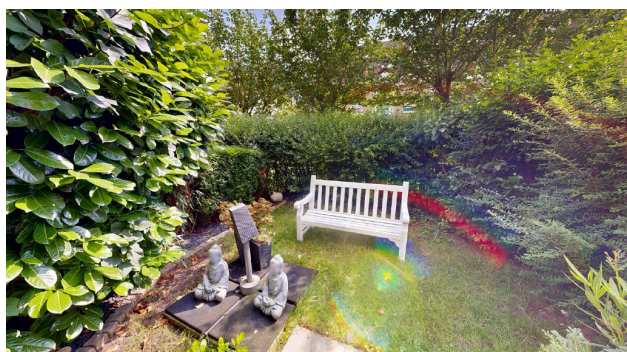
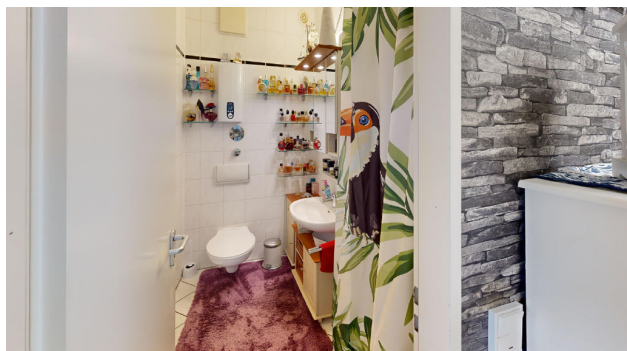
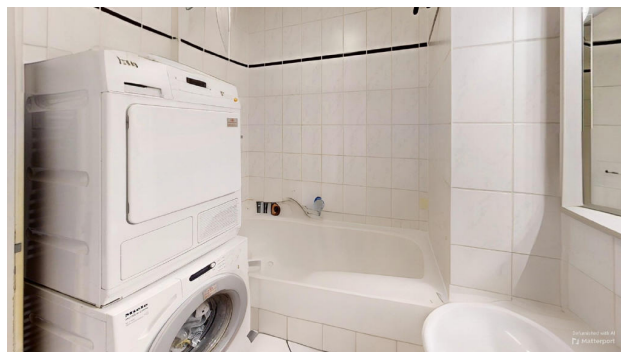
Zusätzlich zu den persönlichen Besichtigungen bieten wir Ihnen vorab auch einen virtuellen 360-Grad-Rundgang an.

Diesen können Sie sich direkt über unsere Homepage selbst freischalten.

Bei Fragen kommen Sie gerne auf uns zu. Wir freuen uns auf den Kontakt mit Ihnen.

**Objektbilder**





Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie



## 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.