

Neuss – Barbaraviertel

# Sicher investieren: Sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit optimalen Grundriss

????????? ??????????: 25013008



????? ??????????: 229.900 EUR • ??????????: ca. 68 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

??????? ?????????: 25013008 - 41460 Neuss – Barbaraviertel

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25013008 - 41460 Neuss – Barbaraviertel

?? ??? ??????

???????? ??????????	25013008	????? ???????	229.900 EUR
????????????	ca. 68 m <sup>2</sup>	????????????	???????
???????	2	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
???????????? ???	2		
????????????			
???????????	11	????? ??????????????	2024
????? ??????????????	1969	?????????	???????
		?????????????	
		????????????????????	ca. 6 m <sup>2</sup>
		???????	

???????? ??????????: 25013008 - 41460 Neuss – Barbaraviertel

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	116.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	28.01.2029	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1969

??????? ????????: 25013008 - 41460 Neuss – Barbaraviertel

?? ????????



???????? ??????????: 25013008 - 41460 Neuss – Barbaraviertel

?? ?????????



???????? ??????????: 25013008 - 41460 Neuss – Barbaraviertel

?? ?????????



???????? ??????????: 25013008 - 41460 Neuss – Barbaraviertel

?? ?????????





???????? ??????????: 25013008 - 41460 Neuss – Barbaraviertel

?? ?????????



??????? ????????: 25013008 - 41460 Neuss – Barbaraviertel

?? ????????



??????? ????????: 25013008 - 41460 Neuss – Barbaraviertel

?? ????????



??????? ????????: 25013008 - 41460 Neuss – Barbaraviertel

?? ????????



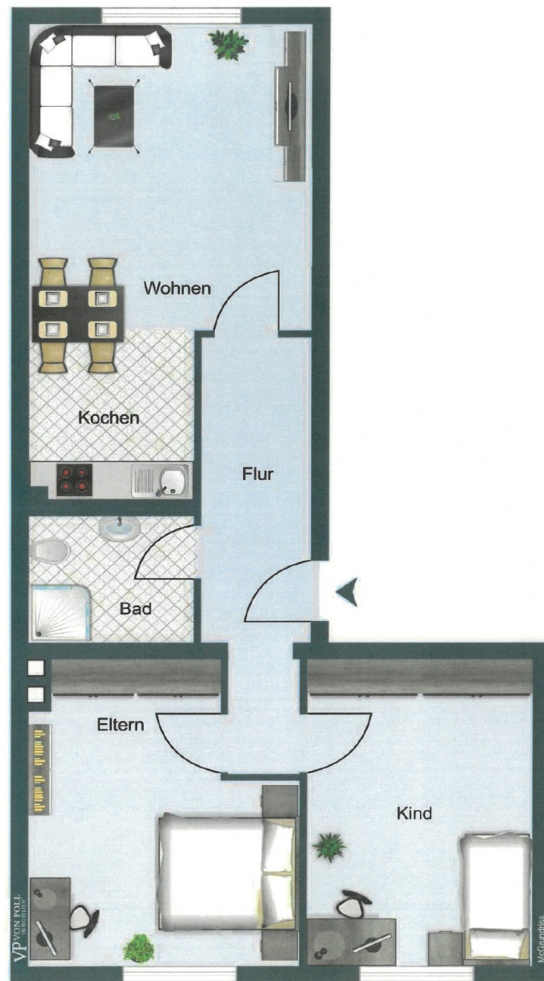
??????? ???????: 25013008 - 41460 Neuss – Barbaraviertel

?? ????????



???????? ??????????: 25013008 - 41460 Neuss – Barbaraviertel

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ?????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

??????? ???????: 25013008 - 41460 Neuss – Barbaraviertel

??? ?????? ???????????

Angrenzend zu Düsseldorf steht eine umfassend kernsanierte Etagenwohnung im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1969 erbauten Mehrfamilienhauses zum Verkauf. Die Wohnung wurde zuletzt 2024 modernisiert und bietet einen Erstbezug nach Sanierung. Durch diese umfassenden Sanierungen präsentiert sich die Wohnung in einem modernen und gehobenen Zustand. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in das großzügige Entrée, von dem aus Sie rechter Hand in den offenen Küchen-/Wohnbereich geführt werden. Dieser offene Bereich bietet viel Raum für individuelle Gestaltungswünsche und schafft durch den hochwertigen Vinylboden in Eichenoptik eine warme und einladende Atmosphäre. Der Boden ist nicht nur optisch ansprechend, sondern auch pflegeleicht und langlebig. Auf der linken Seite des Eingangs finden Sie das neu sanierte Badezimmer sowie die zwei Schlafzimmer. Das Badezimmer wurde vollständig erneuert und mit eleganten grauen Bodenfliesen im Format 60x60 cm ausgestattet. Die moderne Walk-In-Dusche vervollständigt das zeitgemäße Badkonzept und bietet Ihnen höchsten Komfort. Die gesamte Elektrik der Wohnung, einschließlich neuer 3-adriger Kabel und einem modernen Sicherungskasten, wurde ebenfalls im Rahmen der Sanierung auf den neuesten Stand gebracht. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen der Wohnung gehören neue Türen und Zargen, die das moderne Erscheinungsbild der Wohnung unterstreichen. Sowohl die Schlafzimmer als auch der Wohnbereich profitieren von der zentralen Heizungsanlage, die für eine angenehme Wärme und Energieeffizienz sorgt. Ein weiteres Plus der Wohnung ist das zugehörige Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Dies ist ideal für die Lagerung von Haushaltsgegenständen, die nicht täglich benötigt werden, und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Wohnfläche optimal zu nutzen. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die durch ihre gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten überzeugt. In unmittelbarer Nähe befinden sich Schulen, Kindergärten sowie diverse Freizeitmöglichkeiten, die die Lage sowohl für junge Paare als auch für kleine Familien interessant machen. Zusammenfassend bietet diese Wohnung eine ideale Kombination aus modernem Wohnen und praktischem Nutzen. Die durchgeführten Modernisierungen gewährleisten ein hohes Maß an Wohnkomfort. Dies ist eine hervorragende Gelegenheit, eine Wohnung zu erwerben, die sowohl durch ihre Ausstattung als auch durch ihre Lage überzeugt. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

???????? ??????????: 25013008 - 41460 Neuss – Barbaraviertel

????????????????? ??? ???? ?????

saniertes offener Koch-/ und Wohnbereich  
saniertes Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Waschmaschinenanschluss  
Armaturen von Grohe, Duravit  
Vinylboden in Eichenoptik  
Verlegung neuer Elektroleitungen (3-adrig)  
neuer zeitgemäßer Sicherungskasten  
neue gestrichene/tapezierte Wände



??????? ???????: 25013008 - 41460 Neuss – Barbaraviertel

??? ??? ??? ????????????

Lage Das Barbaraviertel in Neuss zeichnet sich durch seine hervorragende Lage nördlich des Stadtzentrums in Richtung Düsseldorf aus. Die Nähe zum Rhein und die unmittelbare Anbindung an die Landeshauptstadt machen diesen Stadtteil besonders attraktiv. Die Autobahnen A46, A52 und A57 sind schnell erreichbar und bieten Pendlern eine optimale Verbindung nach Düsseldorf, Köln und ins gesamte Rheinland. Kultur und Freizeit Mit dem Theater am Schlachthof (TAS) beherbergt das Barbaraviertel eine der wichtigsten kulturellen Institutionen auf Neusser Stadtgebiet. Zudem finden regelmäßig Stadteilfeste statt, die das multikulturelle Miteinander und die lebendige Nachbarschaft fördern. Zukunftsentwicklung Das Barbaraviertel befindet sich in einer dynamischen Entwicklungsphase. Auf dem ehemaligen Pierburg-Areal entstehen bis Ende 2025 insgesamt 104 moderne Mietwohnungen, von denen 46 öffentlich gefördert sind. Dieses Projekt unterstreicht die kontinuierliche Aufwertung des Viertels und bietet zukünftigen Bewohnern ein attraktives Wohnumfeld.

??????? ?????????: 25013008 - 41460 Neuss – Barbaraviertel

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist D. Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch! Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf! Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen. Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig. Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25013008 - 41460 Neuss – Barbaraviertel

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 ??????????????  
E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)