

Neuss

## Gründerzeithaus im Amtsgerichtsviertel

????????? ??????????: 25047010

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 695.000 EUR • ??????????: ca. 347,54 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 220 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25047010 - 41460 Neuss

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

???????? ??????????: 25047010 - 41460 Neuss

?? ??? ??????

???????? ??????????	25047010	????? ???????	695.000 EUR
????????????	ca. 347,54 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	1920	?????????	???????
		????????????????	ca. 347 m <sup>2</sup>
		??????	

???????? ??????????: 25047010 - 41460 Neuss

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ????????????? ?????????????	150.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	05.12.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ???????????????????	2013

???????? ??????????: 25047010 - 41460 Neuss

?? ?????????



??????? ???????: 25047010 - 41460 Neuss

?? ????????



??????? ???????: 25047010 - 41460 Neuss

?? ????????



??????? ???????: 25047010 - 41460 Neuss

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

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein Gründerzeithaus in bester Lage am Amtsgericht. Es wurde bereits nach WEG in einzelne Eigentumswohnungen aufgeteilt. Das Haus steht nicht unter Denkmalschutz und verfügt über 3 Wohnungen im Vorderhaus und über 3 Wohnungen im Hinterhaus/Anbau. Alle Wohnungen sind vermietet. Bis auf die Wohnung im Dachgeschoss des Vorderhauses und die Wohnung im Dachgeschoss des Anbaus sind alle Wohnungen fortwährend instandgehalten worden. Der Mietzins in den Dachgeschosswohnungen ist nach Modernisierung deutlich steigerungsfähig. Die Beheizung erfolgt über eine modernisierte Öl-Kombi-Heizungsanlage. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral in den jeweiligen Wohnungen. Die Fenster wurden im Laufe der 80er-Jahre zu Kunststofffenstern mit einer Isolierverglasung ausgetauscht. Zum Hinterhaus des Nachbargebäudes besteht ein Geh- und Fahrrecht durch die Toreinfahrt. Dieses ist grundbuchlich gesichert. Insgesamt finden wir, dass es sich um eine lohnenswerte Investition in einer sehr vermietungsstarken Lage handelt.



??????? ?????????: 25047010 - 41460 Neuss

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

Wohnung EG Vorderhaus: 54,41 qm  
Wohnung 1. OG Vorderhaus: 80,55 qm  
Wohnung 2. OG Vorderhaus: 107,36 qm  
Wohnung EG Hinterhaus: 34,72 qm  
Wohnung 1. OG Hinterhaus: 35,44 qm  
Wohnung 2. OG Hinterhaus: 35,06 qm

??????? ???????: 25047010 - 41460 Neuss

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

Die Stadt Neuss ist mit den ca. 155.000 Einwohnern, einer sehr guten Wirtschaftsstruktur und der Nähe zu Düsseldorf und Köln eine sehr beliebte Großstadt, die immer mehr Bewohner findet. Eingebettet zwischen den Metropolen Düsseldorf und Köln sowie nahe dem Ruhrgebiet bietet Neuss überproportional viele Arbeitsplätze, viele Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten von der Skihalle bis zum Kinderbauernhof. Es gibt diverse Freibäder, Hallenbäder und ein Eissportzentrum. Durch die Vielfalt an Gastronomiebetrieben hat sich seit der Umgestaltung des Marktes die Innenstadt diesbezüglich hervorragend entwickelt. Der Neusser Hauptbahnhof befindet sich nur ca. 10 Gehminuten vom Objekt und bietet gute Anschlüsse nach Düsseldorf, Krefeld, Köln und Grevenbroich bzw. Mönchengladbach. Die nächste Straßenbahnhaltestelle und Bushaltestelle liegt in ca. 600m auf der Oberstraße. Hier finden Sie auch alle Einkaufsmöglichkeiten und die Düsseldorfer City erreichen Sie mit der Straßenbahn in ca. 20 Minuten. Der Flughafen ist mit der S-Bahn in ca. 30 Minuten erreichbar. Die nächste Autobahnauffahrt befindet sich nur ca. 2 Km vom Objekt entfernt. Der Neusser Stadtgarten lädt in ca. 200m Entfernung zum Spazieren ein und bietet eine schöne Naherholung.

??????? ???????: 25047010 - 41460 Neuss

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 150.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. 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.

???????? ??????????: 25047010 - 41460 Neuss

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

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

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Neustraße 8 Neuss  
E-Mail: [neuss@von-poll.com](mailto:neuss@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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