# Top-Lage am Neusser Sporthafen - fußläufig erreichbar, Loggia & Wellnessbereich

## Objektbeschreibung

Eingebettet in eine gepflegte Wohnanlage aus dem Jahr 1980 mit weitläufigem, parkähnlichem Gelände, bietet diese 2-Zimmer-Eigentumswohnung ein harmonisches Zusammenspiel aus Ruhe, Komfort und hoher Lebensqualität. Die unmittelbare Nähe zum Neusser Sporthafen sowie den Rheinauen unterstreicht den naturnahen Charakter der Lage und lädt zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Gleichzeitig profitieren Sie von einer schnellen Anbindung an die Neusser Innenstadt sowie an die Düsseldorfer City und die Autobahnen A46 und A57. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in komfortabler Reichweite. Für Besucher und Anwohner stehen darüber hinaus, nur wenige Schritte entfernt, in den umliegenden Seitenstraßen ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Dies gewährleistet auch bei Besuch oder mehreren Fahrzeugen eine komfortable Parksituation und erhöht den Wohnkomfort zusätzlich.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Die Wohnung ist seit dem Jahr 2006 zuverlässig vermietet und eignet sich daher insbesondere für Kapitalanleger, die Wert auf langfristige Mieteinnahmen legen. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 7.200,00 € p.a. Mietrückstände bestehen nicht. Das monatliche Hausgeld beläuft sich derzeit auf 427,72 €. Die Beheizung erfolgt über eine regelmäßig gewartete Gaszentralheizung.

Auf einer Wohnfläche von ca. 66,30 m² verteilen sich ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Loggia in sonniger Südwest-Ausrichtung mit Blick in's Grüne, ein Schlafzimmer, ebenfalls mit Zugang auf die Loggia, eine separate Küche, eine Diele sowie ein weiß gefliestes Badezimmer. Eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung befindet sich im zweiten und zugleich obersten Geschoss des Hauses. Da sich keine weitere Wohnung darüber befindet, profitieren die Bewohner von einem ruhigen Wohnambiente und zusätzlicher Privatsphäre. Laminat- und Fliesenböden, Rollläden sowie die zur Wohnung gehörende Einbauküche unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand.

Ergänzend zum Kellerverschlag steht ein weiterer großzügiger Kellerraum zur Verfügung. Dieser bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Stauraum für Haushaltsgegenstände, saisonale Ausstattung oder Hobbybedarf. Ein Kippfenster sorgt dabei für natürliche Belichtung und eine angenehme Atmosphäre. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight der Wohnanlage ist das umfangreiche Freizeit- und Wellnessangebot, das den Bewohnern exklusiv zur Verfügung steht. Neben einem gepflegten Schwimmbad bietet die Anlage einen Fitnessraum-/Freizeitraum für das regelmäßige Training sowie einen Saunabereich zur Entspannung nach einem aktiven Tag. Diese Annehmlichkeiten tragen maßgeblich zur hohen Wohn- und Lebensqualität bei und schaffen einen Mehrwert, der in vergleichbaren Wohnanlagen nur selten zu finden ist.

Die gesamte Wohnanlage präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wird laufend von einem beauftragten Fachunternehmen betreut. Ein Hausmeisterservice kümmert sich zuverlässig um die laufende Instandhaltung und Pflege der Gemeinschaftsflächen. Darüber hinaus erfolgt die regelmäßige Reinigung des Treppenhauses, sodass für die Bewohner kein eigener Reinigungsaufwand entsteht und ein dauerhaft ansprechendes Wohnumfeld gewährleistet ist.

Sollten wir Ihr Interesse an dieser vermieteten Eigentumswohnung geweckt haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

## Daten

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | Raumgut_NK_3213 |
| **PLZ:** | 41468 |
| **Ort:** | Neuss |
| **Verfügbar ab:** | Sofort |
| **Objektart:** | Wohnung |
| **Objekttyp:** | Etagenwohnung |
| **Vermarktungsart:** | Kauf |
| **Nutzungssart:** | Wohnen |

## Preise

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | 230.000,00 € |
| **Heizkosten in Betriebskosten enthalten:** | nein |
| **Außen-Provision:** | 3,57 % inkl. 19 % MwSt € |

## Flächen und Aufteilung

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 66 m² |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

| | |
|---|---|
| **Nutzfläche:** | 24 m² |
| **Anzahl Zimmer:** | 2 |
| **Anzahl Badezimmer:** | 1 |

## Energie-Angaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1980 |
| **Energieausweis:** | Verbrauchsausweis |
| **Energieeffizienzsklasse:** | F |
| **Energieverbrauch:** | 179.8 kWh/(m²a) |
| **Energieausweis gültig bis:** | 24.05.2028 |

## Lage

Neuss liegt in Nordrhein-Westfalen und ist mit ca. 153.800 Einwohnern die größte kreisangehörige Stadt. Zudem zählt sie zu den ältesten Städten Deutschlands und ist vor allem wegen ihrer römischen Vergangenheit und dem dort befindlichen Rheinhafen bekannt.

Der Freizeitsgestaltung sind in Neuss keine Grenzen gesetzt. Ob gemeinschaftliche Veranstaltungen, sportliche Aktivitäten oder der Besuch kultureller Stätten: In dieser Stadt findet sich für jeden etwas und es kommt niemals Langeweile auf. Die unmittelbare Nähe zum Neusser Sporthafen und den weitläufigen Rheinauen schafft einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Ob entspannte Spaziergänge am Wasser, sportliche Aktivitäten im Grünen oder kulturelle Veranstaltungen – Neuss bietet ein abwechslungsreiches Freizeitangebot für jeden Geschmack und lässt keine Wünsche offen.
So bietet Neuss beispielsweise eine Skihalle, einen Golfplatz, drei Schwimmbäder und eine

Vielzahl von Fitnessstudios, die in der ganzen Stadt verteilt sind. Einen wahren Allarounder stellt die Galopprennbahn dar. Diese fungiert als Pferderennbahn und enthält auf ihrem Innengelände Discgolfparcours und einen Skaterpark. Auch der Südpark ist einen Besuch wert, denn hier gibt es viel zu erleben. Neben einer Skateranlage, mehreren Tennisanlagen und Sportplätzen ist dort auch eine Eislauf-Mehrzweckhalle zu finden, in der alle zwei Jahre das Neusser Eismärchen stattfindet. Beliebte Sportveranstaltungen sind aber auch der internationale Neusser Sommernachtslauf und die Tour de Neuss, ein lokales Fahrradrennen durch die Innenstadt.
Wer kein Interesse an sportlichen Veranstaltungen hat, wird in Neuss trotzdem fündig werden. Das Neusser Bürger-Schützenfest ist das größte Schützenfest, welches von einem einzigen Schützenverein organisiert wird. Weiterhin interessant sind das Frühlingsfest der Kulturen, der Neusser Karneval und das Hansefest, ein Handwerkermarkt, der von einem verkaufsoffenen Sonntag begleitet wird.
Für Kulturinteressierte sind einige Museen und Theater in der Stadt vorhanden und auch die Raketenstation Hombroich, welche ein einzigartiges Freilichtmuseum ist, und das Schloss Dyck, eines der der bedeutendsten Wasserschlösser des Rheinlands, sind einen Besuch wert.
Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel Supermärkte und Apotheken, sind in der ganzen Stadt zu finden. Ein besonderes Highlight stellt aber das Rheinpark-Center dar. Dieses Einkaufszentrum hat ca. 140 Geschäfte auf drei Etagen. Dort findet sich alles was das Herz begehrt: von Modegeschäften über Supermärkte bis zu Elektrogeschäften und Schnellrestaurants. Doch besonders in der Nähe des Hafens ist eine große Auswahl an Cafés, Bars und verschiedenen Restaurants gegeben.
Auch die Bildung kommt hier nicht zu kurz, denn Neuss besitzt ganze 25 Grundschulen und ist somit besonders für junge Familien bestens geeignet. Des Weiteren gibt es noch zwei Hauptschulen, vier Realschulen, sechs Gymnasien, fünf Gesamtschulen und zwei Förderschulen.

Ein besonders ausschlaggebendes Argument ist zudem die ideale Verkehrsanbindung. Über die Autobahnen A46, A52 und A57 sind die umliegenden Städte schnell erreichbar. So beträgt die Fahrzeit in die Düsseldorfer Innenstadt mit dem Auto nur ca. 15 Minuten, ebenso zum Düsseldorfer Flughafen. Der ÖPNV durch Bus, Bahn oder Straßenbahn schließt direkt in der Innenstadt an und ist fußläufig zu erreichen.

## Ausstattung

- 2 Zimmer (Küche, Diele, Bad)

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

- Ca. 66,30 m² Wohnfläche

- 2. Obergeschoss - keine darüberliegende Wohnung

- Gepflegte, in Grün eingebettete Wohnanlage

- Wenige Gehminuten zum Neusser Sporthafen sowie zum Rhein

- Ruhige und wenig befahrene Seitenstraße

- Direkte Nähe zu Sport- und Freizeitangeboten

- Langfristig seit 2006 vermietet mit einer Nettokaltmiete von 7.200,00 € p.a.

- Keine Mietrückstände

- Baujahr 1980

- Das Hausgeld beträgt monatlich 375,45 €, davon 293,31 € umlagefähig und 52,27 € als zusätzliche Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

- Gaszentralheizung, regelmäßig gewartet

- Gepflegter Gesamtzustand

- Bodenbelag: Laminat & Fliesen

- Großzügige, überdachte Loggia mit sonniger Südwestausrichtung und Blick ins Grüne

- Separate Küche mit Waschmaschinenanschluss

- Einbauküche gehört zur Ausstattung der Wohnung

- Abstellkammer innerhalb der Wohnung

- Kellerabteil

- Zusätzlicher großzügiger ca. 24 m² großer Kellerraum mit Tageslichtfenster

- Rollläden

- weiß gefliestes Duschbadezimmer

- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller

- Schwimmbad zur kostenfreien Verfügung der Hausbewohner

- Fitnessraum zur kostenfreien Verfügung der Hausbewohner

- Saunabereich zur kostenfreien Verfügung der Hausbewohner

## Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität … und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com