Grüne Lage in Rheinnähe: Gepflegte 3-Zimmer-Maisonette mit Westbalkon in Neuss-Uedesheim

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit ca. 81 m² Wohnfläche befindet sich in ruhiger und grüner Lage von Neuss-Uedesheim. Die Aufteilung auf zwei Wohnebenen verleiht der Wohnung einen besonderen Charakter und verbindet großzügiges Wohnen mit angenehm separierten Rückzugsbereichen. Zwei Badezimmer, ein Westbalkon mit Blick ins Grüne und der sehr gepflegte Gesamtzustand runden das attraktive Wohnkonzept ab.

Auch die Lage bietet eine gelungene Verbindung aus Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit. Der Rhein ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und entspannten Stunden im Freien ein. Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in gut erreichbarer Nähe. Das gepflegte Mehrfamilienhaus selbst liegt angenehm ruhig in einer verkehrsberuhigten Straße.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Über das großzügige Treppenhaus erreichen Sie die Wohnung im 2. Obergeschoss. Direkt im Eingangsbereich befindet sich ein separates Zimmer, das vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob als Homeoffice, Gästezimmer oder Ankleidebereich.

Von hier aus öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der den Mittelpunkt der unteren Wohnebene bildet. Die offene Gestaltung schafft ein angenehmes Raumgefühl und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen separaten Essplatz. Eine große Fensterfront bringt viel Tageslicht in den Raum und schafft zugleich eine schöne Verbindung zum Westbalkon. Mit seinem Blick ins Grüne bietet dieser einen geschützten Platz im Freien, an dem sich besonders die Nachmittags- und Abendstunden genießen lassen.

Die separate Küche grenzt unmittelbar an den Wohnbereich und ist bereits mit einer Modulküche ausgestattet. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich das hell und zeitlos gestaltete Badezimmer mit Badewanne.

Über die Wendeltreppe gelangen Sie auf die obere Wohnebene – ein Bereich, der den besonderen Maisonette-Charakter der Wohnung besonders schön zur Geltung bringt.

Hier befindet sich das Schlafzimmer, welches durch seine separate Lage einen privaten Rückzugsort innerhalb der Wohnung schafft. Die Dachschrägen verleihen dem Raum eine gemütliche Atmosphäre und einen besonderen Charme. Neben einem Bett bieten sich insbesondere Kommoden und kleinere Stauraumlösungen an, die den vorhandenen Platz optimal nutzen. Elektrische Jalousien und eine Klimaanlage sorgen für zusätzlichen Komfort und ein angenehmes Klima in der Wohnung.

Ein weiteres Highlight ist das zweite Badezimmer auf der oberen Etage. Mit Dusche, Tageslicht und Bidet ergänzt es den Schlafbereich ideal und macht die gesamte obere Ebene zu einem angenehm privaten Wohnbereich.

Ein eigenes Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlicher Waschraum ergänzen das Raumangebot um praktische Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch ihre besondere Aufteilung auf zwei Ebenen, den gepflegten Zustand und die ruhige Lage in Rheinnähe – ein stimmiges Zuhause mit eigenständigem Charakter und hohem Wohnkomfort.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Daten

ImmoNr:	202361
PLZ:	41468
Ort:	Neuss
Verfügbar ab:	01.12.2026
Objektart:	Wohnung
Objekttyp:	Maisonette
Vermarktungsart:	Miete
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaltmiete:	950,00 €
Betriebskosten:	295,00 €
Warmmiete:	1.285,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	ja
Stellplatzmiete:	40,00 €

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Kaution:	2.850.000,00 €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 81 m²
Anzahl Zimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	2

Energie-Angaben

Baujahr:	1999
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienskласse:	C
Energieverbrauch:	99.6 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	06.11.2027

Lage

Uedesheim ist ein kleiner Ortsteil der Stadt Neuss, der durch seine grüne Lage und direkte Nähe zum Rhein überzeugt. Die Wasserstraße fließt an Uedesheim entlang und bietet viele Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Entspannung.
Durch die Anbindung an die Autobahnen 46 und 57, sowie die Bundesstraße 9 sind die Städte Düsseldorf und Köln schnell erreicht, aber auch der Weg ins Ruhrgebiet ist direkt und einfach.
Dank unterschiedlicher Buslinien hat man ebenfalls eine gute Anbindung an den ÖPNV und kommt gut in die umliegenden Orte.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Vorhandene Geschäfte für den täglichen Bedarf, Restaurants, Schulen und Ärzte, in unmittelbarer Umgebung lassen, keine Wünsche offen.

Ausstattung

–Ca. 81m² Wohnfläche

–3 Zimmer auf zwei Wohnebenen

–Charakteristische Maisonette-Aufteilung

–Wohnung im 2. Obergeschoss

–Großzügiger Wohn- und Essbereich

–Große Fensterfront mit viel Tageslicht

–Westbalkon mit Blick ins Grüne

–Separate Küche

–Modulküche vorhanden

–Großzügiges Schlafzimmer auf der oberen Wohnebene

–Zusätzliches Zimmer, flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer nutzbar

–Badezimmer auf der unteren Ebene mit Badewanne

–Zweites Badezimmer auf der oberen Ebene mit Dusche, Tageslicht und Bidet

–Elektrische Jalousien

–Klimaanlage in der Wohnung

–Wendeltreppe als Verbindung zwischen den Wohnebenen

–sehr gepflegter Zustand

–Eigenes großes Kellerabteil

–Gemeinschaftlicher Waschraum

–Fahrradstellplätze vorhanden sowie ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradkeller

–Ruhige Lage in einer verkehrsberuhigten Straße

–Rhein in wenigen Gehminuten erreichbar

–Einkaufsmöglichkeiten und Angebote des täglichen Bedarfs in der Umgebung

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Sonstige Angaben

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