

# Exposé

## Wohnung in Neuss

**Möblierte Altbauwhg. im 2.OG, Denkmal, Wohnküche,  
Parkett -provisionsfrei-**



Objekt-Nr. OM-247159

### Wohnung

Vermietung: **2.950 € pro Monat**

41460 Neuss  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1898	Etage	2. OG
Etagen	4	Heizung	Zentralheizung
Zimmer	2,00	Frei ab	15.09.2024
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Mobilar	Vollmöbliert
Energieträger	Gas	Raucher	Nein
Mietsicherheit	2.950 €	Geschlecht	Keine Einschr.
Pauschalmiete	2.950 € pro Monat	Max. Personen	2
Zustand	Erstbez. n. Sanier.	Haustiere	Nicht erlaubt

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein denkmalgeschütztes, vollständig kernsaniertes, schickes Stadthaus aus dem Baujahr 1898 in der Neusser Innenstadt.

## Ausstattung

Angeboten wird eine vollständig sanierte und sehr hochwertig eingerichtete Wohnung im 2. OG. Die Grundrisse von Vorder- und Hinterhaus wurden architektonisch optimiert und etagenweise mit einer stilvollen Gebäudeverbindung über einzelne Verbindungstufen zusammengelegt. Die Räume sind hoch, hell und lichtdurchflutet. Der Bodenbelag ist mit Parkett ausgestattet, bzw. großflächigen Fliesen im Badbereich verlegt. Das hochwertige, moderne Badezimmer ist mit einer bodentiefen Duschkeramik versehen und neuen Armaturen bestückt.

Alle Wände und Decken sind glatt gespachtelt und weiss gestrichen. Eine neue moderne Heizungsanlage mit Wärmemengenerfassungsgeräten ist vorhanden. Die Elektrounterverteilung ist auf neuestem Stand. Alle Rohrleitungen wurden erneuert. Eine vollständige hochwertige Einbauküche mit Nebengeräten ist Bestandteil der Vermietung.

Zur Wohnung gehört zudem ein abschließbarer Kellerraum.

Aufgrund der Bauweise des denkmalgeschützten Stadthauses ist kein Fahrstuhl vorhanden und somit auch keine Barrierefreiheit gewährleistet.

Ein schneller Internetanschluß mit WLAN wird zur Verfügung gestellt.

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Mindestmietzeitraum 3 Monate.

## Lage

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. Die Lage des Stadthauses liegt im Amtsgerichtsviertel und ist dadurch ideal (zentral + ruhig) und bietet eine hervorragende Anbindung an Ihren Arbeitsplatz, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe und Parkanlagen.

Die nächste Straßenbahnhaltestelle und Bushaltestelle liegt in ca. 600m auf der Oberstraße. Der Neusser Hauptbahnhof befindet sich nur ca. 10 Gehminuten vom Objekt entfernt und bietet gute Anschlüsse nach Düsseldorf, Krefeld, Köln und Grevenbroich bzw. Mönchengladbach.

Die Düsseldorfer Innenstadt 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.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Neuss, Breite Str.



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

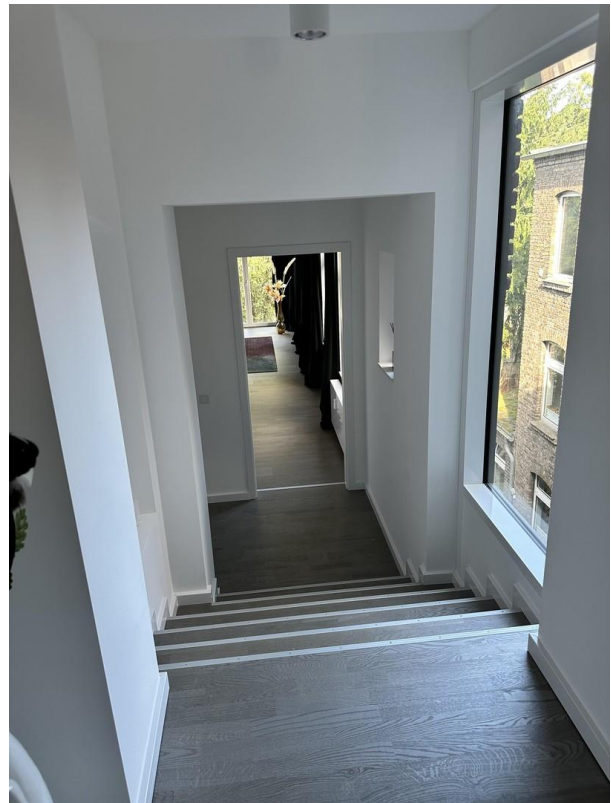
# Exposé - Galerie



Wohnküche

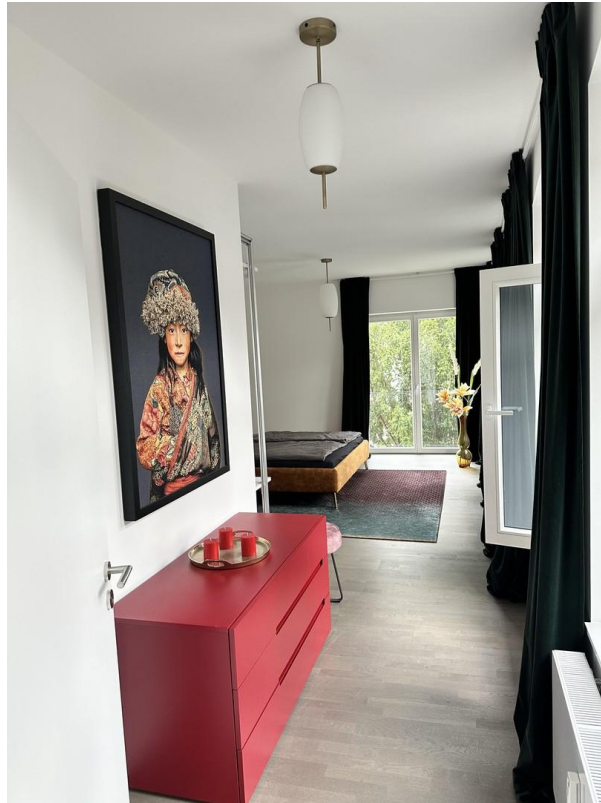


Wohnküche



Flur / Wohnungsverbindung

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



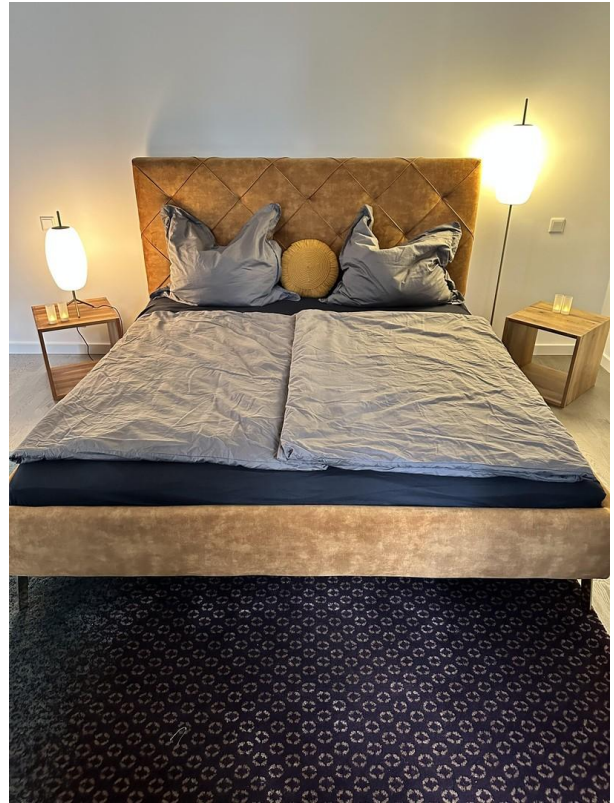
Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

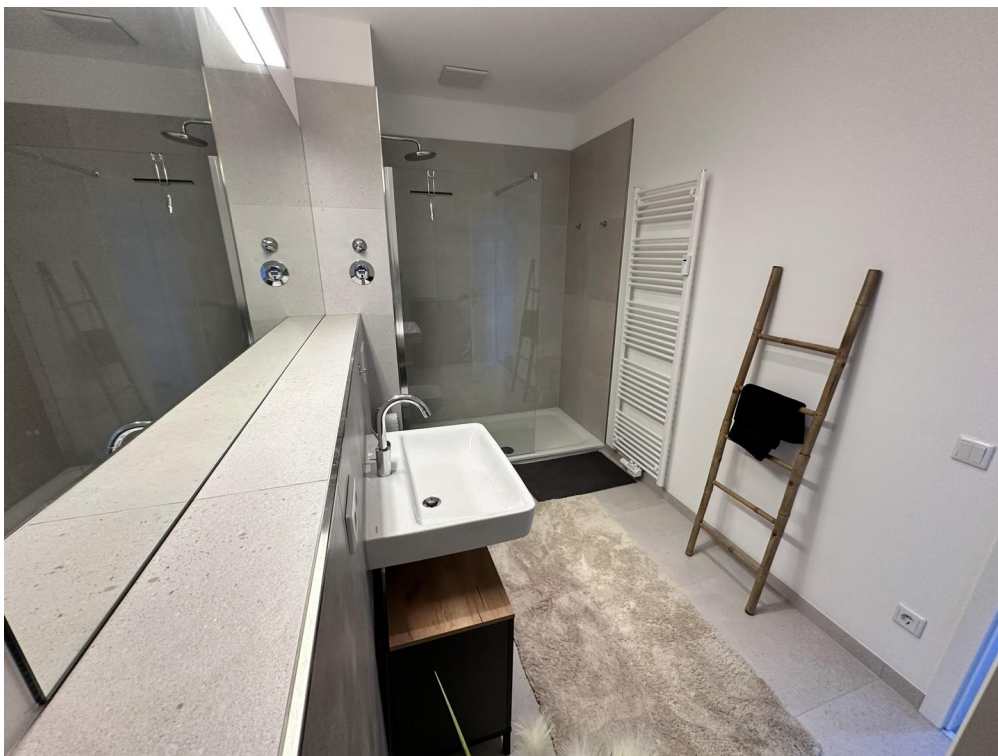


Schlafzi./offener Kleiderschr.

# Exposé - Galerie



Duschbad



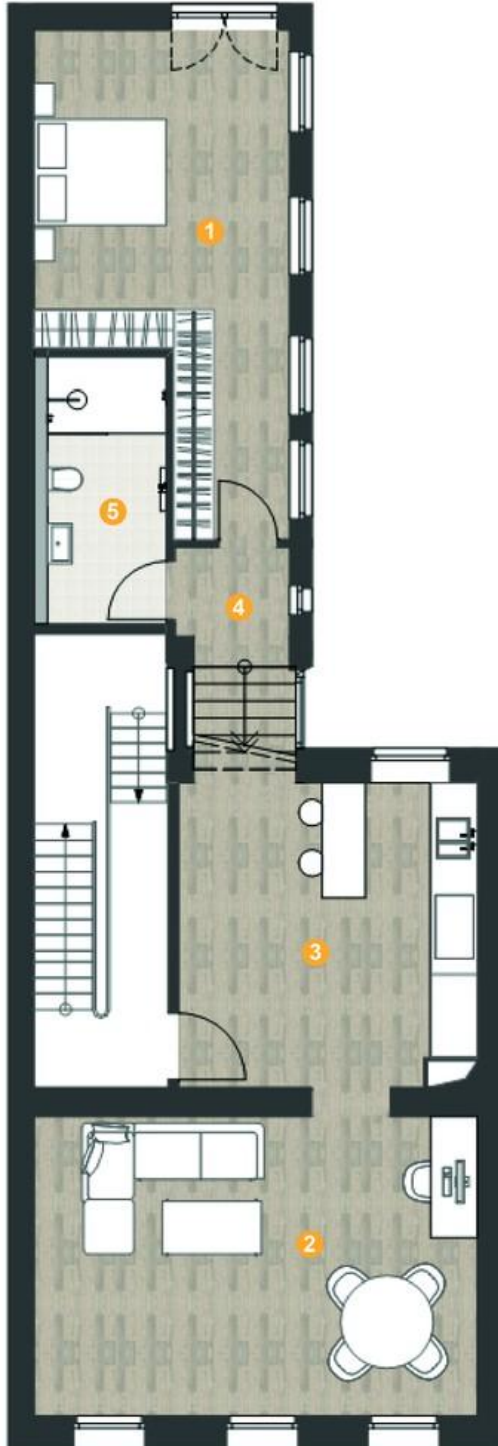
Duschbad

# Exposé - Galerie



Duschbad

# Exposé - Grundrisse



## NEUSS

Schicke, provisionsfreie  
2-Zimmer Altbauwohnung  
in einem kernsanierten,  
denkmalgeschütztem Haus  
am Rande der Innenstadt  
von Neuss.

### Wohnung 2. OG

- 1 Schlafzimmer
- 2 Wohnzimmer
- 3 Küche
- 4 Diele
- 5 Bad

Wohnfläche gesamt  
ca. 90m<sup>2</sup>

**STOB** architekten

Grundriss, 2.OG, BreiteStr.101