

Exposé

Mehrfamilienhaus in Neuss

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 8 Einheiten - mit energetischer Sanierung! - Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-312979

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.490.000 €**

41460 Neuss
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	562,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	10
Zimmer	18,00	Badezimmer	8
Wohnfläche	511,00 m ²	Garagen	8
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Objekt besteht aus einem Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten sowie 8 Garagen und einer Gewerbeeinheit/Lagerhalle.

Insgesamt umfasst die Immobilie 8 Wohneinheiten mit einer gesamtvermietbaren Wohnfläche von ca. 551 m² und wurde im Jahr 1957 in Massivbauweise errichtet.

Alle Wohnungen zeichnen sich durch einen guten Schnitt aus und sind alle vermietet.

Das Objekt wurde in den letzten Jahren immer wieder modernisiert und in einem gepflegten Zustand gehalten.

Die Wohnung im Erdgeschoß (W1) hat einen vorteilhaften Grundriss mit einer Wohnfläche von ca. 75 m², verteilt auf 3 Zimmer, Küche, Diele und einem Badezimmer. Im Schlaf- und Wohnzimmer sind elektr. Jalousien angebracht. Zudem wurde die Terrasse zu einem Wintergarten ausgebaut.

Je Etage (1. - 3.) befinden sich zwei Wohnungen (WE2 - WE7) mit nahezu gleichen Zimmergrößen (je 58 m²). Diese verteilen sich auf 2 Zimmer, Küche, Diele und einem Badezimmer. Zudem verfügt jede Wohnung (WE2 - WE7) über einen Balkon.

Die Dachgeschoßwohnung (W8) hat einen großen Grundriss, durch Dachschrägen ergibt sich eine Nutzfläche von 88 m², verteilt auf 3 Zimmer, Küche, Diele und einem Badezimmer sowie einer Toilette.

Das Objekt ist unterkellert und bietet für jede Wohneinheit einen separaten Kellerabteil.

Zum Haus gehören auch acht Garagen, von denen mom. zwei Garagen an Mieter des Hauses vermietet sind. Eine Garage wird momentan eigengenutzt und bietet zusätzliches Vermietungspotential. Die weiteren Garagen sind extern vermietet. Die Garagenbreite beträgt ca. 2,58 m und eine Länge von ca. 5 m (Höhe 1,84 m).

Desweiteren gehört eine Gewerbeeinheit mit einer Grundfläche von ca. 100 m² zum Objekt. Ein automatisches Sektion-Garagentor ermöglicht die Zufahrt von Fahrzeugen bis ca. 2,20 m. Die Höhe wird durch die Hofeinfahrt am Wohngebäude auf 2,85 m begrenzt.

Eine Baugenehmigung zum Dachausbau und die Errichtung von Fertigteiligaragen wurde im Februar 1983 erteilt.

Ausstattung

Eine detaillierte Ausstattungsbeschreibung zum Gebäude und der einzelnen Wohnungen sind in einem Exposé ersichtlich. Bei ernsthaftem Interesse sende ich Ihnen ein Exemplar zu.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Keller

Sonstiges

Im Laufe der Jahre wurden einige Renovierungen/Sanierungen des gesamten Wohnhauses vorgenommen. Hauptsächlich wurde im Jahr 2013 eine energetische Sanierung am Wohnhaus vorgenommen. Dabei wurde die Fassade gedämmt, die Fenster vom EG bis 3. OG erneuert und eine neue Haustür eingebaut. Weiterhin wurden die Balkone erneuert und Edelstahlgeländer am Balkon angebracht. Zudem wurde die Klingel und Gegensprechanlage erneuert. Die Kosten für die energetische Sanierung betragen ca. 170.000 Euro.

Vor Beginn der energet. Sanierung wurde die nördliche Außenwand des Kellergeschosses mit Bitumenanstrich versehen. Bereits im Jahr 2004 wurde das Dach erneuert, wobei die Kosten ca. 20.000 Euro betragen haben.

In einigen Wohnungen wurde die Elektroverkabelung und die Bäder erneuert. Die Abwasserrohre wurden während der Sanierung auch erneuert.

Eine Satellitenanlage befindet sich auf dem Dach und jede Wohnung hat einen SAT-Anschluß. Desweiteren ist von Vodafone ein Kabelanschluß je Wohnung vorhanden.

In diversen Wohnungen wurden Renovierungen vorgenommen, u.a. die Bäder bzw. die Elektroverkabelung wurde erneuert.

Lage

Neuss liegt am linken Niederrhein auf der gegenüberliegenden Rheinseite der Landeshauptstadt Düsseldorf. Mit 154.139 Einwohnern (31. Dezember 2022) ist sie Deutschlands größte kreisangehörige Stadt und zugleich bevölkerungsreichste Stadt des Rhein-Kreises Neuss. Auf der Liste der Großstädte in Deutschland belegt sie Platz 56. Die Stadt ist vor allem für ihre römische Vergangenheit, den Rheinhafen und das Neusser Bürger-Schützenfest bekannt.

Das Objekt befindet sich am Stadtrand von Neuss im Barbaraviertel und ist sehr verkehrsgünstig gelegen. Das Barbaraviertel liegt in unmittelbarer Nähe zur Stadt Düsseldorf.

Die Autobahn A52 kann in ca. 5 Minuten erreicht werden. Die Ballungszentren Düsseldorf, Köln, Krefeld und Mönchengladbach sind damit zeitnah erreichbar.

Die Bushaltestelle der Busverbindung 841 befindet vor dem Haus.

In 5 Minuten Fußweg befindet sich die U75-Haltestelle und in 8 Minuten ist die S-Bahn-Haltestelle der S8, S11 und S28 sowie verschiedene Busverbindungen erreichbar.

Der internationale Flughafen Düsseldorf befindet sich in nur ca. 12 km Entfernung.

Auf dem benachbarten Gelände entsteht aktuell ein Stadtquartier mit Wohneinheiten, Kita und Einzelhandel (Vollsortimenter). Ein Hotel ist bereits in Betrieb.

In der Umgebung finden Sie ein vielfältiges Angebot an kirchlichen, öffentlichen und privaten Kindertageseinrichtungen vor. Ebenso sorgen die zahlreichen Grundschulen und weiterführenden Schulen in der Stadt für ein umfangreiches Bildungsangebot.

Ein Kiosk befindet sich in direkter Nachbarschaft. Mehrere Supermärkte (Edeka, Rewe, Aldi Süd, Lidl, etc.), Cafés, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und Geschäfte für die Besorgungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

Der Hauptbahnhof und die Neusser Innenstadt mit ihren weiteren diversen Einkaufsmöglichkeiten sind mit dem Bus schnell erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	154,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Garagenhof mit Gewerbeeinheit

Exposé - Galerie

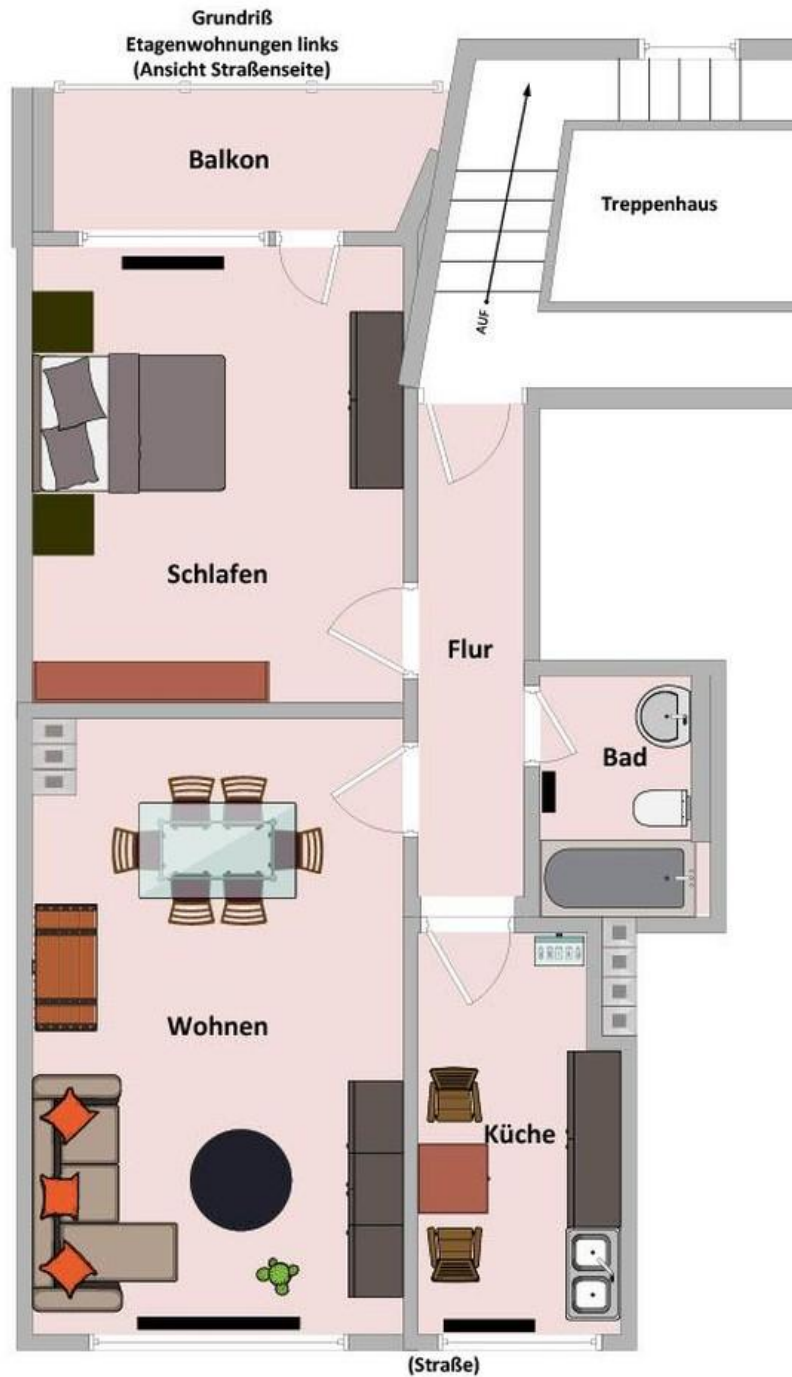


Wohngebäude - Ansicht Nord



Gewerbeeinheit/Lager

Exposé - Grundrisse



Grundriß 1.-3. OG links

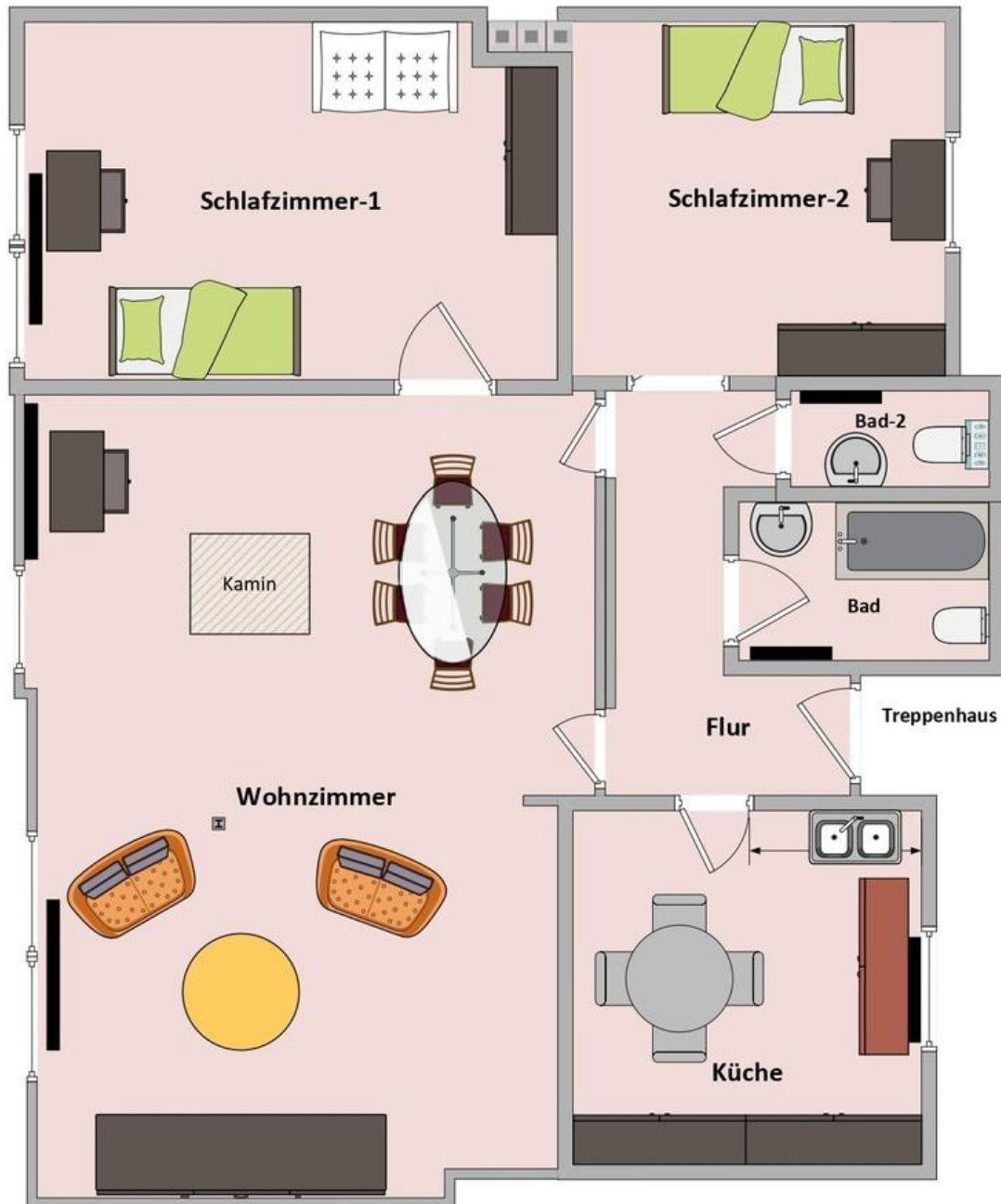
Exposé - Grundrisse



Grundriß 1.-3. OG rechts

Exposé - Grundrisse

Grundriß Dachgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

