

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Neuss

**Lichtdurchflutete 3-Zi Whg. kernsaniert Balkon  
Einbauküche Garten in mod. Haus zentr. in NE-Hoisten**



Objekt-Nr. **OM-319595**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **985 € + NK**

Elisabethstr. 8  
41469 Neuss  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1973	Mietsicherheit	2.985 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.02.2025
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	2. OG
Nebenkosten	110 €	Stellplätze	2
Heizkosten	90 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, vor 2 Jahren kernsanierte 3Zi-Wohnung mit Markeneinbauküche wird zum 1.02.25 frei und besticht durch lichtdurchflutete Räume, welche durch 3 großzügige Gauben besonders zur Geltung kommen. Nach vorne haben Sie aus drei Fenstern Ausblick auf einen kleinen Park und nach hinten blicken Sie durch ebenfalls drei Fenster oder von Ihrem Balkon in den eigenen Süd-Garten, den Sie mitbenutzen können.

Der Balkon ist 5qm groß und bietet Weitblick über gepflegte Gärten der Nachbarschaft. Wenn Sie es sich einmal auf dem Balkon gemütlich gemacht haben, lässt Sie das Vogelgezwitscher nicht mehr los.

Das solide und 2024 energetisch teilsanierte Haus ist aus dem Baujahr 1973, wurde durch die Modernisierungen auf ca. BJ 2000 angehoben. Beheizt wird mit einer Wärmepumpenheizung, mehr als die Hälfte der Gebäudeaußenhülle ist wärmegeämmt.

Vom hellen Hausflur betreten Sie über Marmortreppen den großzügigen Flur der Wohnung, welcher durch moderne LED-Deckenspots in angenehm hellem Licht erstrahlt. Der neue, wohlig warme Vinylfußboden erstreckt sich vom Flur ins große Elternschlafzimmer mit Gaube, in das Arbeitszimmer mit Gaube und in das helle Wohnzimmer ebenfalls mit Gaube und tollem Panoramafenster, welches durch den nahtlos übergehenden Essbereich sehr großzügig wirkt.

## Ausstattung

Wer es edle mag, der kommt hier durch die chicen, weißen Kassetten-Innentüren mit besonders schönen Drückergarnituren passend zu den Hamburger Sockelleisten voll auf seine Kosten!

Die Sanierung der Wohnung umfasst fast alle Böden, die gesamte Elektrik, alle Innentüren, die Abhangdecke mit LED-Spots im großen Flur, die Malerarbeiten in der gesamten Wohnung. Das alles wird noch durch die nagelneue Marken-Einbauküche mit u. a. Bosch und Siemens Einbaugeräten, Kühl-Gefrier-Kombi, Induktionskochfeld und LED-Beleuchtung getoppt. Diese ist in der Miete inbegriffen! Die Fenster nach Süden verfügen über Rollläden.

Praktisch ist zudem der sehr geräumige Waschkeller mit Platz für Ihre Waschmaschine, Wäsche kann dort auch aufgehängt werden. Ein recht großer, mit Vorhängeschloss abschließbarer Kellerverschlag gehört dazu.

Ein perfektes Zuhause in der grünen Lunge und doch so nah am Puls der Städte!

Ist Ihr Interesse geweckt? Dann schreiben Sie mir einfach. Gerne können wir auch telefonieren, um Ihre Fragen zu klären. Gehaltsnachweise und Bonitätsnachweise werden zur Besichtigung erbeben.

Gratis Fahrzeugstellplätze sind vor dem Haus genug verfügbar.

Die zusätzliche Anmietung einer Garage ist für 80€/Monat möglich.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Haben Sie sich in dieser schönen Wohnung wiedergefunden? Wurde Ihre Neugierde geweckt?

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass in der Wohnung Rauchverbot herrscht.

Verfügen Sie über regelmäßigen Gehaltseingang und gute Bonität und können diese Nachweisen?

Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

## Lage

Das wunderschöne Neuss-Hoisten gehört zu einem der begehrtesten Stadtteile des gesamten Rhein-Kreis-Neuss.

Die beliebte Ortschaft im Neusser Süden besticht vor allem durch ihre exzellente Anbindung an die Hauptverkehrsadern der Region und bietet zudem ein reichhaltiges Einzelhandelsangebot zur Deckung des täglichen Bedarfs (Edeka mit Bäcker, Lidl, Netto etc.).

Die Neusser Innenstadt erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Großstädte wie Düsseldorf und Köln sind in ca. 10-25 Minuten erreichbar. Die nächsten Autobahnauffahrten der A46 und A57 befinden sich in ca. 3 Km Entfernung.

Hier genießen Sie gemütliche Spaziergänge über Felder & Wiesen und können so dem Alltagstress entkommen. Das sehr schöne Schloss Hülchrath, der Golfplatz (Hummelbachau) oder die Skihalle Neuss befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten Ihnen optimale Freizeitmöglichkeiten.

Weitere Naherholungsmöglichkeiten finden Sie in Neuss-Reuschenberg am Südpark mit Freibad, Hallenbad, Eissporthalle sowie der Saunawelt "WellNeuss".

Des Weiteren verfügt Neuss-Hoisten über Kindergärten, Tagestätten, einer Grundschule, Ärzte, Busverbindungen sowie allen weiteren notwendigen Unternehmen/Dienstleistungen und kombiniert alle Vorteile einer ländlichen ruhigen Lage mit den Vorzügen einer hervorragenden städtischen Infrastruktur.

Das Düsseldorfer und das Neusser Zentrum sind durch die gute Lage zum Greifen nah!

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	145,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



## Exposé - Galerie



kl. Park gegenüber

# Exposé - Galerie



Haus mit 4 Wohnungen



Aussicht straßenseitig

# Exposé - Galerie



Balkonaussicht



großer Balkon

# Exposé - Galerie



Aussicht Balkonseite links



Flur mit LED Einbauspots

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer Balkonaustritt

# Exposé - Galerie



Wohnzimmerblick



Esszimmerbereich Sanierung

# Exposé - Galerie



Essbereich



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer / Arbeitszimmer 2



Abstellbereich / Garderobe

# Exposé - Galerie



Küche



Küche neues Fenster



Küche Richtung Essecke2

# Exposé - Galerie



Küche Nobilia inklusive



Spülbecken, Elektrik neu

# Exposé - Galerie



Herd / Ofen in Arbeitshöhe



Kühlschrank / Gefrierkombi



Markenspülmaschine

# Exposé - Galerie



Wannenbad, Fenster neu in 2023



Geberit Waschtisch



Durchblick

# Exposé - Galerie



Hamburger Sockelleisten



Vinylboden

# Exposé - Galerie



Tennishalle nach 5 Gehminuten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

1. Energieverbrauchswert Besser E

Neuer Energieverbrauch ist besser als E und wird noch ermittelt

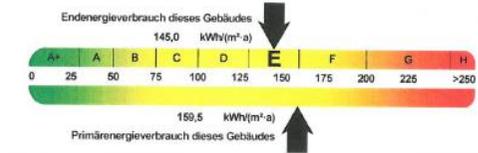


## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer<sup>2</sup> NW-2021-003673928 3

### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

145,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primärenergiefaktor <sup>4</sup>	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2018	31.12.2020		Messung	1,10	144,52			

Alter Wert

auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.  
 Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>g</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus