

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Neuss

**Schöne 88qm Wohnung mit Einbauküche, Balkon und Blick - Neuss-Uedesheim am Rhein!**



Objekt-Nr. **OM-324243**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:  
Markus Rehe

Macherscheider Str. 97  
41468 Neuss  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1976	Miete Garage/Stellpl.	35 €
Etagen	2	Mietsicherheit	3.000 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	7,20 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	2. OG
Heizkosten	150 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese herrlich in Rheinnähe gelegene, 88qm große Wohnung wird zum 1.03.25 zur Vermietung frei sein und besticht durch lichtdurchflutete Räume, welche durch 3 großzügige Gauben besonders zur Geltung kommen. Nach vorne haben Sie aus vier Fenstern Ausblick auf verkehrsruhige Anliegerstraße welche als PKW-Sackgasse endet.

Nach Hinten, zur Südseite, blicken Sie durch das Panoramafenster und die Balkontüre über Felder und den eigenen Garten, den Sie mitbenutzen können. Der über 6qm große Balkon bietet Weitblick über gepflegte Gärten der Nachbarschaft.

Verlassen Sie das 3-Parteienhaus über das mit Marmor belegte Treppenhaus, sind Sie nach 200m fußläufig am herrlich feinen Sandstrand des Rheins. Hier bietet sich Ihnen größtmögliches Erholungspotential und Urlaubsgefühle kommen auf. Der feine Sandstrand eignet sich ideal für herrliche Grillabende mit Freunden und Familie.

Zurück im Hausflur, welcher sogar über 3-Scheiben verglaste Fenster verfügt, betreten Sie den 7qm großen Flur der Wohnung.

Diese 3-Zimmer Wohnung verfügt über eine Küche mit Einbauküche, zwei Schlafzimmer, ein Wannenbad, einen geräumigen Flur, ein großes Wohn-Esszimmer und einen praktischen Abstellraum. Vom Wohnzimmer betreten Sie den großen Balkon mit Süd-West Ausrichtung.

Auf dem Boden ist Vinyl und Parkett verlegt. Die edel wirkende weiß-schwarze Markeneinbauküche mit weißen Hochglanzfronten überzeugt durch Push-to-Open Funktion und hüfthohem Einbaubackofen, Kopffreihaube und sehr gutem Zustand.

Die Giebelseite der Wohnung besitzt 2 weitere große Isolierglasfenster, so dass das Wannenbad viel Tageslicht hat und sehr gut belüftet werden kann.

Der gepflegte Garten steht zur Mitbenutzung zur Verfügung.

Das Dach über dieser Dachgeschosswohnung verfügt über zeitgemäße Wärmedämmung.

Ein oder zwei PKW-Stellflächen können bei Bedarf angemietet werden.

Gegensprechanlage mit Videofunktion ist vorhanden. Die Fenster verfügen alle über Rollläden.

Neben dem großen, gemauerten Kellerraum, der zu dieser Einheit gehört, steht Ihnen ein Waschmaschinen- und Trocknerplatz (übereinander) zur Verfügung.

Das überaus solide Haus ist aus dem Baujahr 1976 wurde aber regelmäßig z.B. durch Erneuerung von Fenster saniert, die Nachbarn sind freundlich und die Wohnung ist an den ÖPNV sehr gut angebunden, welcher in der nächsten Straße, ca. 100m entfernt genommen werden kann.

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

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

Sind Sie neugierig geworden? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, Bonität vorausgesetzt!

## Ausstattung

Marken-Einbauküche, Fronten weiß

Balkon

Kellerraum

2 Stellplätze hinzubuchbar

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

**Sonstiges**

Renovierung (Streichen) bei Einzug, dafür bei Auszug nicht. :-)

**Lage**

[https://www.google.com/maps/place/Macherscheider+Str.+97,+41468+Neuss/@51.162753,6.7862915,566m/data=!3m2!1e3!4b1!4m6!3m5!1s0x47b8cb279aaee33d:0x6fbd1df4a012ab7b!8m2!3d51.162753!4d6.7888664!16s%2Fg%2F11c4z70bln?authuser=0&entry=tту&g\\_ep=EgoyMDI0MTIwOS4wIjKXMDS0ASAFQAw%3D%3D](https://www.google.com/maps/place/Macherscheider+Str.+97,+41468+Neuss/@51.162753,6.7862915,566m/data=!3m2!1e3!4b1!4m6!3m5!1s0x47b8cb279aaee33d:0x6fbd1df4a012ab7b!8m2!3d51.162753!4d6.7888664!16s%2Fg%2F11c4z70bln?authuser=0&entry=tту&g_ep=EgoyMDI0MTIwOS4wIjKXMDS0ASAFQAw%3D%3D)

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	119,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Haus Rheinnähe

# Exposé - Galerie



Haus Frontansicht, Parkflächen



2. Etage komplett mit Garten

# Exposé - Galerie



Haus und Weitblick



Weitblick vom Balkon links

# Exposé - Galerie



Balkonblick nach vorne



Rhein zum Greifen nah!

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur



Flur

Flur

# Exposé - Galerie



Haus Gartenseite



Impression abends

# Exposé - Galerie



Küche rechts



Küche mitte



Küche links

# Exposé - Galerie



Wannenbadezimmer



Wohnzimmer



Wohnbereich



Essbereich



Wohnbereich



Badezimmer

Wohnzimmer und Badewanne

# Exposé - Galerie

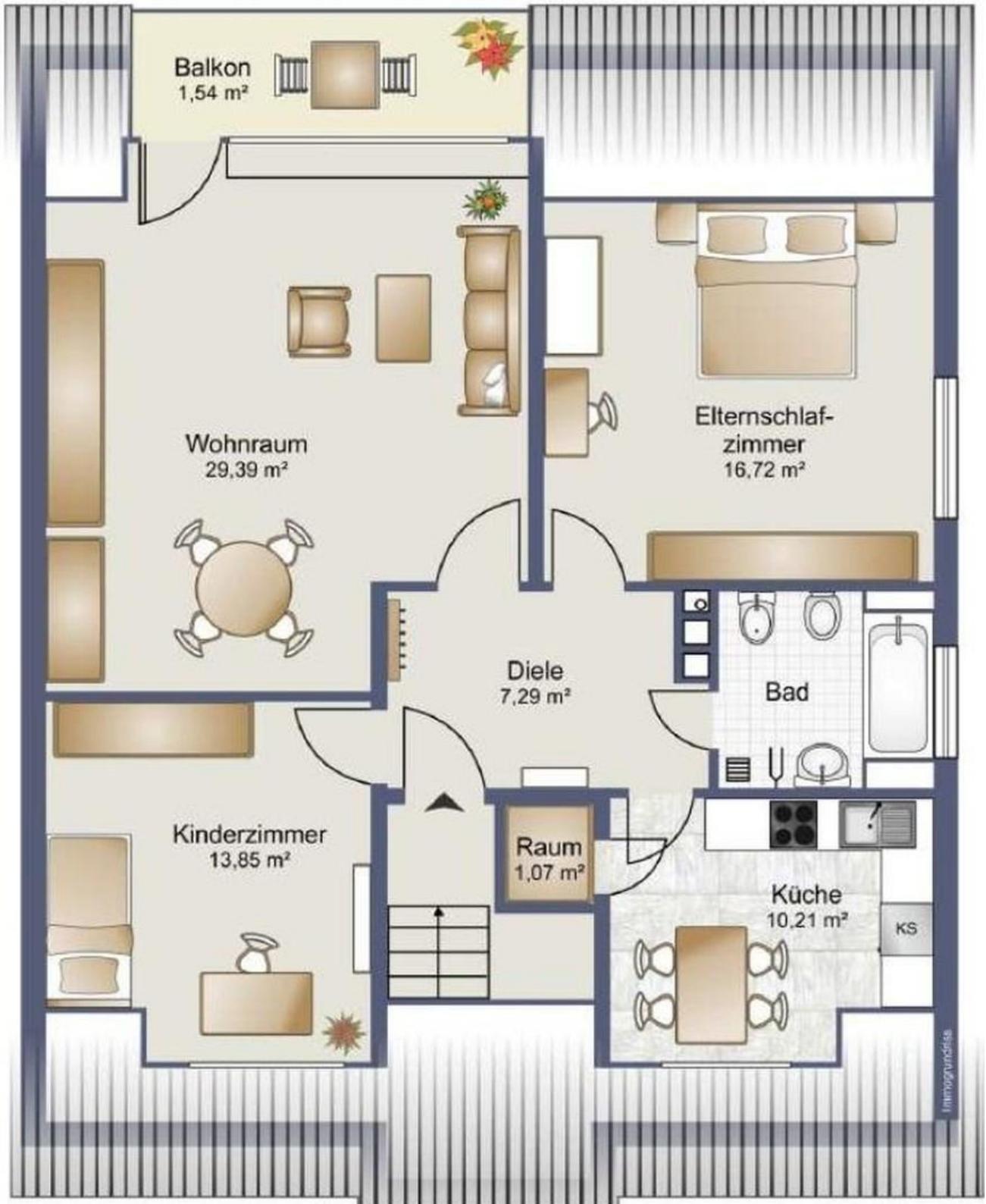


Balkonblick 2



Erholungsgebiet auf 200m

# Exposé - Grundrisse



3 Zimmer Wohnung Grundriss