DIETRICH IMMOBILIEN

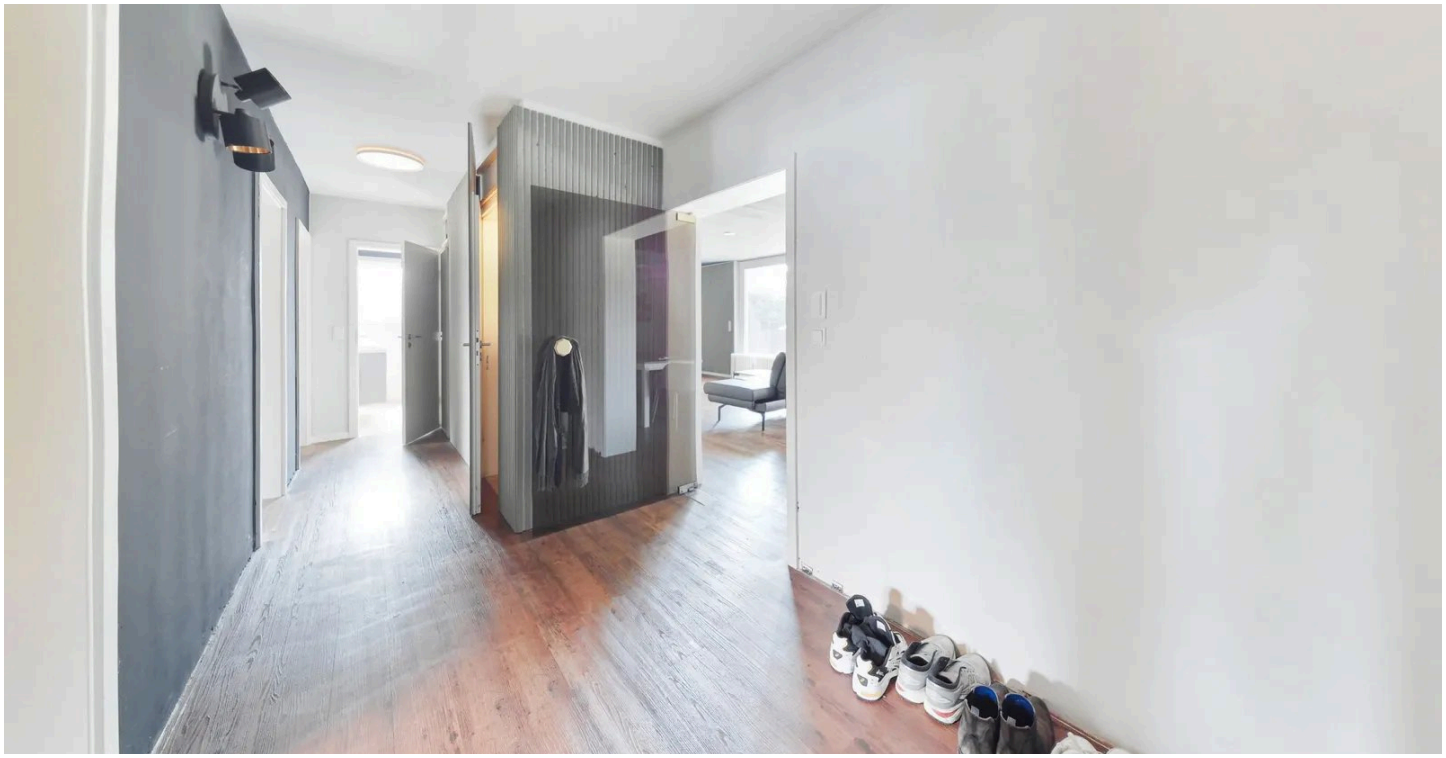


Objekt-Nr. 20049-3938

41468 NEUSS

4-Zimmer-Gartenwohnung inkl. Garage in Uedesheim

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 110 m²	1969	4	399.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**399.000 €**
Kaufpreis pro m²	**3.627,27 €**
Hausgeld	**991 €**
Wohnfläche	**ca. 110 m²**
Zimmer	**4**
Baujahr	**1969**
Zustand	**Teil-/vollrenovierungsbedürftig**
Unterkellert	**Ja**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**1**
Wohneinheiten	**6**
Separate WCs	**1**

Terrassen	**1**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Garage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**05.10.2036**
Endenergiebedarf	**192,58 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**F**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Etagenheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Kinderzimmer

Objektbeschreibung

In gefragter Lage von Neuss präsentiert sich diese Erdgeschosswohnung als seltene Kaufgelegenheit für Familien, Paare mit Platzbedarf oder all jene, die den Komfort des Wohnens auf einer Ebene mit den Vorzügen eines eigenen, großzügigen Gartens verbinden möchten. Mit einer weitläufigen Wohnfläche von ca. 110 m², die sich intelligent auf insgesamt 4 Zimmer verteilt, bietet diese Eigentumswohnung ein exzellentes Raumangebot und maximale Flexibilität für Ihre individuellen Lebensentwürfe.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen praktisch angelegten Flurbereich, der die privaten Räume ideal vom geselligen Mittelpunkt trennt. Für eine entspannte Nachtruhe sorgen insgesamt drei optimal geschnittene Schlafzimmer, die sich nebeneinanderliegend anordnen und perfekt als Elternschlafzimmer sowie als Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Neben dem funktionalen Hauptbadezimmer sorgt ein separates WC für zusätzlichen Komfort und entlastet den morgendlichen Ablauf in der Familie. Das absolute Glanzstück dieser Wohnung ist das beeindruckend großzügige und offene Wohn- und Esszimmer. Dieser lichtdurchflutete Bereich bietet reichlich Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie eine große Tafel für gemeinsame Familienessen und geht nahtlos in die angrenzende Küche über.

Vom Wohnbereich aus öffnet sich der Zugang zu Ihrer privaten Außenoase: Eine gepflasterte Terrasse lädt zu geselligen Grillabenden oder entspannten Stunden im Freien ein. Der direkt anschließende, traumhaft große Rasengarten ist ein echtes Highlight im urbanen Raum – hier finden Kinder viel Platz zum Spielen und Hobbygärtner Raum zur Entfaltung. Ein besonderer Komfort: Zur Wohnung gehört eine eigene Garage, die nicht nur Ihr Fahrzeug schützt, sondern auch über einen äußerst praktischen, direkten Zugang verfügt, sodass Sie Einkäufe bequem auf kurzem Wege ins Haus bringen können.

Das Objekt ist vollständig unterkellert, sodass Ihnen zusätzlicher, wertvoller Stauraum zur Verfügung steht. Das derzeitige Hausgeld beläuft sich auf 991,00 €, wobei ausdrücklich darauf hinzu-

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de

weisen ist, dass dieser Betrag nach dem Kauf deutlich geringer ausfallen wird.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine großzügige Erdgeschosswohnung mit Haus-Charakter und fantastischem Außenbereich in Neuss zu erwerben!

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

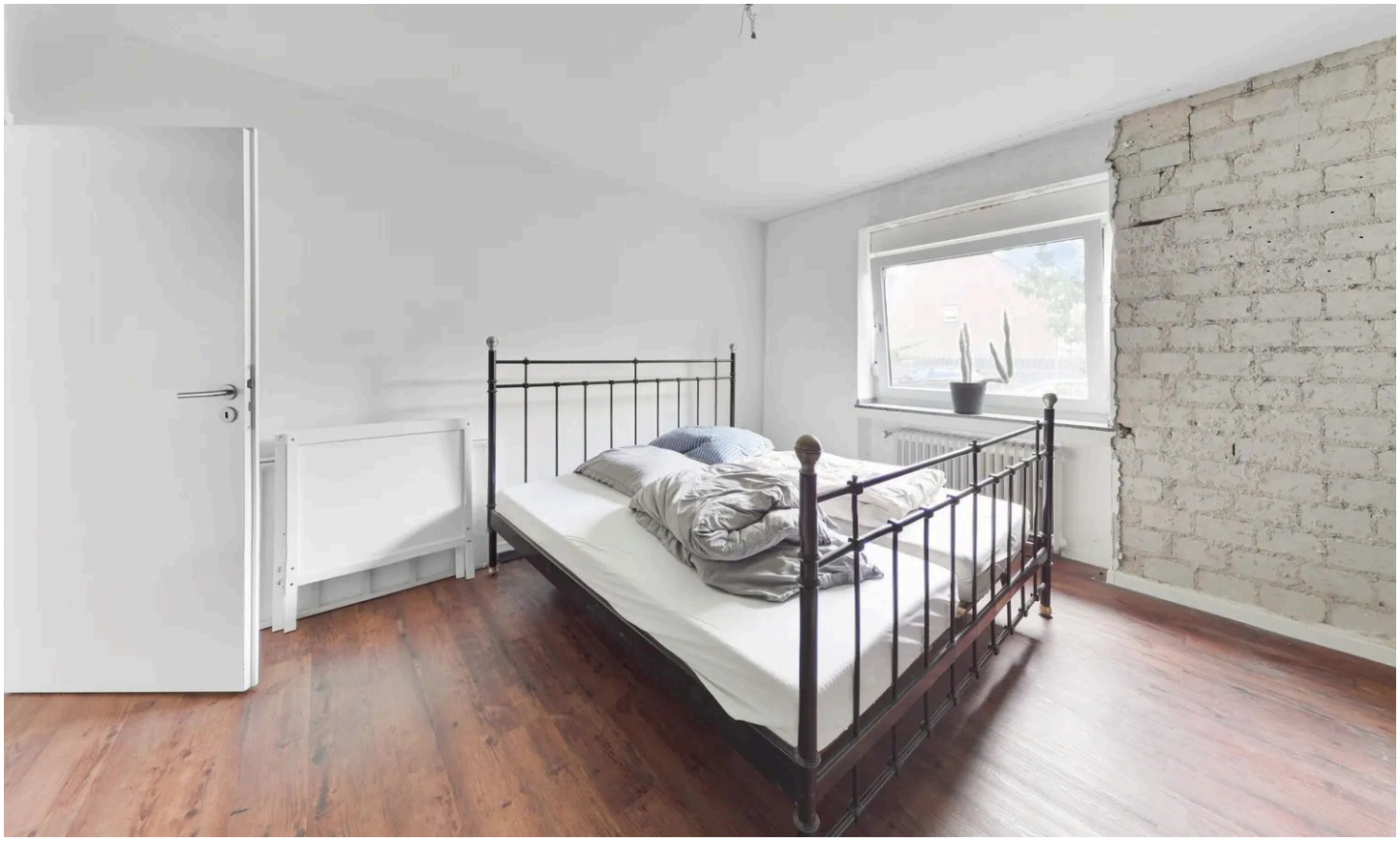
Lagebeschreibung

Diese Immobilie besticht durch ihre absolut bevorzugte, rheinnahe Wohnlage. Die direkte Umgebung zeichnet sich durch ein gewachsenes, gehobenes und ausgesprochen harmonisches Wohnumfeld aus. Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Rheinufer, das in wenigen Gehminuten erreichbar ist und zu ausgiebigen Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Grünen einlädt. Der charmante Ortskern bietet eine hervorragende Infrastruktur: Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, inhabergeführte Geschäfte, Ärzte, Apotheken sowie erstklassige Kindergärten und Schulen sind bequem vor Ort erreichbar. Die Lage ist zudem ein Paradies für Berufspendler. Über die nahegelegene Autobahn A57 und die Fleher Brücke gelangen Sie in kürzester Zeit in die Düsseldorfer Innenstadt sowie zum Flughafen. Auch die Zentren von Neuss und Köln sind optimal angebunden. Hier verbindet sich der hohe Freizeitwert eines traditionellen Rheindorfes perfekt mit den Vorzügen urbaner Lebensqualität.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Kinderzimmer



Schlafzimmer

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Badezimmer



WC

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Essbereich



Küche

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Wohnbereich



Terrasse

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Garten



Hausansicht

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Erdgeschoss und Außenbereich

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Kambiz Javadi

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004916097306823

E-Mail: k.javadi@immofly.de

Diese Immobilie online