



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Attraktive Maisonette-Wohnung:
Dachterrasse, Gartenanteil & niedrige
Nebenkosten**

Objekt-Nr.:
20049-3581



Wohnung zum Kauf

in 41462 Neuss





Details

Hausgeld

103 €

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57% inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.)

97 m²

Zimmer

3

Anzahl Schlafzimmer

2

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

1938

Zustand

gepflegt

Beschreibung

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Maisonette-Wohnung in Neuss – einer einzigartigen Immobilie, die klassischen Charme mit modernem Komfort vereint. Die Eigentumswohnung erstreckt sich über zwei Etagen eines Zweifamilienhauses aus dem Jahr 1938 und bietet Ihnen auf einer großzügigen Wohnfläche von 97 m² drei lichtdurchflutete Zimmer.

Der Zugang erfolgt über eine individuelle Außentreppe und führt Sie ins Obergeschoss, das durch helle Räume besticht. Hier erwarten Sie ein stilvolles Badezimmer mit moderner Dusche, ein flexibel nutzbares Kinderzimmer oder Büro, eine gemütliche Wohnlandschaft und eine gut ausgestattete Küche, die kulinarische Erlebnisse verspricht.

Im Dachgeschoss befindet sich das großzügige Masterschlafzimmer, dessen besonderes Flair durch den charmanten Fachwerkstil unterstrichen wird. Ein weiteres Highlight ist die exklusive Dachterrasse, die 2020 erneuert wurde. Mit ihrer Süd/Süd-Ost-Ausrichtung bietet sie einen idealen Rückzugsort, an dem Sie sonnige Stunden im Freien genießen können.

Ein zusätzlicher Pluspunkt dieser Immobilie ist der eigene Gartenanteil, der zu entspannenden Momenten im Grünen einlädt. Die geringen Nebenkosten und das niedrige Hausgeld von nur 103,00 € sorgen für eine kosteneffiziente und sorgenfreie Lebensweise.



Diese Maisonette-Wohnung stellt eine seltene Gelegenheit dar, Eigentum in einer begehrten Lage zu erwerben und ein Zuhause zu schaffen, das Ihre Lebensqualität auf höchstem Niveau bereichert. Kontaktieren Sie uns noch heute für weiterführende Informationen oder eine persönliche Besichtigung.

Ausstattung

- Eigentumswohnung über 2 Ebenen (Maisonette) aus dem Ursprungsbaujahr 1938
- Individueller Zugang zur Wohnung über eine Außentreppe ins 1. Obergeschoss
- Wohnfläche von 97 m², verteilt auf 3 Zimmer
- Exklusive Dachterrasse in Süd/Süd-Ost-Ausrichtung, 2020 erneuert
- Helle Räumlichkeiten im Obergeschoss mit Badezimmer inklusive Dusche
- Flexibles Kinderzimmer oder Büro, gemütlicher Wohnbereich und Küche
- Masterschlafzimmer im Dachgeschoss mit charmantem Fachwerk-Charakter
- Separater Waschraum im Dachgeschoss
- Ständige Modernisierungen: Fenster (2011-2014), Heizkörper (2011-2015), Dachflächenfenster (2014), Spitzbodendämmung (2014), Gasheizung (2018)
- Hochwertiger Parkettboden im Wohnzimmer und in der Diele
- Eigener Gartenanteil für entspannte Stunden im Freien
- Geringes Hausgeld inkl. Wasser von 103,00 €
- Niedrige Nebenkosten: Strom 59,00 €, Gas 59,00 €

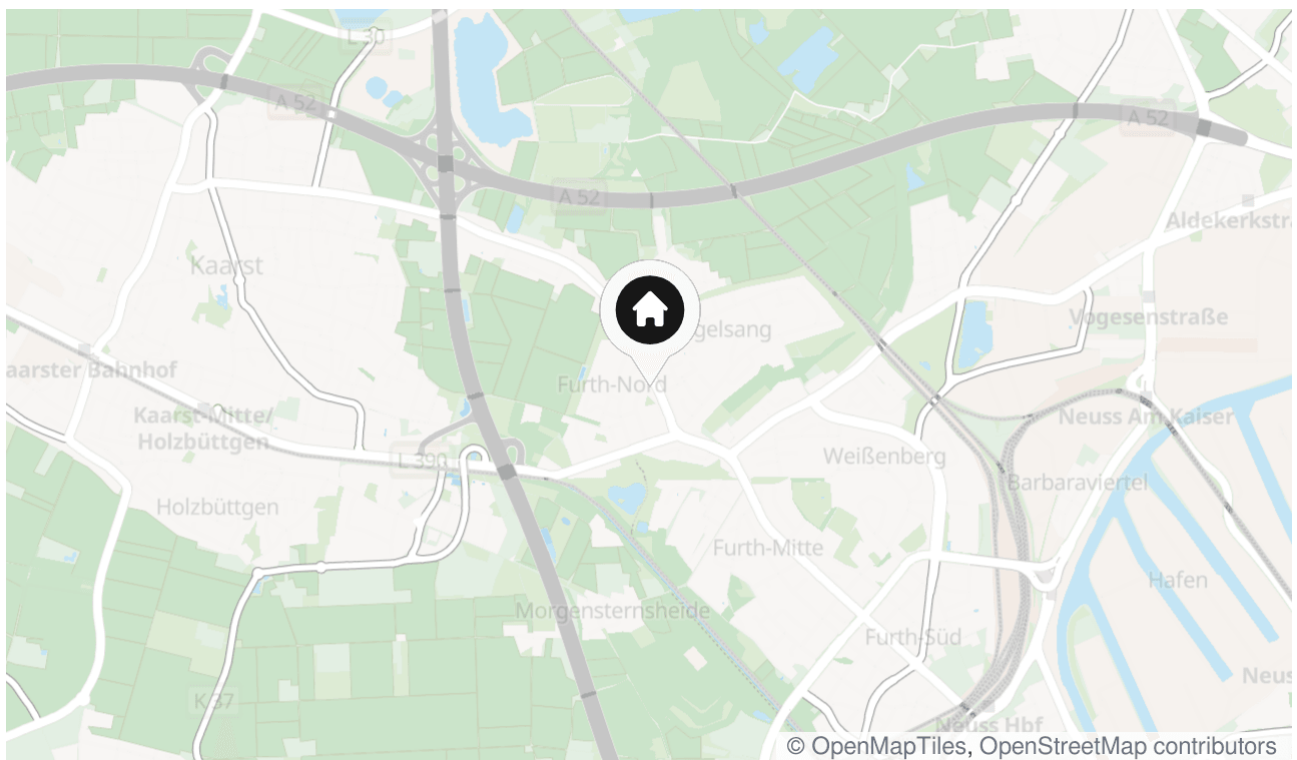
Lage & Umgebung

41462 Neuss

Die attraktive Maisonette-Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohngegend in Neuss. Diese Gegend bietet ihren Bewohnern eine hervorragende Balance zwischen urbanem Leben und ländlicher Idylle. In nur 3,5 Kilometern erreichen Sie das pulsierende Stadtzentrum von Neuss, das mit einer Vielzahl von Geschäften, Cafés, Restaurants und kulturellen Einrichtungen lockt.

Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist ausgezeichnet: Die nächste Autobahnauffahrt ist lediglich einen Kilometer entfernt, was eine schnelle Verbindung zu benachbarten Städten und Regionen ermöglicht. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und bieten eine bequeme Möglichkeit, die Umgebung zu erkunden.

Die Kombination aus Nähe zu wichtigen Anlaufstellen und der dennoch vorhandenen Ruhe und Natur macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber. Schulen, Kindergärten und zahlreiche Grünflächen sind in näherer Umgebung zu finden, was die Wohngegend sowohl für junge Familien als auch für Pendler ideal macht.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



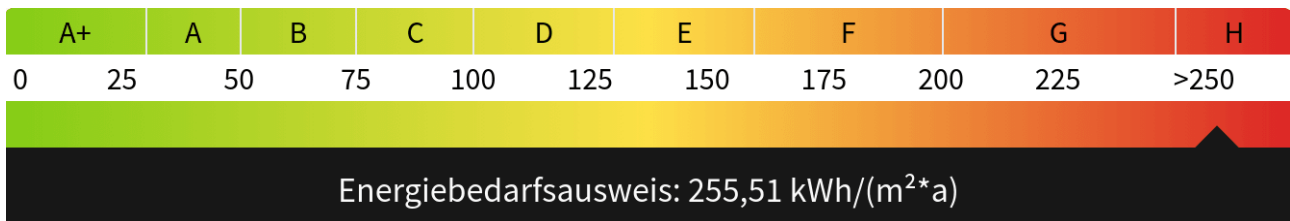
Energieausweis

Endenergiebedarf
255,51 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart
Gas

Wesentlicher Energieträger
GAS

Gültig bis
23.03.2035





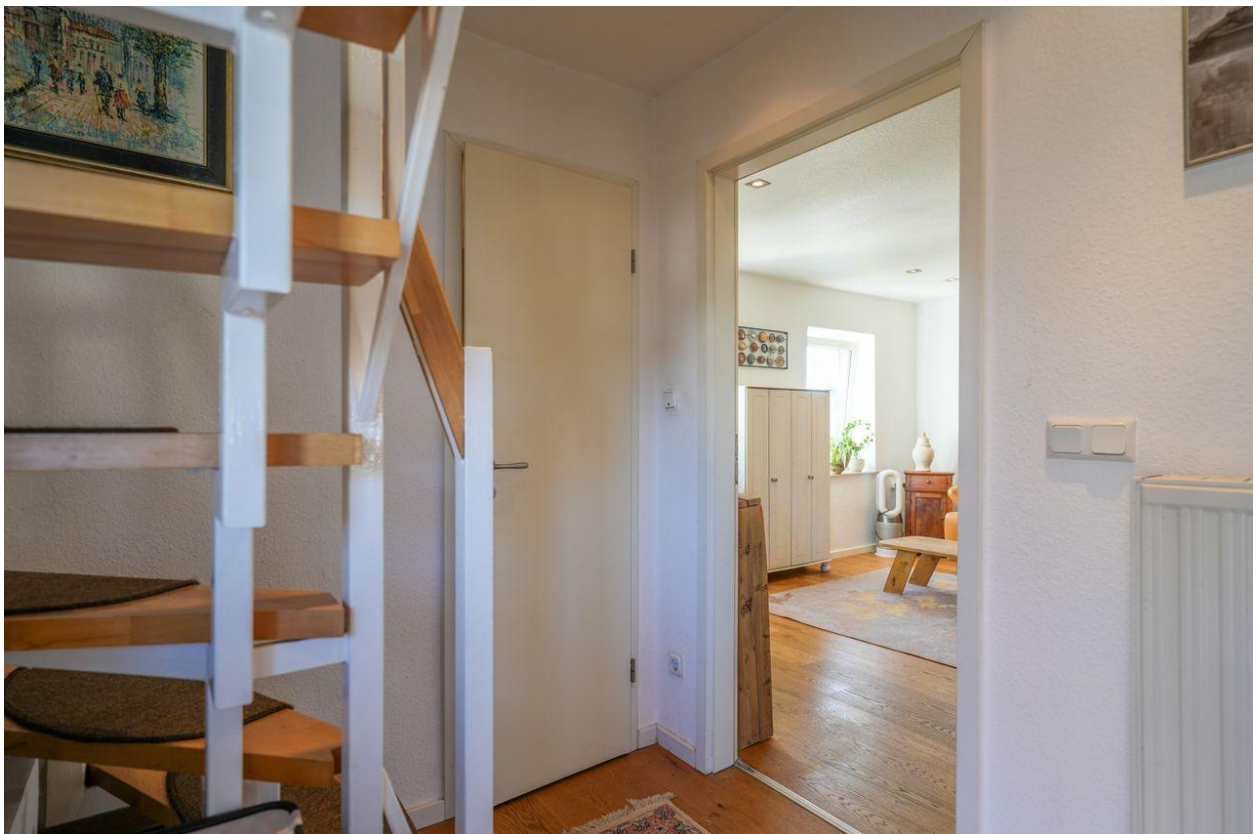
1 Rückansicht



2 Zugang Dachterrasse



3 Dachterrasse



4 Eingangsbereich



5 Zimmer 1



6 Wohnbereich 1



7 Wohnbereich 2



8 Küche



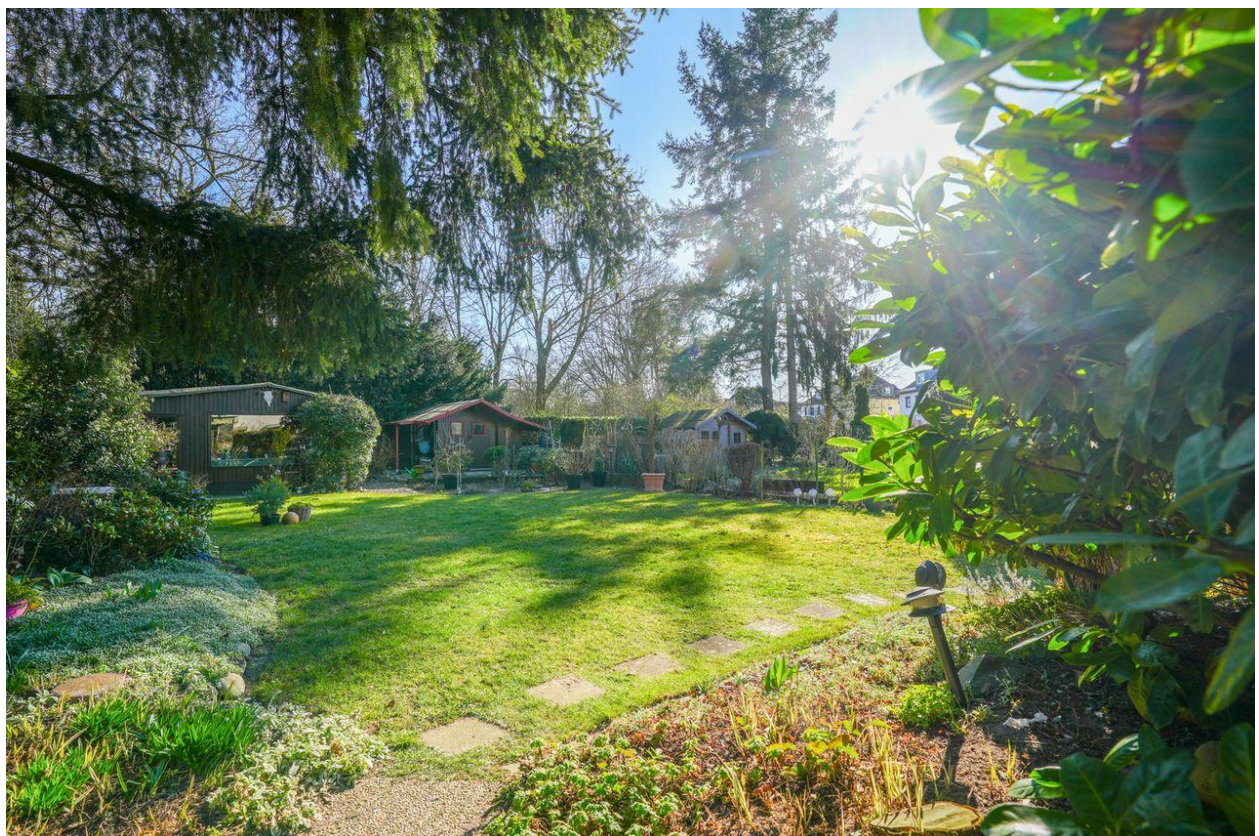
9 Duschbad



10 Flur DG



11 Schlafzimmer DG



12 Garten



13 Gartenhaus



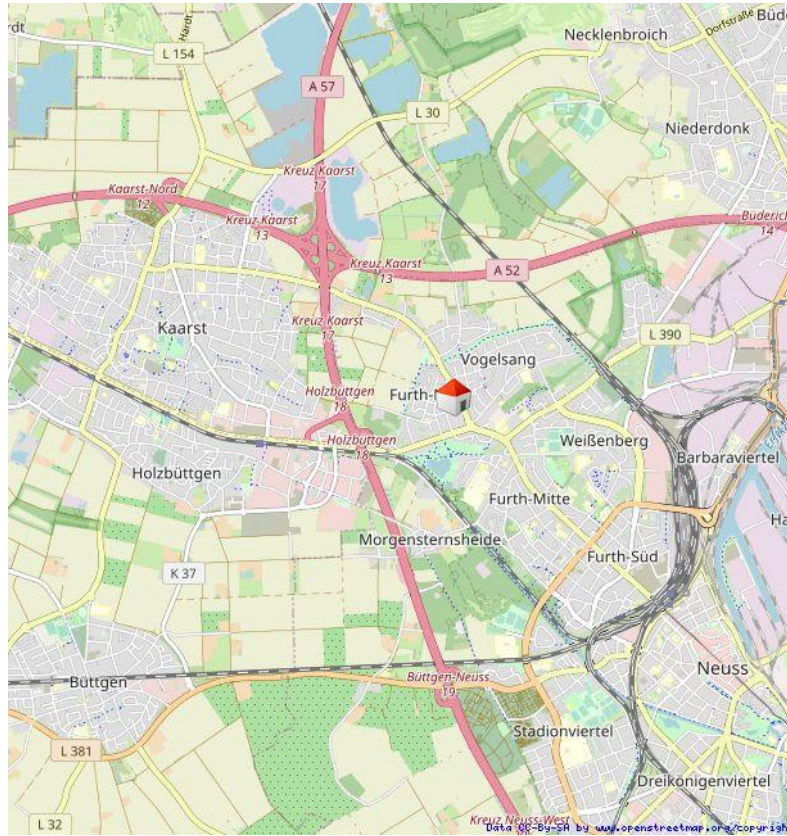
15 Gartenanteil



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Lageplan



Kontakt

Wassenberger Str. 85a
52525 Heinsberg
Telefon: 024529787819
E-Mail: n.adams@immofly.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Nick Adams

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

