ROTHE
IMMOBILIEN

Provisionsfreie Maisonette-Wohnung im Stadionviertel von Neuss | Privatverkauf: im Auftrag inseriert

41464 Neuss

Preis 379.000,00 €

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN



Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

Daten im Überblick

ImmoNr	6411
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Maisonette
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Glehner Weg
Hausnummer	41 D
PLZ	41464
Ort	Neuss
Etage	4. OG./DG
Wohnfläche	ca. 105 m^2
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 20.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Baujahr	1992
Zustand	Saniert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	88,9 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	14.05.2028
Baujahr lt. Energieausweis	2017
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	379.000,00 €
Hausgeld	495,91 €

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

Beschreibung

Die in den Jahren 2022/2023 sanierte Maisonettewohnung befindet sich im beliebten Stadionviertel in einer gepflegten und ansprechenden Grünanlage, in der vier miteinander verbundene Häuser eine harmonische Wohnanlage bilden. Die hier angebotene 3-Zimmer-Maisonettewohnung befindet sich im 4. Obergeschoss/Dachgeschoss (Mitte) eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 8 Wohneinheiten.

Beim Betreten der Wohnung durch die Sicherheitstür öffnet sich direkt der Blick in den hellen Wohnbereich. Geradeaus liegt das Badezimmer, das mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet ist. Waschmaschine und Trockner sind platzsparend in moderne maßangefertigte Schiebetüreinbauschränke integriert. Ein Abstellraum auf der linken Seite bietet zusätzlichen Stauraum. Der Wohnbereich wird durch eine großflächige Schiebetüranlage zur Loggia mit Nordost-Ausrichtung geprägt, die für eine angenehme Lichtstimmung sorgt. Eine Kochinsel sowie der angrenzende Essbereich strukturieren die offene Küche und schaffen eine klare Gliederung zum Wohnraum. Die Einbauküche ist Bestandteil des Kaufumfangs. Das Schlafzimmer auf dieser Ebene ist mit einer Klimaanlage ausgestattet, die auch an warmen Tagen für ein angenehmes Raumklima sorgt. Von hier aus erschließt sich ein weiterer Balkon in Südost-Ausrichtung mit elektrischer Markise. Sämtliche bodentiefen Fenster sind mit Austritten versehen. Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in die zweite Wohnebene. Ein Einbaukleiderschrank im Flur schafft weiteren Stauraum. Das WC ist hell gestaltet und ebenfalls mit Einbauschränken ausgestattet. Ergänzt wird diese Ebene durch einen großzügigen Raum mit weiteren Einbauschränken. Der Raum lässt sich vielseitig nutzen z. B. als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer.

Raumaufteilung der 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung (Wohnung Nr. 40, 4. OG./DG. Mitte):

- Wohnzimmer mit offener Küche: ca. 47,12 m^2
- Abstellraum: ca. 1,10 m^2
- Duschbad: ca. 4.86 m^2
- Loggia: ca. 7,74 m^2 (3,87 m^2)
- Schlafzimmer: ca. 16,20 m^2
- Balkon: ca. 6,00 m^2 (3,00 m^2)

- Flur: ca. 4,17 m^2
- Badezimmer: 7,06 m^2
- Kinderzimmer: 17,61 m^2

Die gesamte Wohn-/Nutzfläche beträgt ca. 104,99 m^2.

Zur Wohnung gehören ein Kellerraum (Nr. 40) sowie ein Stellplatz in der Tiefgarage (Nr. 22 A).

ROTHE
IMMOBILIEN

Darüber hinaus steht den Bewohnern ein Fahrradabstellplatz vor dem Hauseingang zur Verfügung. Die Gebäudedienstleistungen werden von externen Dienstleistern übernommen und sind bereits im Hausgeld enthalten.

Der Kaufpreis der Wohnung beträgt 379.000,00 € und der Kaufpreis für den Tiefgaragenstellplatz 20.000,00 €. Somit ergibt sich ein Gesamtkaufpreis in Höhe von 399.000,00 €.

Das monatliche Hausgeld für die Wohnung und den Tiefgaragenstellplatz beträgt derzeit 495,91 € und beinhaltet einen Rücklagenanteil von 128,88 € gemäß Wirtschaftsplan 2026.

Die erzielbaren Mieteinnahmen betragen mind. 13,50 € x 104,99 m^2 = 1.417,37 € Nettokaltmiete zzgl. 80,00 € für den Tiefgaragenstellplatz, dies ergibt eine Jahresnettomiete insgesamt in Höhe von 17.968,44 €.

Lage

Das Stadionviertel in Neuss zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Stadtgebiet. Es befindet sich südwestlich der Innenstadt von Neuss und zeichnet sich durch eine ruhige und grüne Umgebung sowie einer gewachsenen Wohnstruktur aus. Die Bebauung ist überwiegend geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, teilweise mit großzügigen Grundstücken und altem Baubestand, was dem Viertel einen besonders angenehmen Wohncharakter verleiht.

Die Nähe zur Neusser Innenstadt ermöglicht eine gute Versorgung mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote sind im Zentrum sowie im Umfeld der Wohnlage im Stadionviertel erreichbar. Darüber hinaus bietet die Umgebung ein breites Spektrum an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Der Stadtgarten Neuss und die Nähe zum Jahnstadion tragen durch zusätzliche Naherholungsflächen zur hohen Wohnqualität bei.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut einzustufen. Die nahegelegenen Autobahnen A57 und A46 bieten eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte, insbesondere nach Düsseldorf. Zudem gewährleisten Bus- und Bahnverbindungen eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen in der näheren Umgebung. Insgesamt ist das Stadionviertel als Wohngebiet ideal für Familien, Berufspendler und alle, die hochwertige Wohnlagen mit hoher Lebensqualität schätzen.

ROTHE
IMMOBILIEN

Ausstattung Beschreibung

- Sanierung der Wohnung in 2022/2023
- Fliesen in dunkler Holzoptik in der 1. Wohnebene
- Schwarze Einbauküche mit Miele EInbaubackofen, 45er-Spülmaschine der Marke Bosch, 4-er AEG-Induktionskochfeld
- Sicherheitswohnungstür mit Stahlbolzen
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- Elektrische Markise im Schlafzimmer
- Teilweise elektrische Rollläden
- Modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- Praktische Einbauschränke in der gesamten Wohnung
- Schiebetüranlage zur Loggia
- Bodentiefe Fenster mit Austritten
- Anschluss für Waschmaschine und Trockner in der Wohnung
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Personenaufzug

Sonstige Angaben

Diese Immobilie wird im Rahmen eines Privatverkaufes angeboten. Die professionelle Aufbereitung und Veröffentlichung des Inserats erfolgt im Auftrag durch die Firma Rothe Immobilien Vertriebs GmbH, jedoch ohne klassische Vermittlungstätigkeit. Das bedeutet für Sie einen provisionsfreien Kauf sowie den direkten Kontakt mit dem Eigentümer der Immobilie.

Ansprechpartner sowie Durchführung der Besichtigungen erfolgen direkt durch die Eigentümerseite. Die Maklertätigkeiten umfassen ausschließlich die Erstellung des Exposés und die Veröffentlichung auf den Immobilienportalen im Internet. Bei Interesse oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins leiten wir Ihre Kontaktanfrage direkt an die Kontaktperson (hier Eigentümer) weiter.

Die Wohnung wurde vom Eigentümer bis zum 31.07.2026 bewohnt, daher ist diese Immobilie für Eigennutzer als auch Kapitalanleger interessant.

ROTHE
IMMOBILIEN

Impressionen



6369_Glehner Weg 41 D_Hausansicht



6369_Glehner Weg 41 D_Offene Diele

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN



6369_Glehner Weg 41 D_Wohnzimmer mit Blick zur Loggia



6369_Glehner Weg 41 D_Loggia mit Ausblick Nordost-Ausrichtung

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN



6369_Glehner Weg 41 D_Duschbad



6369_Glehner Weg 41 D_Duschbad Einbauschränke



6369_Glehner Weg 41 D_Offene Küche



6369_Glehner Weg 41 D_Essbereich



6369_Glehner Weg 41 D_Essbereich mit Wendeltreppe



6369_Glehner Weg 41 D_Schlafzimmer

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

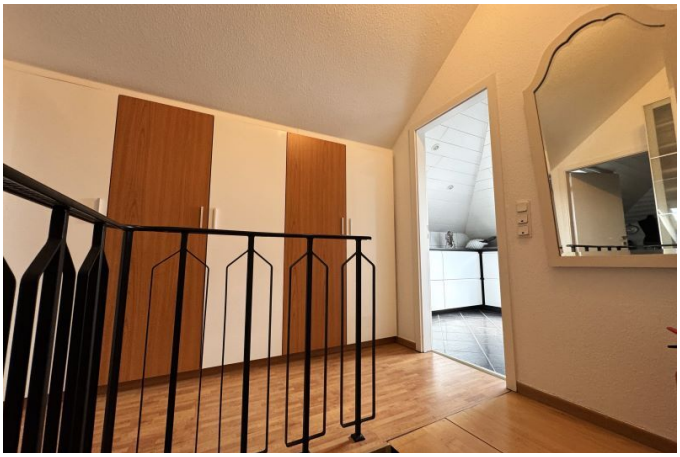
ROTHE
IMMOBILIEN



6369_Glehner Weg 41 D_Balkon Schlafzimmer in Südost-Ausrichtung



6369_Glehner Weg 41 D_Wendeltreppe



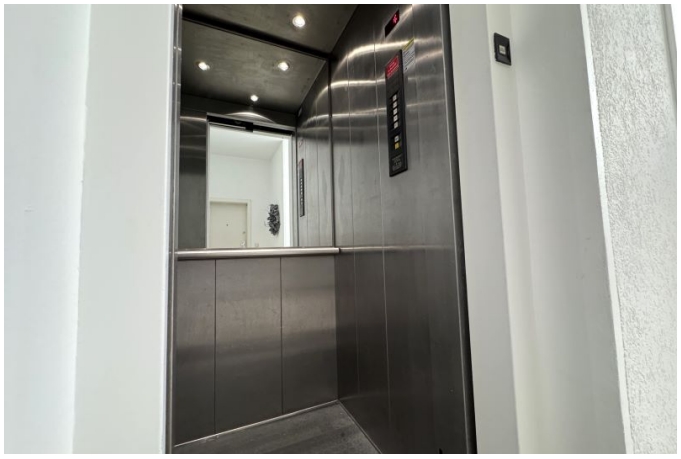
6369_Glehner Weg 41 D_Flur im DG



6369_Glehner Weg 41 D_Kinder-/Arbeitszimmer im DG



6369_Glehner Weg 41 D_WC im DG



6369_Glehner Weg 41 D_Personenaufzug

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

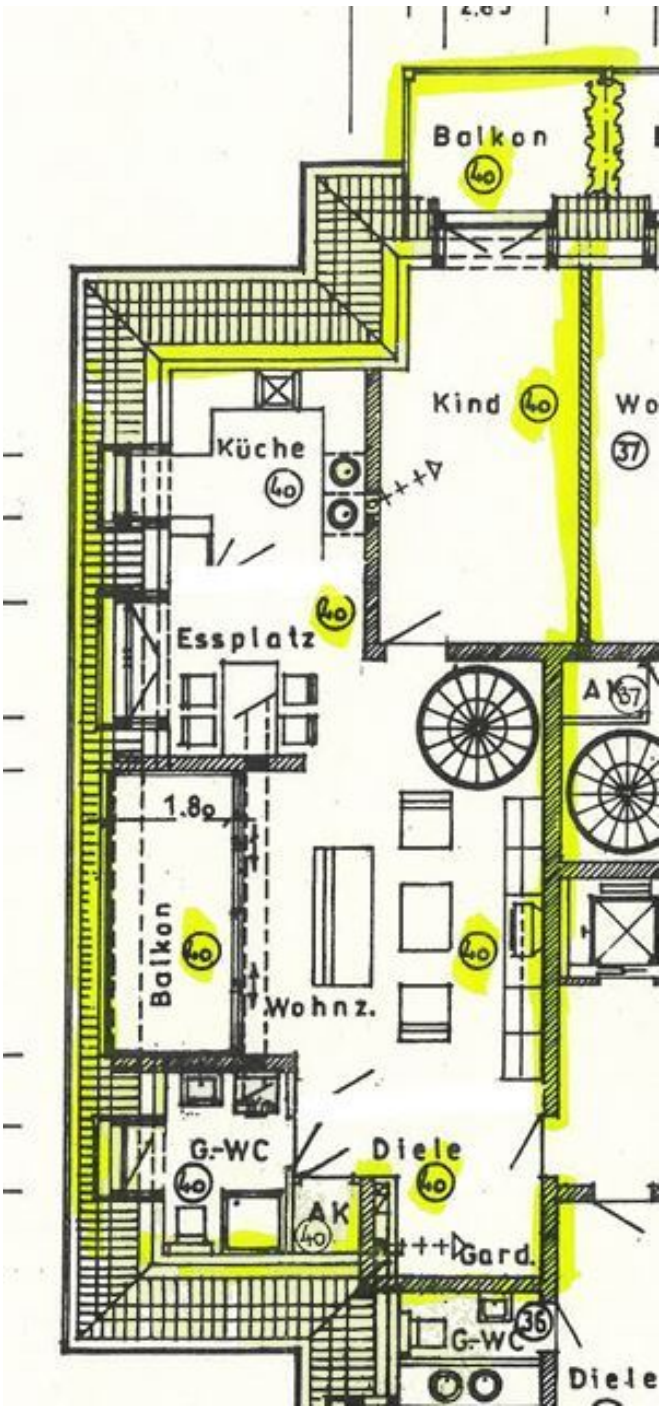


6369_Glehner Weg 41 D_Gartenanlage

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

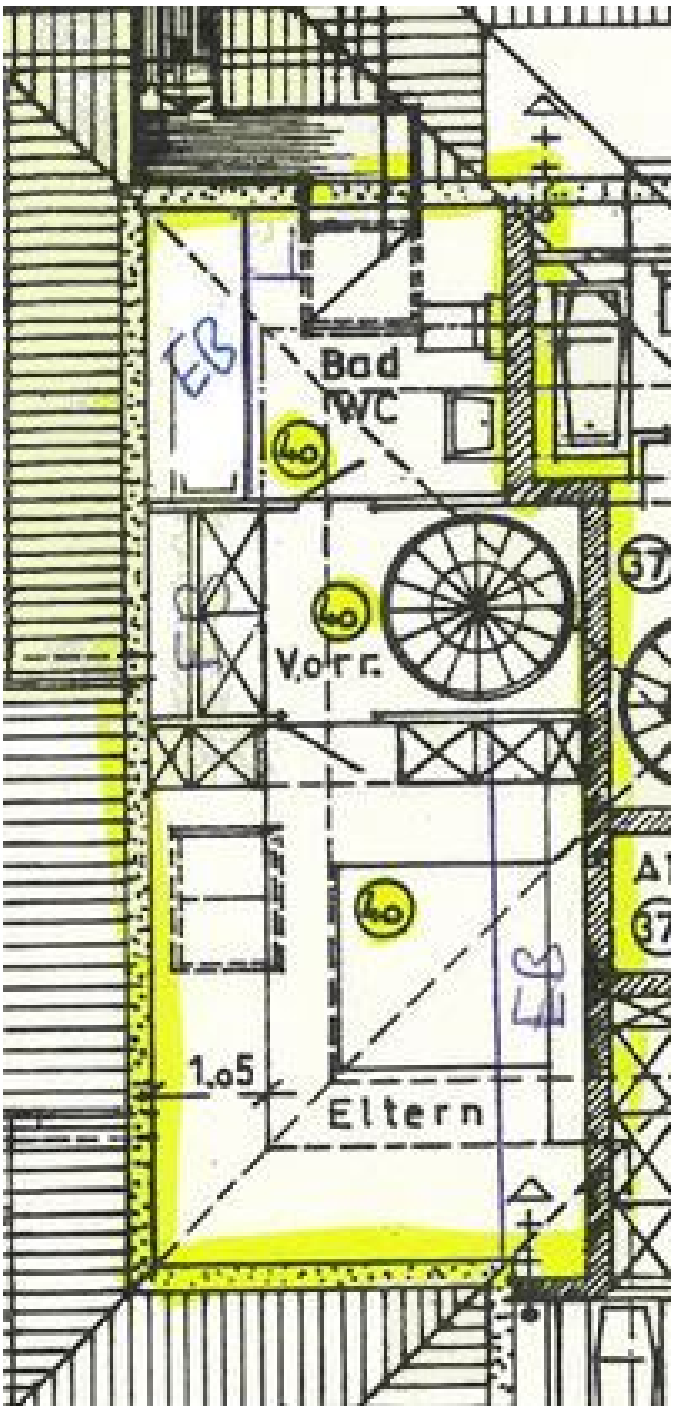
Grundriss



6369_Glehner Weg 41 D_Grundriss Wohnebene 4. OG.

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

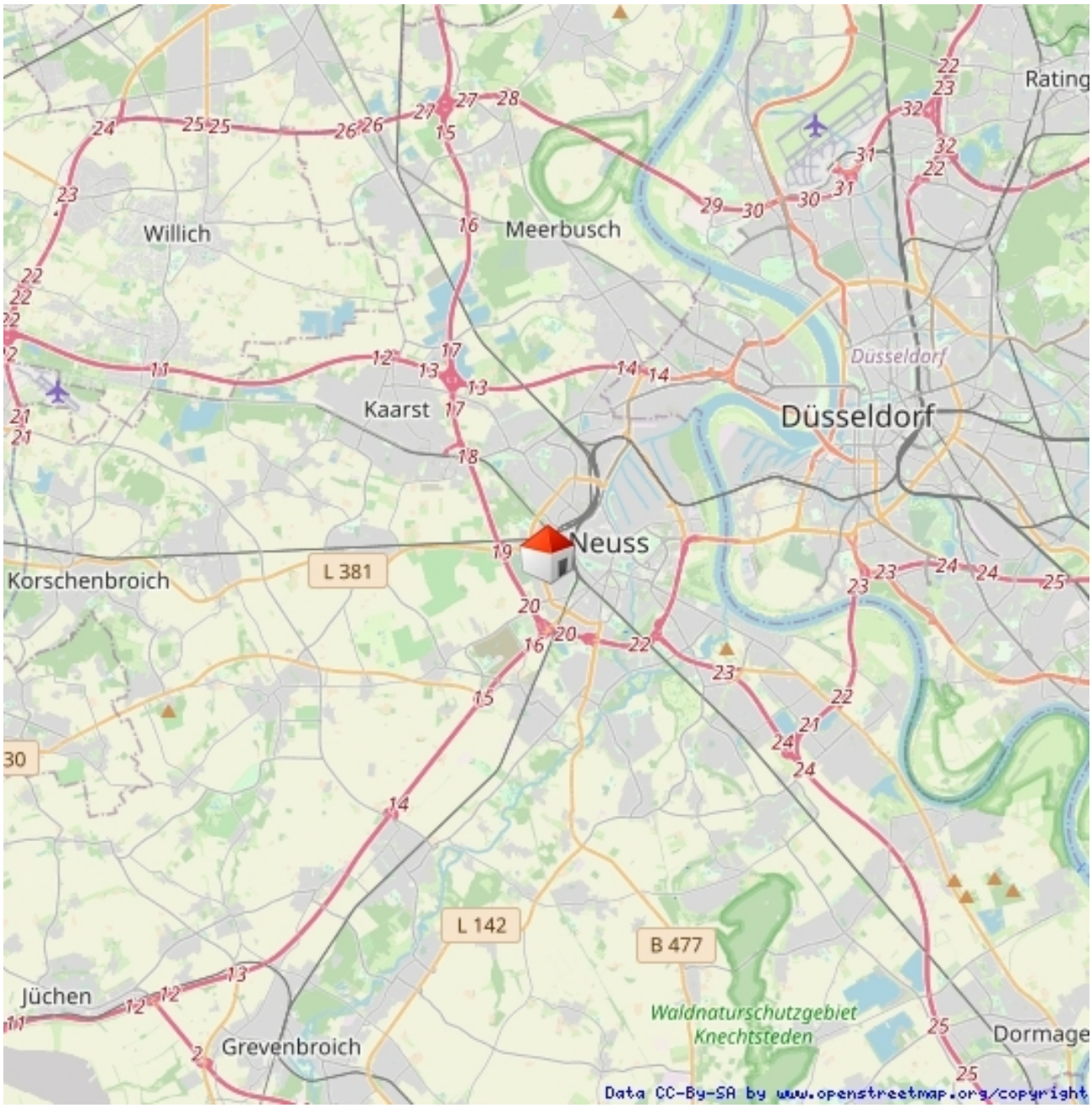


6369_Glehner Weg 41 D_Grundriss Wohnebene DG.

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

Lageplan



6369_Glehner Weg 41 D_Makrolage

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN



6369_Glehner Weg 41 D_Mikrolage

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

Ihre Ansprechpartnerin

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de