Vermietete 3-Zimmer-Wohnung in Neuss Gnadental mit Süd-Loggia, TG-Stellplatz & Top-Infrastruktur



Objektbeschreibung

In einer gepflegten und von viel Grün umgebenen Wohnanlage von Neuss-Gnadental präsentiert sich diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1980. Der Stadtteil zählt zu den beliebtesten Wohnlagen in Neuss und überzeugt durch seine gewachsene Nachbarschaft, viel Natur sowie eine angenehme, entspannte Atmosphäre. Weitläufige Grünflächen, Spazierwege und die Nähe zum Rhein bieten einen hohen Freizeitwert, während gleichzeitig eine gute Anbindung in Richtung Neusser Innenstadt und Düsseldorf gewährleistet ist.

Mit einer Wohnfläche von ca. 80 m² und einem durchdachten Grundriss bietet die Wohnung im ersten Obergeschoss eine funktionale Aufteilung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Sie ist seit 2022 vermietet und generiert derzeit eine Jahresnettokaltmiete von 8.340,00 €.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den zentralen Lebensmittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche, helle Atmosphäre und bieten direkten Zugang zur überdachten Loggia. Diese ist nach Süden ausgerichtet und eröffnet einen schönen Blick ins Grüne, der zum Entspannen einlädt und den Wohnraum ideal erweitert.
Die separate Küche ist praktisch geschnitten und ermöglicht eine klare Trennung von Wohn- und Kochbereich. Ergänzt wird der funktionale Grundriss durch eine Abstellkammer in der Diele, die wertvollen Stauraum im Alltag bietet.
Das Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer lassen sich flexibel als Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Gästezimmer nutzen. Auch hier sorgen große Fenster für ein angenehmes Raumgefühl. Das hell geflieste, moderne Duschbad überzeugt durch seine zeitlose Gestaltung und rundet das Raumangebot komfortabel ab.
Ein besonderes Highlight der Wohnanlage ist das umfangreiche Gemeinschaftsangebot: Den Bewohnern stehen ein Schwimmbad, ein Fitnessraum sowie ein Saunabereich kostenfrei zur Verfügung.

Zur Wohnung gehören zudem ein eigenes Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradkeller. Ein Tiefgaragenstellplatz ist ebenfalls Bestandteil des Angebots und bequem erreichbar.

Das monatliche Hausgeld der Wohnung beträgt derzeit 445,66 €, wovon 352,67 € umlagefähig sind. Hinzu kommt eine monatliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 62,85 €.
Für den Tiefgaragenstellplatz fallen monatlich 25,59 € an, davon sind 13,36 € umlagefähig.

Diese Immobilie vereint eine solide Vermietungssituation mit attraktiven Wohnqualitäten und Entwicklungsmöglichkeiten.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser Eigentumswohnung mit viel Potenzial wecken konnten, vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_NK_3120
PLZ:	41468

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Ort:	Neuss-Gnadental
Verfügbar ab:	Sofort
Objektart:	Wohnung
Objekttyp:	Etagenwohnung
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaufpreis:	295.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	2,975 % inkl. 19 % MwSt. €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 80 m²
Anzahl Zimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	1

Energie-Angaben

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Baujahr:	1980
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzsklasse:	F
Energieverbrauch:	179.8 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	24.05.2028

Lage

Neuss liegt in Nordrhein-Westfalen und ist mit ca. 153.800 Einwohnern die größte kreisangehörige Stadt. Zudem zählt sie zu den ältesten Städten Deutschlands und ist vor allem wegen ihrer römischen Vergangenheit und dem dort befindlichen Rheinhafen bekannt.

Der Freizeitgestaltung sind in Neuss keine Grenzen gesetzt. Ob gemeinschaftliche Veranstaltungen, sportliche Aktivitäten oder der Besuch kultureller Stätten – in dieser Stadt findet sich für jeden etwas und Langeweile kommt garantiert nicht auf. Sportlich kann man hier auf verschiedenste Weise aktiv werden. So bietet Neuss beispielsweise eine Skihalle, einen Golfplatz, drei Schwimmbäder sowie eine Vielzahl von Fitnessstudios, die über das gesamte Stadtgebiet verteilt sind. Einen wahren Allrounder stellt die Galopprennbahn dar. Diese fungiert nicht nur als Pferderennbahn, sondern verfügt auf ihrem Innengelände zusätzlich über einen Discgolfparcours und einen Skaterpark. Auch der Südpark ist einen Besuch wert, denn hier gibt es viel zu erleben. Neben einer Skateranlage, mehreren Tennisanlagen und Sportplätzen befindet sich dort auch eine Eislauf-Mehrzweckhalle, in der alle zwei Jahre das Neusser Eismärchen stattfindet. Beliebte Sportveranstaltungen sind außerdem der internationale Neusser Sommernachtslauf sowie die Tour de Neuss, ein lokales Fahrradrennen durch die Innenstadt.

Ein besonderes Highlight stellt in diesem Jahr zudem die Landesgartenschau Neuss 2026 dar, die sich nur ca. 3 km von der Wohnanlage entfernt befindet. Das neu gestaltete Gelände bietet zahlreiche Grünflächen, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und wird auch nach Abschluss der Landesgartenschau einen hohen Freizeit- und Naherholungswert

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

für die gesamte Umgebung darstellen.

Wer kein Interesse an sportlichen Veranstaltungen hat, wird in Neuss dennoch fündig. Das Neusser Bürger-Schützenfest ist das größte Schützenfest, das von einem einzelnen Schützenverein organisiert wird. Weiterhin interessant sind das Frühlingsfest der Kulturen, der Neusser Karneval sowie das Hansefest – ein Handwerkermarkt, der von einem verkaufsoffenen Sonntag begleitet wird.

Für Kulturinteressierte stehen mehrere Museen und Theater zur Verfügung. Auch die Raketenstation Hombroich, ein einzigartiges Freilichtmuseum, sowie Schloss Dyck, eines der bedeutendsten Wasserschlösser des Rheinlands, sind beliebte Ausflugsziele.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte und Apotheken, sind in der ganzen Stadt vorhanden. Ein besonderes Highlight stellt das Rheinpark-Center dar. Dieses Einkaufszentrum bietet rund 140 Geschäfte auf drei Etagen. Dort findet sich alles, was das Herz begehrt – von Modegeschäften über Supermärkte bis hin zu Elektrofachmärkten und Gastronomieangeboten. Besonders rund um den Hafen besteht zudem eine große Auswahl an Cafés, Bars und Restaurants.

Auch die Bildung kommt hier nicht zu kurz, denn Neuss verfügt über insgesamt 25 Grundschulen und ist damit besonders für junge Familien attraktiv. Darüber hinaus gibt es zwei Hauptschulen, vier Realschulen, sechs Gymnasien, fünf Gesamtschulen sowie zwei Förderschulen.

Ein besonders ausschlaggebendes Argument ist zudem die ideale Verkehrsanbindung. Über die Autobahnen A46, A52 und A57 sind die umliegenden Städte schnell erreichbar. So beträgt die Fahrzeit in die Düsseldorfer Innenstadt mit dem Auto lediglich ca. 15 Minuten – ebenso zum Düsseldorfer Flughafen. Der ÖPNV durch Bus, Bahn und Straßenbahn ist ebenfalls hervorragend ausgebaut und fußläufig erreichbar.

Ausstattung

- 3 Zimmer (Küche, Diele, Bad)
- Gepflegte, in Grün eingebettete Wohnanlage
- Baujahr 1980
- Durchdachter Grundriss mit optimalem Entwicklungspotenzial
- Ca. 80,17 m² Wohnfläche

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

- Seit 2022 vermietet

- Die Jahresnettomiete beträgt 8.340,00 €

- Das monatliche Hausgeld der Wohnung beläuft sich auf 445,66 €, davon umlagefähige Kosten in Höhe von 352,67 €

- Monatliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage: 62,85 €

- Das monatliche Hausgeld des Tiefgaragenstellplatzes beläuft sich auf 25,59 €, davon umlagefähige Kosten in Höhe von 13,36 €

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon

- Separate Küche

- Praktische Abstellkammer in der Diele

- Hellgefliestes & modernes Duschbad

- Überdachte Loggia mit Süd-Ausrichtung und Blick ins Grüne

- Rollläden

- Schwimmbad zur kostenfreien Verfügung der Hausbewohner

- Fitnessraum zur kostenfreien Verfügung der Hausbewohner

- Saunabereich zur kostenfreien Verfügung der Hausbewohner

- Eigenes Kellerabteil

- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller

Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität ... und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com