Bestlage in Neuss-Gnadental – Attraktive 2-Zi.-Wohnung mit Loggia & Freizeitangebot



Objektbeschreibung

Inmitten des begehrten Neusser Stadtteils Neuss-Gnadental präsentieren wir Ihnen eine attraktive & vermietete 2-Zimmer-Wohnung, die auf rund ca. 76 m² Wohnfläche eine gelungene Kombination aus durchdachter Raumaufteilung und solidem Ausstattungsniveau bietet. Die Lage überzeugt durch eine gewachsene, gepflegte Wohnstruktur, umgeben von großzügigen Grünflächen sowie der Nähe zum Rhein, was eine hohe Wohnqualität schafft. Der Neusser Sporthafen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen und der öffentliche Nahverkehr sind bequem erreichbar.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 7.320,00 €, wodurch sich ein verlässlicher Cashflow ergibt. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 494,25 €, inklusive Erhaltungsrücklage, wovon ein Großteil in Höhe von 342,19 € auf den Mieter umlagefähig ist. Die Wohnung selbst befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage und bietet eine funktionale und zugleich gut vermietbare Aufteilung mit zwei Zimmern,

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

bestehend aus einem großzügigen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer separaten Küche, einer Diele mit praktischem Abstellraum sowie einem Wannenbadezimmer. Besonders hervorzuheben sind die großen Fensterflächen, die für helle und freundliche Räume sorgen, sowie die überdachte Loggia mit Blick ins Grüne, die sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus zugänglich ist und einen deutlichen Mehrwert darstellt. Rollläden sowie ein eigenes Kellerabteil runden das Ausstattungsangebot sinnvoll ab.

Ein weiterer Pluspunkt ist das umfangreiche Gemeinschaftsangebot der Wohnanlage. Den Bewohnern stehen ein Schwimmbad, ein Fitnessraum sowie ein Saunabereich kostenfrei zur Verfügung. Ergänzt wird dies durch einen Gemeinschaftswaschkeller und einen Fahrradabstellraum, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht und die Attraktivität im Wettbewerb vergleichbarer Objekte stärkt.

In Verbindung mit der gefragten Lage, der durchdachten Grundrissgestaltung sowie den besonderen Ausstattungsmerkmalen bietet diese Wohnung eine attraktive Gelegenheit für Investoren, die Wert auf eine nachhaltige Vermietbarkeit und stabile Erträge legen.

Gerne stellen wir Ihnen diese charmante Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_NK_3119
PLZ:	41468
Ort:	Neuss-Gnadental
Verfügbar ab:	Sofort
Objektart:	Wohnung
Objekttyp:	Erdgeschoss

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaufpreis:	255.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	2,975 % inkl. 19 % MwSt. €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 76 m²
Anzahl Zimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1

Energie-Angaben

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

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

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 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

- 2 Zimmer (Küche, Diele, Bad)

- Ca. 75,69 m² Wohnfläche

- Gepflegte, in Grün eingebettete Wohnanlage

- Baujahr 1980

- Durchdachter Grundriss mit optimalem Entwicklungspotenzial

-Die Jahresnettokaltmiete beträgt aktuell 7.320,00€ (baldiger Auszug geplant)

- Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 433,27 €, davon sind 342,19 € umlegbar

- Monatliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage: 60,98 €

- Zentrale Gasheizung

- Separate Küche mit Zugang zum Balkon

-Großzügige Fenster

- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Balkon

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

- Überdachte Loggia mit Blick in's Grüne

- Praktische Abstellkammer in der Diele

- Rollläden

- Wannenbadezimmer

- Eigenes Kellerabteil

- Abstellraum in der Diele

- Gegensprechanlage

- Schwimmbad zur kostenfreien Verfügung der Hausbewohner

- Fitnessraum zur kostenfreien Verfügung der Hausbewohner

- Saunabereich zur kostenfreien Verfügung der Hausbewohner

- Gemeinschaftswaschkeller

- 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.

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