

Schöne, modernisierte Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz zu verkaufen!



Objekt: 1220 | 41470 Neuss / Allerheiligen

Details

Objektart	Wohnung	Courtage	3,57 % inkl. MwSt.
Objekttyp	Etagenwohnung		(Käuferprovision)
Nutzungsart	Wohnen	Hausgeld	306,00 €
Vermarktungsart	Kauf	Wohnfläche	ca. 77 m ²
Kaufpreis	305.000,00 €	Nutzfläche	ca. 6 m ²
		Anzahl Zimmer	3

Anzahl Schlafzimmer	1	wesentlicher	Fernwärme
Anzahl Badezimmer	1	Energieträger	
Anzahl sep. WC	1	Etagenzahl	3
Baujahr	1984	Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Zustand	Modernisiert	Kabel Sat TV	Ja
Energieausweis	Bedarfsausweis	Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 15.000,00 € (Kauf)
Endenergiebedarf	94 kWh/(m²a)	Balkon	Ja
Energieausweis gültig bis	23.05.2031	Verfügbar ab (Text)	01.09.2022
Baujahr lt.	1984		
Energieausweis			

Beschreibung

Die hier angebotene sehr moderne 3-Zimmer-Wohnung ist im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Neuss-Allerheiligen gelegen.

Die insgesamt ca. 77 m² Wohnfläche verteilen sich über 3 Zimmer sowie Küche, Diele, einem Bad mit Dusche und Wanne, einem Gäste-WC, Balkon und einem praktischen Abstellraum.

In der Wohnung angekommen, erreichen Sie von der Diele aus gesehen rechts das geräumige Schlafzimmer. Nach dem Schlafzimmer finden Sie das schöne, helle Kinderzimmer. Einen Raum weiter betreten Sie das moderne und schicke Bad mit Badewanne, Dusche und Handtuchheizkörper.

Auf dem Weg über die Diele in Richtung Wohn-/Esszimmer kommen Sie am praktischen Gäste-WC vorbei.

Im großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Esszimmer angekommen eröffnet sich der Blick in die Küche.

Direkt vom Wohn-/Esszimmer zu betreten ist der schöne, geräumige Süd Balkon, welcher Sie aufgrund seiner Größe, auch mit der Familie und Freunden, zum Verweilen einlädt. Von hier haben Sie einen traumhaften Blick ins Grüne.

Ebenfalls finden Sie in der Wohnung noch einen praktischen Abstellraum vor, welcher Sie die wichtigsten Dinge direkt in der Wohnung aufbewahren lässt.

Alle Schlaf- und Wohnräume verfügen über große Fenster, welche Ihnen viel Tageslicht in die Räume lassen.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie einem Waschmaschinen und Trocknerraum.

Auch für Ihr Auto ist ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 15.000,- €) direkt im Haus vorhanden.

In dem mtl. Hausgeld ist eine Rücklage von ca. 72 € inkludiert. Die zur Wohnung gehörende Rücklage umfasst aufgrund dessen ein paar Tausend Euro. Diese ist im Kaufpreis bereits inbegriffen.

Ausstattung

- + praktischer Abstellraum in der Wohnung
- + Waschmaschinen- und Trocknerkeller
- + Kabel TV
- + Gäste-WC in hochwertiger Ausstattung in 2014 komplett modernisiert
- + sehr gepflegtes, ruhiges Haus
- + großer, gut nutzbarer Balkon (ca. 7,5 m²)
- + die hochwertige Ausstattung im Bad besteht aus: Wanne, Dusche, WC, Waschbecken, Handtuchheizkörper, Durchlauferhitzer in 2014 komplett modernisiert
- + ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 15.000 €)
- + Kellerraum zur Wohnung gehörend
- + Modernisierung der Bodenbeläge in Küche, Schlaf- und Kinderzimmer in 2014
- + sehr saubere und gepflegte Wohnung

Lage

Neuss - Allerheiligen verfügt unter anderem über ein Nahversorgungszentrum mit zwei Supermärkten, einer Apotheke, einem Schreibwarenladen (Post), einer Reinigung sowie einer Pizzeria.

Neben den Buslinien 841 und 850, die u. a. eine direkte Verbindung an die angrenzenden Neusser Stadtteile Rosellen, Rosellerheide, Norf, Uedesheim bzw. die Neusser Innenstadt ermöglichen, verfügt Allerheiligen zudem über einen S-Bahn-Anschluss (welcher durch einen 10 m hohen Lärmschutzwall von der Siedlung getrennt ist). Die Linie S11 verkehrt in der Woche im 20-Minuten-Takt. Sie verbindet den Stadtteil mit den Nahverkehrsnetzen von Neuss, Düsseldorf und Köln.

Die nächstgelegenen Autobahnen sind die A46 (Ausfahrt Neuss-Uedesheim) sowie die A57 (Ausfahrt Neuss-Norf bzw. Dormagen).

Auf diese Weise kann das Zentrum von Düsseldorf in etwa 15 Minuten, die Innenstadt von Köln in ungefähr 30 Minuten erreicht werden.

Für Freizeit und Erholung bietet sich u. a. der Rhein bei Uedesheim an, welcher mit dem Fahrrad in etwa 15 Minuten zu erreichen ist.

Ferner befindet sich im Süden von Allerheiligen eine Parkanlage mit einem ca. 4.900 m² großen Teich, Rundwanderwegen sowie einem Abenteuerspielplatz.

Für die ganz sportlichen Bewohner gibt es ein Sportzentrum mit einer Dreifachsport- sowie einer Gymnastikhalle. In der Nähe der S-Bahnhaltestelle befindet sich zudem noch ein Skatepark.

Für Kinder könnte es kaum schöner sein, denn hier haben sie viele Gleichaltrige zum Spielen (in Allerheiligen leben ca. 1.100 Kinder in der Altersklasse bis zehn Jahre), die in direkter Nachbarschaft wohnen und mit denen sie

in den kommenden Jahren gemeinsam heranwachsen können. Dies ist auch sicherlich einer der Hauptgründe, warum die Neubaugebiete von Allerheiligen so beliebt bei jungen Familien sind.

Sonstige Angaben

Hinweis: "3,57 % Käufer-Provision inkl. MwSt. verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen, § 656 c BGB."

Unsere Bitte an Sie!

Sollte die Immobilie Ihr Interesse geweckt haben, bitten wir Sie, damit wir schnellstmöglich für Sie tätig werden können, uns eine Anfrage über das jeweilige Portal zu stellen. Bitte tragen Sie hier Ihre persönlichen Daten inkl. einer Rufnummer, unter welcher wir Sie erreichen können, ein. Auf Ihre Anfrage hin erhalten Sie eine Email mit einem Link von uns, wo wir Ihnen einige wichtige Informationen zukommen lassen, welche Sie durchlesen und bitte bestätigen. Dies wird mit der Möglichkeit das Expose runterzuladen belohnt. Sobald dies geschehen ist, dürfen Sie sich gerne bei uns melden. Gerne melden wir uns auch bei Ihnen. Dies kann aber zeitlich verzögert erfolgen.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Vielzahl an Anfragen, unvollständige Anfragen nicht oder nur zeitverzögert bearbeiten können.

Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Ihre Finanzierung!

Eine geeignete Finanzierung ist eine wichtige Voraussetzung für den Kauf Ihrer Immobilie - nur wenige Käufer können die Kaufsumme komplett aus Eigenkapital aufbringen. Damit das richtige Finanzierungsmodell gefunden werden kann, beziehen die Profis unseres Kooperationspartners Finaviser nicht nur Ihre aktuelle Lebenssituation, sondern außerdem Ihre Zukunftspläne mit ein.

Gerne stehen wir Ihnen als kompetenter Partner, mit einer Auswahl von über 400 Banken, auch bei diesem Schritt zur Seite!

Sprechen Sie uns an!

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.