

IMMOBILIENANGEBOT NR. 898

## Zwei gepflegte Eigentumswohnungen in ruhiger, grüner Lage von Neuss



### Objektbeschreibung

Es handelt sich um zwei derzeit separat genutzte Wohnungen im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, die zu einer großen Wohneinheit mit viel Platz zusammengelegt werden könnten. Der Durchbruch ist bereits vorgenommen und die baurechtlichen Voraussetzungen sind geschaffen. Die Wohnungen sind vom Grundriss nahezu identisch, gut durchdacht aufgeteilt und verfügen über eine gute Innenausstattung. Der schöne große Balkon in Westausrichtung kann über beide Wohneinheiten betreten werden. Nach Zusammenlegung bietet dieses Zuhause einen überaus großzügigen ca. 55 m<sup>2</sup> großen Wohn-/Essbereich, zwei Küchen, Dielen, zwei Schlafzimmer, einen Abstellraum und zwei innenliegende helle Badezimmer. Im Keller befinden sich zwei Abstellräume, ein Gemeinschaftswasch-/Trockenraum und ein Fahrradkeller.

### OBJEKTDDETAILS

Angebot Nr. **898**

Typ: Eigentumswohnungen

**Kaufpreis: 384.000,- €**

**2 TG-Stellplätze: je 12.000,- €**

mtl. Hausgeld insg.: 575,- €

Wohnfläche: ca.132 m<sup>2</sup>

Lage: 1. OG (links u. rechts)

Baujahr: 1978

Fenster: isoliervergl. Holzfenster

Zimmer: 4

Bäder: 2

2 Balkone: Ausrichtung West

Keller: ja

Bezug: nach Absprache

Heizung: Gaszentralheizung

Käuferprovision: 3,57 %

Energieausweis: in Vorbereitung

Die beiden Pkw-Stellplätze sind bequem über das Treppenhaus in der Tiefgarage des Hauses zu erreichen.

## Ausstattungsmerkmale

- Holzfenster mit Isolierverglasung
- überwiegend Rollläden mit elektrischem Antrieb
- Fliesen- bzw. Laminatboden
- helles Bad mit Dusche
- Balkon in Westlage
- Gaszentralheizung
- Übernahme der Einbauküchen möglich

Doch verschaffen Sie sich gerne einen eigenen Eindruck von diesem großzügigen Immobilienangebot und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

## Lage und Umgebung

In guter, grüner Wohnlage von Neuss - Nähe „Jröne Meerke“ - befindet sich dieses attraktive Kaufobjekt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die Busanbindung an die Neusser Innenstadt ist fußläufig erreichbar. Kindergärten, Schulen, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie verschiedene Sportstätten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Besonders hervorzuheben ist sicherlich die Anbindung an das Autobahnnetz A52 und A57. Durch die optimale Anbindung sind auch die Städte Düsseldorf, Köln und Mönchengladbach in Kürze zu erreichen.

### PROVISION, HAFTUNG

Die vom Käufer im Falle des Ankaufs dieses Objektes unmittelbar an Brodowski Immobilien GmbH zu zahlende Provision beträgt 3% des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt (= 3,57%).

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Der Makler übernimmt hierfür keine Haftung! Siehe unsere AGB's.

Hier einige Innenansichten



Diele



Wohnraum



Essbereich

Hier einige Innenansichten



Duschbad



Schlafzimmer