

IMMOBILIENANGEBOT NR. 994

Urbanes Wohnen im Haus-im-Haus-Stil in ruhiger Lage von Neuss - Pomona



Objektbeschreibung

Hier wohnen Sie wie im eigenen Haus!

Dieses nicht alltägliche Immobilienangebot vereint modernes Wohnen mit architektonischer Raffinesse. Auf mehreren versetzten Ebenen bietet sie ein offenes Raumgefühl, das durch das zentrale Atrium zusätzlich unterstrichen wird. Großzügige Glasflächen lassen viel Licht in alle Bereiche und schaffen eine elegante Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Das Herzstück der Wohnung bildet das Atrium, ein geschützter Innenhof, der wie ein privater Garten wirkt und sich ideal als Ruheoase oder stilvoller Treffpunkt eignet.

OBJEKTDDETAILS

Angebot Nr. 994

Typ: Split-Level Haus

(Wohnungseigentum)

Kaufpreis: 498.000,- €

zzgl. Käufercourtage: 3,57 %

Vermietet: ja

Mieteinnahmen: 14.520 € p.a.

Baujahr: 1992

Letzte Modernisierung: 2015-2024

Grundstück: 228 m²

Wohnfläche: ca. 127 m²

Zimmer: 4-5

Kellerraum: vorhanden

Stellplatz: 1

Heizung: Gasetagenheizung

Energieverbrauchswert

169,85kWh/(m²*a)

Das Zuhause bietet seinen Bewohnern insgesamt vier bis fünf Zimmer und ist wie folgt aufgeteilt: Im Eingangsbereich befindet sich die Diele/Garderobe, das Gäste-WC sowie ein Kinderzimmer oder Arbeitszimmer, im tiefergelegenen Bereich befindet sich eine große Wohnküche mit schönem Blick in den Atriumbereich. Hier erwartet Sie ein geschmackvoll gestalteter Außenbereich, der zum Verweilen einlädt. Über einen Durchgangsflur erreicht man einen weiteren Wohn-/oder Arbeitsraum, der ebenfalls über einen Zugang in den Innenhof verfügt. Über ein paar höher gelegene Treppenstufen gelangt man in den oberen Bereich der Wohnung, hier befindet sich außer dem Flur, ein Elternschlafzimmer, ein helles Tageslichtbad mit Wanne (inkl. Waschmaschinen-/Trockneranschluss) und ein kleineres Büro oder Gästezimmer.

Abstellmöglichkeiten bietet der vorhandene Kellerraum.

Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem sehr guten Allgemeinzustand und ist derzeit vermietet.

Ein gepflegter Vorgarten sowie ein Pkw-Stellplatz gehören exklusiv zu dieser Erdgeschosswohnung.

Solch ein geschmackvolles und individuelles Objekt findet man nicht jeden Tag. Doch überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Immobilienangebot bei einem Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Ausstattungsmerkmale

- Gasetagenheizung (Bj. 2017) – Erneuerung fast aller Steigleitungen 2015
- neue Wärmeschutzverglasung aller Fenster (Bj. 2024)
- Rollläden
- Fliesen-, Laminatboden
- helles, modernisiertes Tageslichtbad mit Wanne
- Gäste-WC
- Kellerabstellraum
- Atrium / Innenhof
- Vorgarten
- Stellplatz vor dem Haus

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 beigegeb. AGB's.

Lage und Umgebung

Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich in zentraler und dennoch angenehm ruhiger Lage von Neuss-Pomona (Dreikönigenviertel). Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten: urbanes Flair und zurückgezogene Wohnqualität. Nur wenige Minuten entfernt finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Kulturangebote sowie schöne Grünanlagen wie der Stadtgarten und der Rosengarten. Durch die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zu den Autobahnen A46 und A57 sind sowohl die Innenstadt von Düsseldorf als auch das linksrheinische Umland schnell erreichbar. Hervorzuheben ist sicherlich auch der vorhandene S-Bahn-Haltepunkt (S11) in Richtung Köln, Düsseldorf, Flughafen Düsseldorf; Haltestelle Neuss-Süd ca. 700 m entfernt. Ideale Verkehrsanbindungen für Berufspendler und Stadtliebhaber gleichermaßen.

Objektansichten



Eingangsbereich

Objektansichten



Flur



Gäste-WC



Durchgang



Treppe

Objektansichten



Wohnküche



Objektansichten



Innenhof / Atrium



Objektansichten



Bad OG



Schlafzimmer



Hausansicht