

# Exposé

## Wohnung in Neuss

### Barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in guter Lage



Objekt-Nr. **OM-327332**

#### Wohnung

Verkauf: **279.000 €**

Ansprechpartner:  
Elke Bettina Tranter

41460 Neuss  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	396 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Entdecken Sie diese barrierefreie Wohnung, die sich perfekt für Menschen jeden Alters und mit unterschiedlichen Bedürfnissen eignet.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem großzügigen Treppenhaus empfangen, das über eine Rampe zugänglich ist. Ein kleiner Aufzug befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Wohnung erreichen Sie bequem über einen überdachten Außenflur.

Von Ihrem Wohnungseingang aus gelangen Sie zunächst zur Gästetoilette auf der rechten Seite, gefolgt von einer praktischen Garderobe und einer nützlichen Abstellkammer. Links vom Eingang erwartet Sie eine helle Küche. Geradeaus gelangen Sie in das Herzstück der Wohnung – das geräumige Wohnzimmer.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer und das Schlafzimmer bieten direkten Zugang zu einem großzügigen Balkon, der sich über die gesamte Front erstreckt. Hier können Sie die Nachmittagssonne genießen und den Blick ins Grüne schweifen lassen – der perfekte Ort zum Entspannen!

Vom Wohnzimmer führt ein kleiner Flur in den privaten Schlafbereich: Links finden Sie das Schlafzimmer, dann ein Kinder- oder Gästezimmer und rechts das Badezimmer mit Badewanne. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet Ihnen praktischen Stauraum.

Alle Fenster und Balkontüren sind separat abschließbar, und ein Sicherheitsschloss an der Eingangstür sorgt für zusätzlichen Schutz. Die Rollläden an den Fenstern der Küche und der Gästetoilette schaffen eine angenehm geschützte Atmosphäre.

Im großen Kellerraum haben Sie ausreichend Platz für Fahrräder, Schränke und andere Gegenstände, während vor dem Haus genügend Fahrradständer vorhanden sind.

Diese Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern auch durch ihre Energieeffizienz. Dank der nachträglichen energetischen Sanierung und Dämmung der Fassade sind die Energiekosten niedrig. Die Nachbarschaft ist hilfsbereit, dabei jedoch nicht aufdringlich.

Die ideale Eigentumswohnung bietet Ihnen viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und ist sofort bezugsfertig. Im Hausgeld sind die Heizkosten sowie ein Ansparbetrag für Reparaturen enthalten. Zudem gibt es ein kleines Ansparvermögen.

Mit ihrer ruhigen, fast zentralen Lage im Herzen von Neuss erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten den Stadtgarten, das Stadtzentrum sowie die Haltestellen von Bus und Straßenbahn. Alle wichtigen Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und gastronomische Angebote sowie soziale und kulturelle Einrichtungen, sind bequem zu Fuß erreichbar.

Diese Immobilie bietet Ihnen eine hervorragende Gelegenheit, eine Wohnung in einer begehrten Lage zu erwerben.

Wenn Sie neugierig geworden sind und sich selbst ein Bild von dieser ansprechenden Wohnung machen möchten, kontaktieren Sie uns bitte ausschließlich über das Portal.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Diese Immobilienanzeige erfolgt als Privatverkäufer. Potenzielle Käufer werden darauf hingewiesen, die Angaben eigenständig zu überprüfen. Jegliche Haftung ist ausgeschlossen. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

# Lage

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohnung Eingang



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Aufzug



Außenflur

# Exposé - Galerie



Wohnungseingangstür



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Küche

# Exposé - Galerie



Garderobe und Abstellraum



Zugang zum Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Einrichtungsbeispiel

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur im Schlafbereich



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer

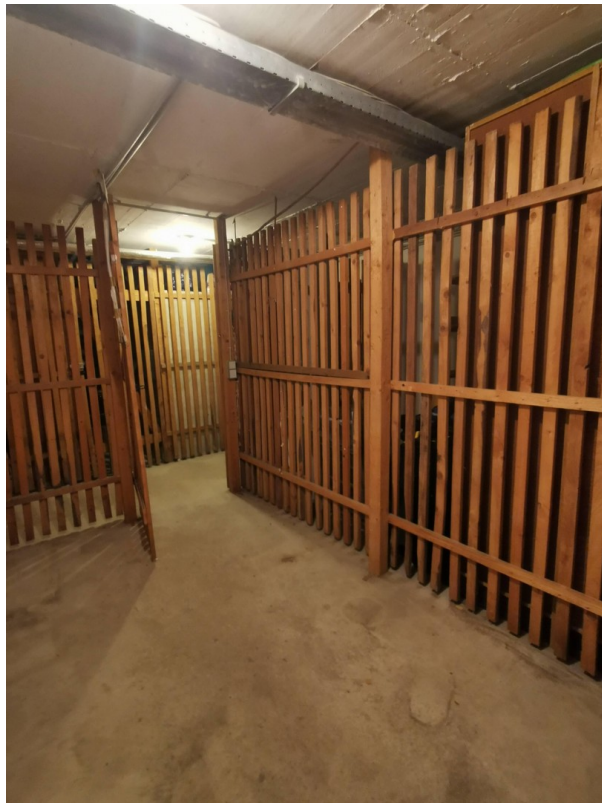


Badewanne

# Exposé - Galerie



Keller

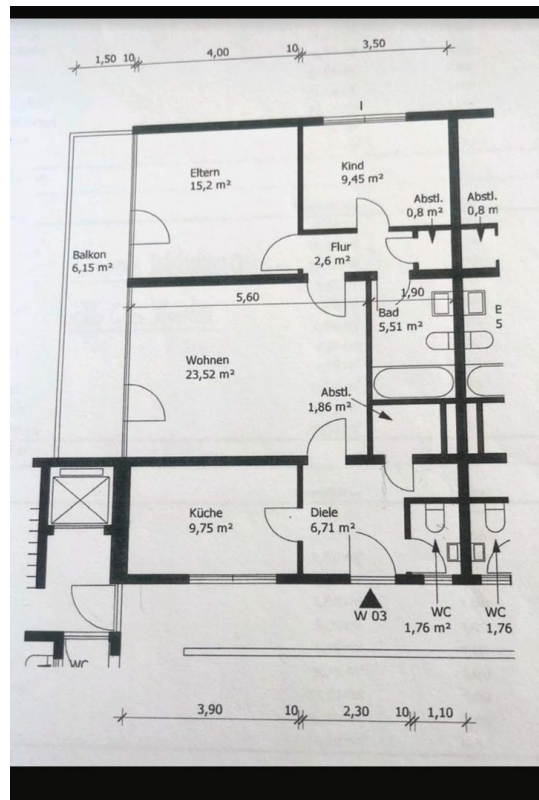


Keller

# Exposé - Galerie



Wohnung Blick in den Garten



Wohnungsplan

# Exposé - Galerie

