

## IN GEPFLEGTEN WOHNANLAGE



## DIE LAGE NEUSS- FURTH - NORD

Die Neusser Furth ist eines der beliebtesten Stadtteile von Neuss. Nicht nur wegen seiner unmittelbaren Nähe zur Innenstadt (ca. 4 km) sondern auch aufgrund des diesem Stadtteil umgebenen Grüns von Parkanlagen, die bis zur Innenstadt und bis zur Stadtgrenze nach Kaarst sich erstreckt.

Hier leben ca. 21.392 Menschen. Teilweise werden weitere Bezirke der Nordstadt häufig umgangssprachlich auch zur Furth gerechnet, obwohl sie eigenständige Stadtbezirke sind. Die Furth kam, wie auch der Bezirk Vogelsang, im Rahmen einer Gemeindeneuordnung 1913 von der Stadt Kaarst zu Neuss.

Durch die familienfreundliche und gewachsene Struktur ist das Mikroumfeld sehr beliebt. Das Haus, wie auch die Wohnung, ist in einem gepflegten Zustand. Die ruhige und dennoch verkehrsgünstige Lage macht das Objekt besonders attraktiv.

Die Bushaltestelle ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Wer lieber mit dem Pkw unterwegs ist, ist in ca. 5 Minuten in der Innenstadt. Die relative Nähe zur A57 und die A57 rundet die optimale Verkehrsanbindung ab. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und Sportzentrum, befinden in mittelbarer Umgebung.



## OBJEKTLAGEN

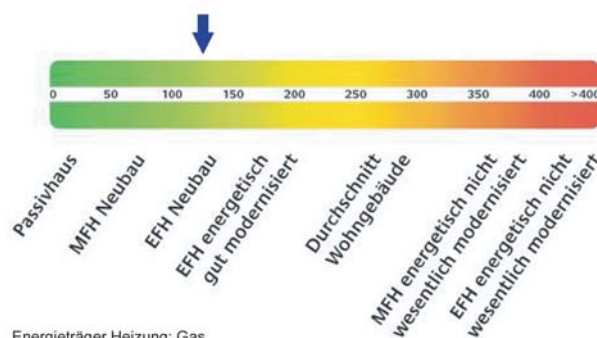


## OBJEKT- UND WOHNUNGSDATEN

Baujahr	1994
Lage der Wohnung (WE 21)	1. Obergeschoss
Anzahl der Zimmer	2
Wohnfläche	ca. 56,70 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz (Nr. 68)	1 Doppelparker
Instandhaltung	laufend
Anzahl der Einheiten	in der gesamten Wohnanlage 75
Versorgung	Kabel-TV, Elektro, Wasser, Abwasser ja
Aufzug	
Nebenkosten p.M. mit Heizung	inkl. Verwaltung, Rücklagen, Wasser, Abwasser, Abfallbeseitigung, Grundsteuer, Kabel-TV, Haus- und Strassenreinigung: Euro 258,00

**Energieverbrauchskennwert** (erfasster Energieverbrauch)

Dieses Gebäude  
ca. 125 kWh (m<sup>2</sup> a)



Energieträger Heizung: Gas

Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

Wenn der Energieverbrauchskennwert das Warmwasser nicht umfasst, wird der Wert pauschal um 20 kWh pro Jahr und Quadratmeter Gebäudenutzfläche erhöht.

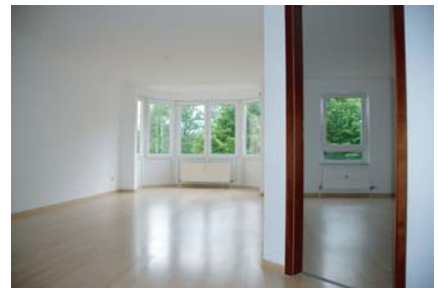
GRUNDRISS



**Flächen in ca. m<sup>2</sup>**

Diele	3,57 m <sup>2</sup>
Abstellraum (ASR)	1,79 m <sup>2</sup>
Küche	4,63 m <sup>2</sup>
Bad	3,54 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,21 m <sup>2</sup>
Wohnen	28,96 m <sup>2</sup>

**Summe 56,70 m<sup>2</sup>**



## GROSSZÜGIGE UND HELLE 2-ZIMMER WOHNUNG

41462 NEUSS - FURTH

## AUSSTATTUNG UND BESCHREIBUNG

Mit dieser Wohnung erwerben Sie Eigentum in einer begehrtesten Lage von Neuss-Furth.

Diese individuelle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss der 1994 errichteten Wohnanlage. Seit Fertigstellung der Wohnanlage, wurde und wird diese ständig in Stand gehalten und ist in einem gepflegten Zustand.

Im UG befinden sich die Abstellräume und der Hauswirtschaftsraum für die Bewohner.

Die Bodenbeläge sind, mit Ausnahme im Bad, mit Laminat versehen. Die Wohnung verfügt über ein Wannenbad, welches sich trotz Erstausrüstung in einem sehr gepflegten Zustand befindet.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer, mit seinen raumhohen Panoramafenster im Erkerbereich, verleiht diesem Bereich der Wohnung noch mehr Helligkeit und Offenheit.

Dem Wohnzimmer angeschlossen, befindet sich das Schlafzimmer. Von der Diele aus gelangen Sie in die Kochnische und in das Wannenbad.

Sämtliche Fenster sind Doppel-Isolierverglast.

Für Parkkomfort sorgt der zur Wohnung gehörende Tiefgaragen-Stellplatz, den Sie bequem mit dem Aufzug erreichen.

Die Wohnung bezugsfrei. Die bisherige Nettokaltmiete betrug Euro 350,00 p.M. für die Wohnung und Euro 40,00 p.m. für den Tiefgaragenstellplatz.

## EIN- UND AUSBLICKE



## HINWEIS

Aufgrund der individuellen Gestaltungsmöglichkeiten kann und soll in diesem Kurzexposé nicht auf alle Details eingegangen werden. Detaillierte Auskünfte erhalten Sie im persönlichen Gespräch mit uns und den Eigentümern. Gern überreichen wir Ihnen im Zuge der Besichtigung die Unterlagen und Pläne zum Objekt und zur Liegenschaft.

**Kaufpreis Wohnung, inkl. Tiefgaragen-Stellplatz Euro 69.000,00**

Der guten Ordnung halber möchten wir Sie darauf hinweisen, dass der Käufer mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages aufgrund unseres Nachweises und/oder unsere Vermittlung eine Maklerprovision in Höhe von 3 %, zzgl. 19 % gesetzliche Mehrwertsteuer (gesamt 3,57 %), bezogen auf den notariell beurkundeten Kaufpreis an uns erbringt. Zur Abstimmung eines Besichtigungstermins der Eigentumswohnung in 41462 Neuss, sowie zur Erteilung aller gesetzlichen Informationen gemäß § 34c der Gewerbeordnung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Alle Angaben beruhen auf den Mitteilungen des Verkäufers. Diese sind soweit möglich geprüft und erfolgen nur nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit. Dieses Angebot ist vertraulich und nur für Sie bestimmt. Die Weitergabe ist nicht gestattet. Sofern von diesem Angebot von dritter Seite mittelbar oder unmittelbar Gebrauch gemacht wird, so ist dann von Ihnen die gesamte Provision von 7,14 % vom notariell beurkundeten Kaufpreis, an uns zu leisten.