EXPOSÉ

LE APIS PEGGY GÜNTHER IMMOBILIEN

+++WOHNEN IM EHEM.KLOSTER SAN.-TOP 4-R-MAISONETTE-WG IN NEUSS MIT BALKON UND TG+++

ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung

Adresse: 41464 Neuss

Baujahr: 1992

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 145 m²

Nutzfläche (ca.): 145 m²

Kaltmiete pro m²: 11,72 €

Nebenkosten (ca.): 499,- €

Warmmiete (ca.): 2.283,- €

Kaltmiete € 1.699,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

LE APIS Immobilien
LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Neuss
> 4 Zimmer
> 145 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1332

Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	41464 Neuss, Glehner Weg 41B
Baujahr	1992
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	145 m²
Nutzfläche (ca.)	145 m²
Kaltmiete	1.699,- €
Kaltmiete pro m²	11,72 €
Nebenkosten (ca.)	499,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	2.283,- €
Kaution	3.398,- €
Etage	4
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug Lastenaufzug
Balkon	ja
Dachform	Krueppelwalmdach
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Miete 85,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	88,90 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-05-14
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2017
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	WE-32
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	18 m²
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat, Marmor
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
klimatisiert	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schluesselfertigmitkeller
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	ab 01.05.2025
verfügbar ab	01.05.2025

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Neuss
> 4 Zimmer
> 145 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1332

Objektbeschreibung:

Die Wohnung wird derzeit komplett renoviert. Es handelt sich um einen Erstbezug nach Modernisierung!

Entdecke Dein neues Zuhause in dieser beeindruckenden Maisonette-Wohnung im charmanten Neuss! Diese einzigartige Wohnung, die 1969 erbaut und kürzlich modernisiert wurde, bietet Dir ein frisches und neuwertiges Wohngefühl. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 145 m² inkl. der Balkonfläche) auf fünf Etagen hast Du hier jede Menge Platz, um Deine Wohnträume zu verwirklichen.

Die Wohnung besticht durch ihre hohen Qualitätsstandards und bietet Dir ein luxuriöses Wohnambiente mit edlem Marmor, stilvollem Laminat und eleganten Fliesenböden. Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen: Freue Dich auf drei helle Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer und ein praktisches Gäste-WC.

Der großzügige Balkon lädt Dich zu entspannten Sonnenstunden ein, während Du im gemeinschaftlichen Garten die grüne Oase genießen kannst. Praktisch ist auch der Kellerbereich, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Diese Maisonette-Wohnung in Massivbauweise steckt voller Charakter und bietet Dir ein besonderes Lebensgefühl - perfekt für den modernen Lifestyle. Verfügbar ab dem 01.04.2025, könnte Dein neues Kapitel in Neuss hier beginnen. Lass Dir diese Chance nicht entgehen und erlebe Wohnqualität auf höchstem Niveau!

Ausstattung:

- Modernes Badezimmer mit Fenster und Badewanne
- Praktisches Gäste-WC für zusätzlichen Komfort
- Geräumiger Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Hochwertiger Bodenbelag mit Marmor, Laminat und Fliesen
- Kabel und Satelliten-TV-Anschluss verfügbar
- Entspannender Balkon für schöne Abende im Freien
- Möglichkeit zur Gartennutzung für Naturliebhaber
- Vollunterkellert für zusätzlichen Platz und Flexibilität
- Effiziente Zentralheizung mit umweltfreundlicher Gasbefeuerung (Effizienzklasse C)
- Tiefgaragenstellplatz

Lagebeschreibung:

Diese Maisonette-Wohnung in Neuss ist ein echter Volltreffer, wenn Du nach einer coolen, zentral gelegenen Bleibe suchst! Mit nur 1,5 km bis ins Herz der Stadt hast Du das pulsierende Zentrum fast vor der Haustür. Deine Einkaufsmöglichkeiten sind in einem gemütlichen, 15-minütigen Spaziergang erreichbar, was perfekt ist für schnelle Besorgungen oder ein entspanntes Bummeln.

Die Anbindung ans Straßennetz ist optimal: In weniger als einem Kilometer bist Du auf der Autobahn - ideal für Berufspendler oder spontane Ausflüge. Wenn Du Kinder hast oder selbst noch zur Schule gehst, werden Dich die kurzen Wege begeistern! Ein Kindergarten ist gerade mal 400 Meter entfernt, die Grundschule sogar nur 290 Meter. Für etwas ältere Schüler sind das Gymnasium und die Realschule problemlos in unter einem Kilometer, beziehungsweise 2 Kilometern zu erreichen.

Insgesamt bietet diese Lage wirklich alles, was Du für ein entspanntes und gleichzeitig lebendiges Stadtleben benötigst. Sei schnell und verpass nicht die Chance auf dieses Wohnhighlight in Neuss!

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 88.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma LE APIS Immobilien kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Fotos, Texte und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma LE APIS Immobilien.

****
Sie haben auch (ein) Haus oder eine Eigentumswohnung in dieser Gegend zu verkaufen?

Besuchen Sie unsere Tippgeberseite auf www.le-apis-immobilien.de

Genau für Ihre Immobilie könnten wir den passenden Käufer haben! Fragen Sie doch einfach mal nach unter: 034298-54907-0 oder senden Sie uns eine E-Mail an info@le-apis-immobilien.de
****

Objektbilder:

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

LE APIS Immobilien
LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

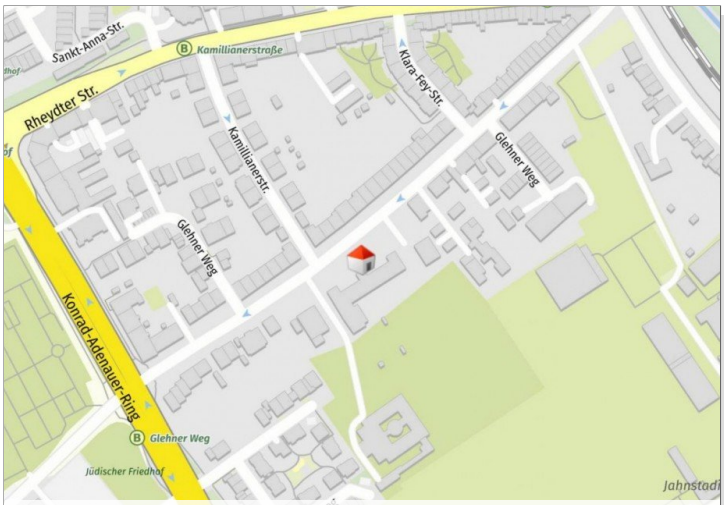
Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Neuss
> 4 Zimmer
> 145 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1332

Eingangsbereich

Ausblick vom Balkon

Wohnzimmer mit Balkonzugang



Lageplan

Ausblick vom Balkon

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Neuss
> 4 Zimmer
> 145 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1332

Blickrichtung Düsseldorf

Küche

Arbeitszimmer

Gäste WC

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

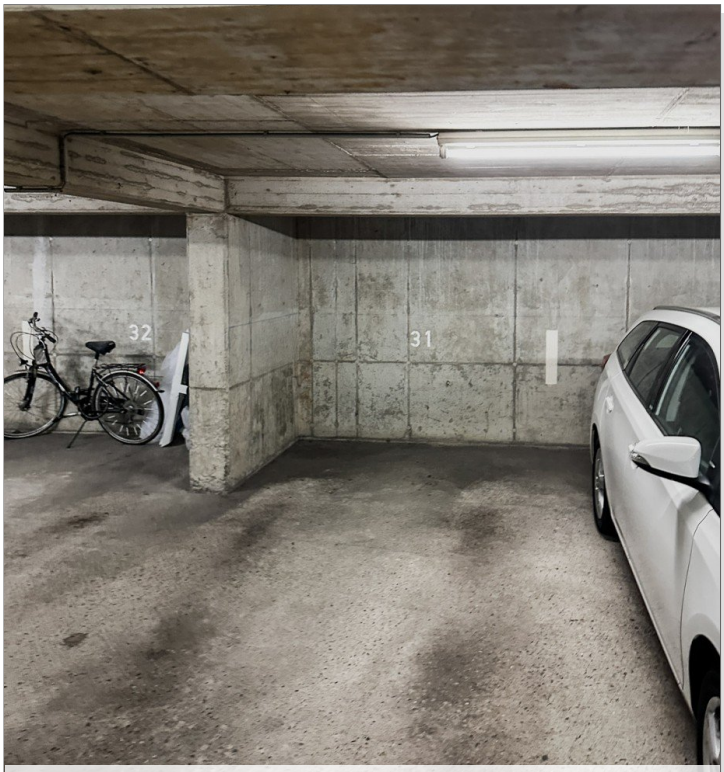
LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Neuss
> 4 Zimmer
> 145 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1332

Treppe zur Maisonette



Tiefgaragenstellplatz 31

Wohnzimmer 2

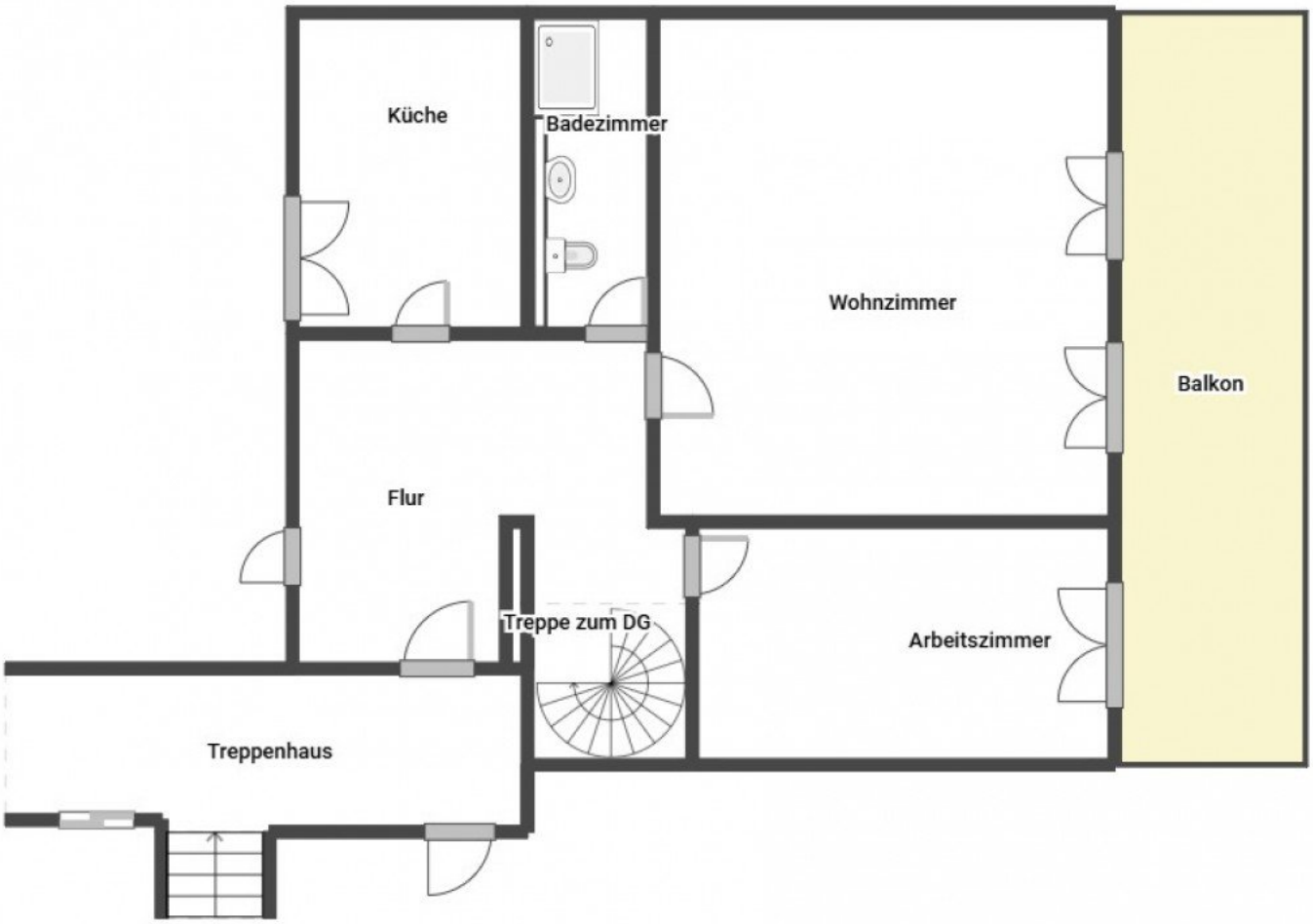
© Immonia GmbH - immoXXL 2025

LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Neuss
> 4 Zimmer
> 145 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1332



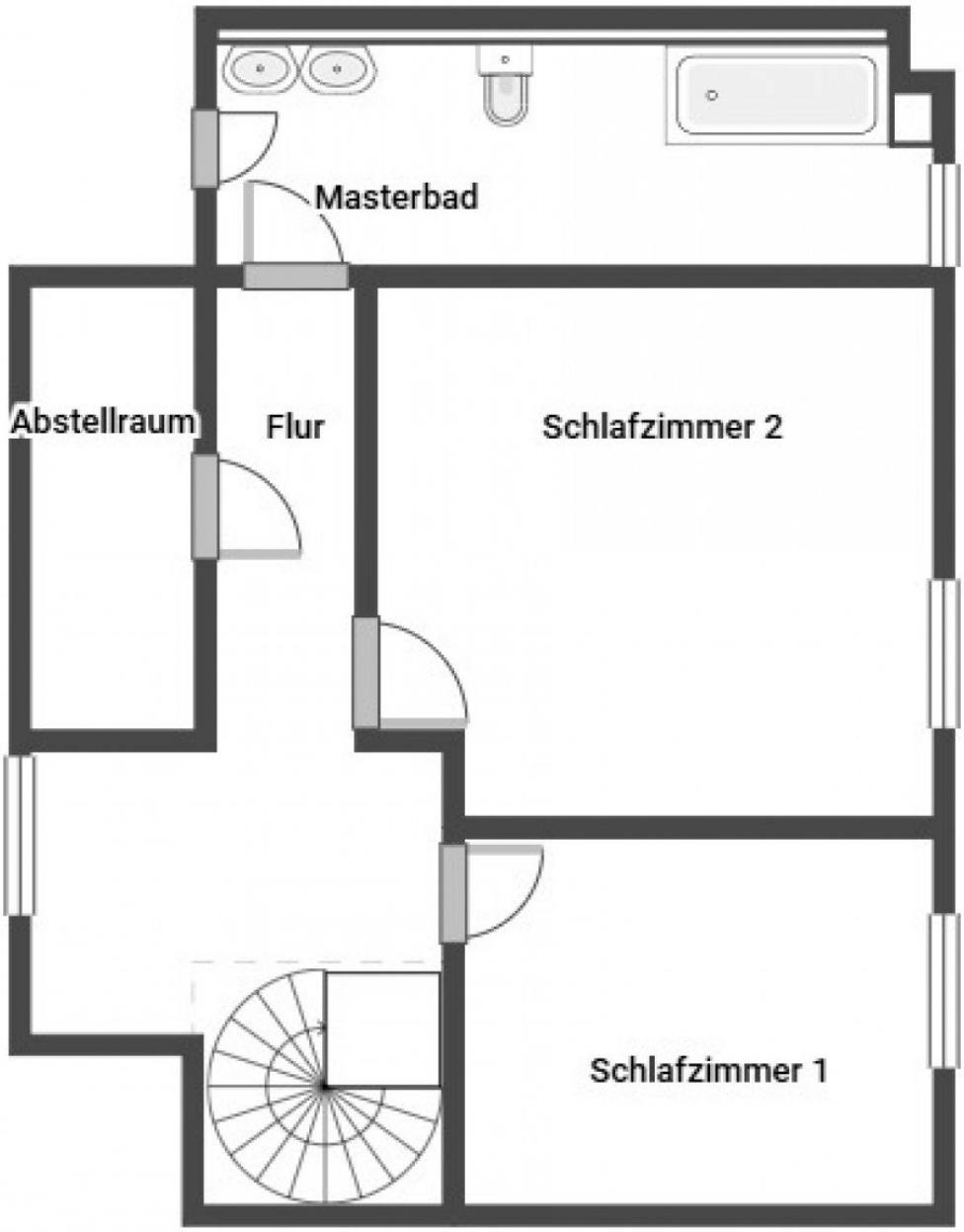
4. Etage

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

LE APIS Immobilien
LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Neuss
> 4 Zimmer
> 145 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1332



5. Etage

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

LE APIS Immobilien
LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Neuss
> 4 Zimmer
> 145 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1332

Ansprechpartner:

Frau Peggy Günther

Telefon: 034298 549070
Mobil: 004915254250755
E-Mail: info@le-apis-immobilien.de

Firmendaten:

LE-APIS Immobilien
Peggy Günther
Brauhausstr. 19 | D-04425 Taucha

Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
Fax: +49 (0) 34298 / 50947-5

E-Mail: info@le-apis-immobilien.de
Internet: www.le-apis-exclusiv.de
Vermögensschadenshaftpflicht: ERGO Vers.AG SV-73811416-689
Steuernummer: 237/226/01025
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 241054147

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Landratssamt Delitzsch unter dem AZ32.2/schn. am 17.02.2005 R.-Wagner-Straße 7A, D-04509 Delitzsch, Tel.: +49 (0) 34202 / 69-App.571

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Stadt Delitzsch, R.-Wagner-Str.7A, D-04509 Delitzsch, Tel.: +49 (0) 34202 / 69-App.571

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2025