

Objektnummer: 20.0410.0.0008

Gemütlich. Hell. Einfach Zuhause.

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung bietet ein angenehmes Wohngefühl und überzeugt durch ihren praktischen Grundriss.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich, der vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten eröffnet.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Schlafzimmer, eine geräumige Wohnküche, eine einladende Diele sowie ein zeitlos gestaltetes Badezimmer mit Dusche.

Die hellen Laminatböden in allen Wohnräumen schaffen eine freundliche und wohnliche Atmosphäre. Kunststofffenster mit Doppelverglasung sorgen für guten Wärme- und Schallschutz.

Die separate Wohnküche verfügt über eine Abluftführung nach außen und bietet beste Voraussetzungen für den Küchenalltag. Eine attraktive Wohnung für alle, die komfortables Wohnen in gepflegtem Umfeld schätzen.

Adresse & Objektinformationen:

PLZ / Ort:	41460 Neuss	Etage:	3
Stadtteil:	Barbaraviertel	Zimmer:	2
Straße:	Gneisenastr. 7	Gesamtfläche:	46,96 m ²

Kosten:

Netto-Kaltmiete:	450,00 €	Betriebskosten:	90,00 €
Warmmiete:	595,00 €	Heizkosten:	55,00 €
Kaution:	900,00 €		

Raumgestaltung:

1 Schlafzimmer
1 Badezimmer

Bausubstanz & Energieausweis:

Bodenbelag: Laminat	Energieeffizienzklasse:	G
Energieausweisart: Bedarfsausweis	Energiezertifikat:	ENEV2014
Baujahr: 1960	Energiebedarf:	222,50 kWh/(m ² *a)
Heizungsart: Zentralheizung	Warmwasser:	Nicht enthalten
Energieträger: Gas		

Ausstattung:

- Zwei Räume, Wohnküche, Diele, Badezimmer
- Großzügiger Wohnbereich
- Moderner Laminatboden in allen Wohnräumen
- Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
- Mindestmietzeit 2 Jahre

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Gneisenaustraße 7 in 41460 Neuss – einer zentralen und gut angebundenen Lage. Alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass umliegende Städte wie Düsseldorf schnell erreichbar sind. Auch die Autobahnen A57, A46 und A52 bieten eine optimale Verkehrsanbindung für Pendler. In der Umgebung befinden sich zudem Kitas, Schulen sowie verschiedene Grünflächen. Der nahegelegene Stadtpark lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein und sorgt für eine angenehme Wohnqualität

Sonstiges

Sie möchten mehr erfahren? Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren – unser Team steht Ihnen gerne für einen Besichtigungstermin und alle weiteren Fragen zur Verfügung. Die Westfalia Immobilienverwaltung GmbH ist seit vielen Jahren Ihr zuverlässiger Partner für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Vertrauen Sie auf unsere Expertise und professionelle Vermittlung – wir stehen Ihnen jederzeit beratend zur Seite. Bitte beachten Sie, dass die im Exposé gemachten Maßangaben geringfügig abweichen können.

Ansprechpartner

Westfalia Immobilienverwaltung GmbH

Fotos

