



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MoKa-72333

**6-Zimmer-Maisonette mit ca. 130 m<sup>2</sup> Gesamtfläche – Wohnen auf zwei Ebenen in Neuss-Furth**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**260.000,00 €**  
**keine Käuferprovision inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>70,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>60,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>130,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1961</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2025</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen, Teppich</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Etage</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>30.09.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>126.9 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>01.10.2018</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

**Beliebte und lebendige Wohnlage in Neuss-Furth mit gewachsener Nachbarschaft und kurzen**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

### ***Wegen im Alltag***

***Sehr gutes Umfeld für Familien mit einer ausgeprägten Infrastruktur für Kinder und Eltern***

***Kinderbetreuung und Bildung***

***Kindertagesstätte in unmittelbarer Nähe und bequem zu Fuß erreichbar***

***KGS Burgunderschule (Grundschule) nur wenige Gehminuten entfernt***

***Europaschule Marie-Curie-Gymnasium in kurzer Distanz erreichbar***

***Weitere Schulen und Betreuungseinrichtungen im näheren Umfeld***

### ***Einkauf und Alltag***

***ALDI Süd und NORMA fußläufig erreichbar***

***Weitere Geschäfte, Bäckereien und Dienstleister für den täglichen Bedarf in der Umgebung***

***Kurze Wege erleichtern den Familienalltag***

### ***Freizeit und Erholung***

***Berliner Platz in der Nähe, geeignet für Spaziergänge und Aufenthalte im Freien***

***Sportcenter mit vielfältigen Angeboten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene***

***Grünflächen und Freizeitangebote im direkten Wohnumfeld***

### ***Verkehrsanbindung***

***Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe***

***Schnelle Verbindungen in die Neusser Innenstadt und umliegende Stadtteile***

***Gute Anbindung an die Autobahn, ideal für Berufspendler***

***Flughafen Düsseldorf in ca. 20 Minuten mit dem Auto erreichbar***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

**Zum Verkauf steht eine gepflegte und modernisierte 6-Zimmer-Maisonettewohnung in gefragter Wohnlage von Neuss-Furth.**

**Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1961. Zur Einheit gehört eine weitere Ebene, die sowohl über eine interne Treppe innerhalb der Wohnung als auch zusätzlich über das gemeinschaftliche Treppenhaus erreichbar ist und der Wohnung als Sondernutzungsrecht zugeordnet ist.**

**Die genehmigte Wohnfläche der Wohnung im 2. Obergeschoss beträgt ca. 70 m<sup>2</sup>. Die Räume sind funktional geschnitten und bieten ein angenehmes Wohnambiente. Ein Südost-Balkon sorgt für gute Lichtverhältnisse und zusätzlichen Wohnkomfort.**

**Die obere Ebene umfasst ca. 60 m<sup>2</sup> und ist der Wohnung als Sondernutzungsrecht zugeordnet. Diese Fläche wurde vor rund 10 Jahren wohnlich ausgebaut und verfügt über Fenster, Bodenbeläge sowie ein Badezimmer.**

**Für diese Ebene liegt keine baurechtliche Genehmigung als Wohnfläche vor; sie ist daher nicht Bestandteil der ausgewiesenen Wohnfläche. Die Fläche wird derzeit wohnlich genutzt und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Arbeits-, Gäste-, Hobby- oder Rückzugsbereich, wodurch ein erheblicher funktionaler Mehrwert entsteht.**

**Die Wohnung wurde fortlaufend modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.**

**Das Badezimmer im unteren Wohnbereich wurde 2025 modernisiert und ist mit einer Dusche ausgestattet.**

**Das Badezimmer auf der oberen Ebene mit Badewanne wurde 2016 modernisiert.**

**Das Mehrfamilienhaus ist gepflegt und wird ordnungsgemäß verwaltet. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein Kellerraum, ein Waschraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung. Zusätzlich besteht eine Gartenmitbenutzung.**

**Ein Stellplatz ist derzeit für 35 € monatlich eingemietet.**

**Die Wohnung wird aktuell vom Eigentümer selbst bewohnt und eignet sich ideal für Eigennutzer mit erhöhtem Platzbedarf, die die Kombination aus genehmigter Wohnfläche und zusätzlicher ausgebaute Nutzfläche schätzen, ebenso wie für Kapitalanleger, die ein flexibles Nutzungskonzept suchen.**

## **Ausstattung**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



- **6-Zimmer-Maisonettewohnung mit einer Gesamtfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>**
  - ca. 70 m<sup>2</sup> genehmigte Wohnfläche im 2. Obergeschoss
  - ca. 60 m<sup>2</sup> zusätzliche, wohnlich ausgebaute Fläche im Dachgeschoss (Sondernutzungsrecht, nicht Bestandteil der Wohnfläche)
- **Zwei Badezimmer**
  - Badezimmer im unteren Wohnbereich mit Dusche (modernisiert 2025)
  - Badezimmer im Dachgeschoss mit Badewanne (modernisiert 2016)
- **Südost-Balkon mit Zugang vom großzügigen Wohnzimmer**
- **Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer**
- **Abstellbereich praktisch im Flur integriert**
- **Großzügiger Kellerraum**
- **Gemeinschaftlicher Waschraum und Fahrradraum**
- **Gemeinschaftsgarten im Hinterhof (Gartenmitbenutzung)**
- **Ruhige und gepflegte Hausgemeinschaft**
- **Stellplatz aktuell für 35 € monatlich angemietet**
- **Hausgeld: 405,43 € monatlich (bezogen auf die Gesamtfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>)**

**Heizung: Gas-Etagenheizung.**

**Die Heizungsanlage (Therme) wurde laut Eigentümer im Jahr 2016 erneuert.**

**Im vorliegenden Energieausweis ist das Baujahr des Wärmereizgerers mit 2002 angegeben.**

### **Modernisierungen (Auszug)**

#### **Wohnung – 2. Obergeschoss**

- **2016: Verlegung neuer Laminatbodenbeläge**
- **2024: Malerarbeiten an Wänden und Decken**
- **2025: Erneuerung der Wasser- und Steigleitungen in der Küche**
- **2025: Badezimmer umfassend kernsaniert**
- **Geplant: Austausch der Fenster**

#### **Dachgeschoss (zusätzliche Fläche / Sondernutzungsrecht)**

- **2016: Erneuerung der Elektrik inkl. Leitungen, Steckdosen und Sicherungskasten**
- **2016: Verlegung von Laminatbodenbelägen**
- **2016: Malerarbeiten an Wänden und Decken**
- **2016: Erneuerung der Fenster**



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Sonstiges**

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit oder Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen können.***

***Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?***

***Als überregionales Immobiliennetzwerk bieten wir Ihnen die besten Möglichkeiten zur Vermarktung Ihrer Immobilie. Unser Team besteht aus regionalen, erfahrenen Immobilienexperten, die täglich für viele Kunden ein neues Zuhause suchen. Wir bieten Ihnen unseren kompletten Service rund um die Immobilie und unterstützen Sie gerne beim Immobilienvertrieb.***

***Melden Sie sich einfach! Gerne führen wir mit Ihnen ein unverbindliches und selbstverständlich kostenloses Gespräch zu Ihren Anliegen.***

***Ihre Ansprechpartner:***

***Reza Kardanpour***

***Mail: [reza.kardanpour@falcimmo.de](mailto:reza.kardanpour@falcimmo.de)***

***Mobil: 0163 52 11 580***

***Kostenfreie Hotline: 0800 - 646 0 646***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



2. Obergeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

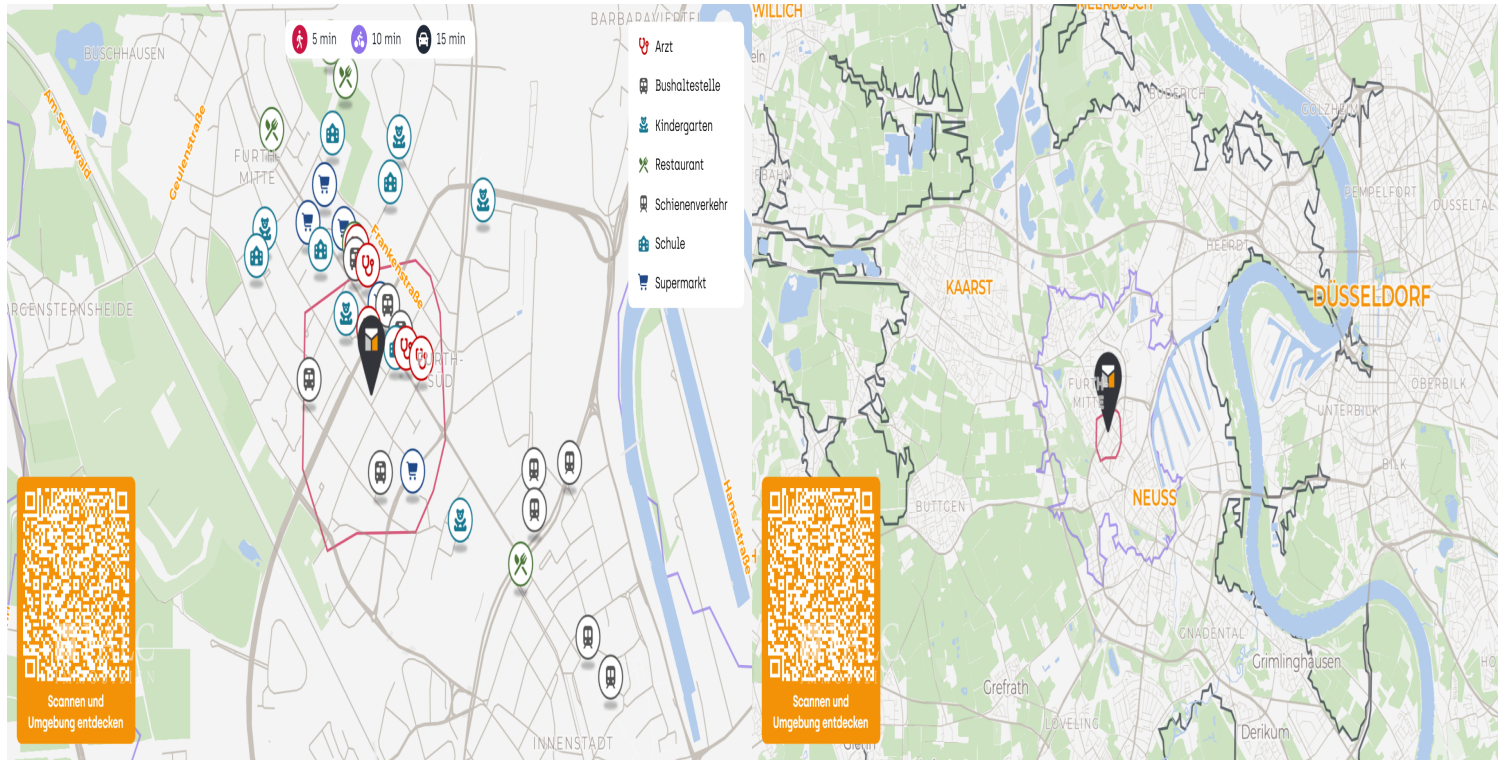
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC  
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



2. Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)