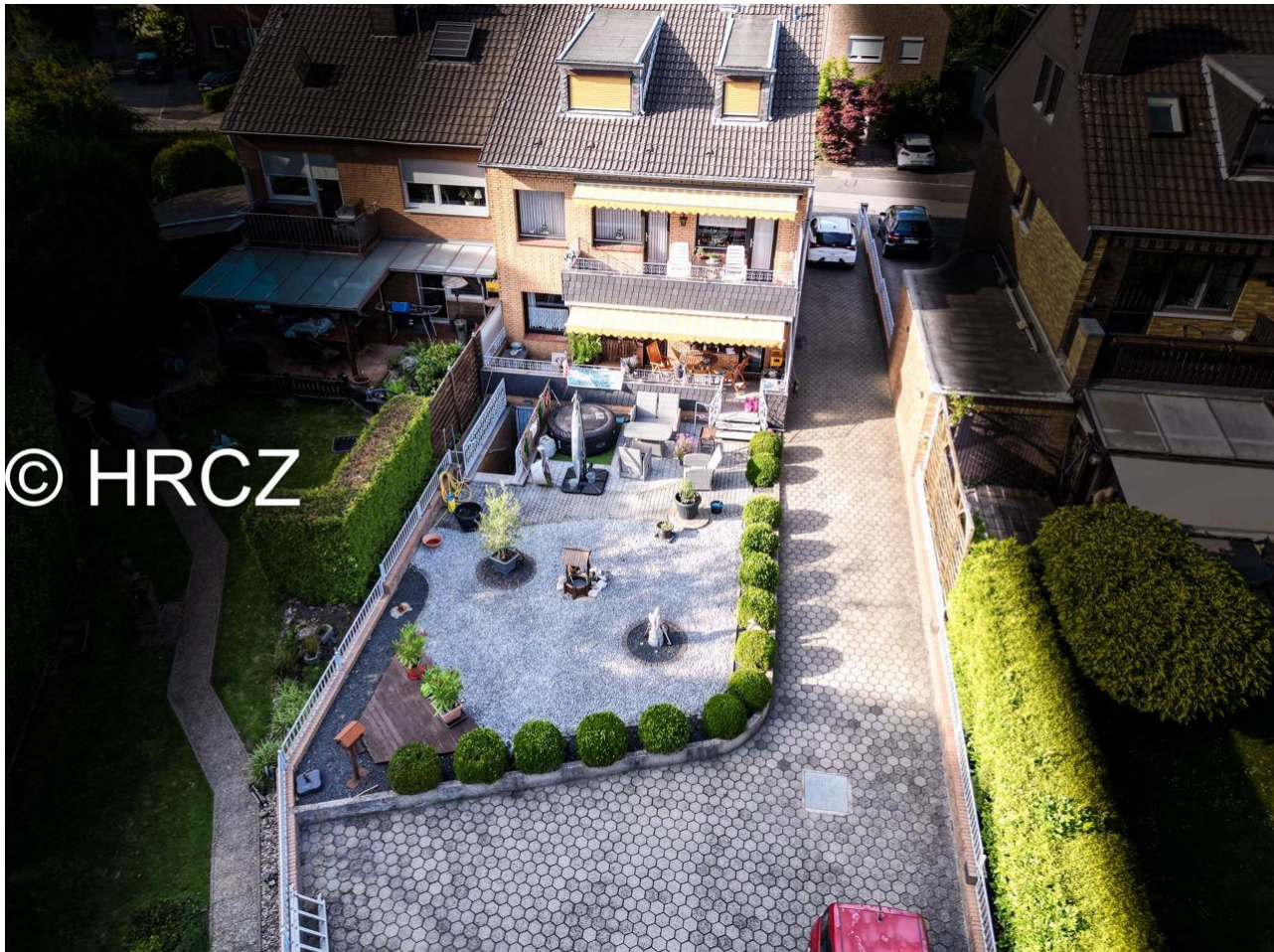


NE-Speck: Haus mit zwei vermieteten 3-Zim.-Wohnungen, Garagen und Stellplätzen



Kaufobjekt Kennung 913
41472 Neuss

HRC Immobilien
Humboldtstr. 20, 41516 Grevenbroich



Ansprechpartner

Rainer Czmok

Tel.: +49 2182 573032 | r.czmok@hrc-immobilien.de

Eckdaten

Baujahr:	1966
Anzahl Wohneinheiten:	2
Grundstücksfläche:	ca. 431 m ²
Wohnfläche:	ca. 150,00 m ²
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenanzahl:	2
Vermietet:	Ja
Dachform:	Satteldach
Garagenanzahl:	3
Stellplatzanzahl:	2

Befeuerung/Energieträger:	Heizöl
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Ausweis erstellt am:	21.06.2021
Ausweis gültig bis:	20.06.2031
Energiekennwert:	199,2 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	F
Mieteinnahme SOLL:	14.600,00 €
Mieteinnahme IST:	10.080,00 €
Kaufpreis pro m ² :	2.653,00 €
Kaufpreis:	398.000,00 €

Käuferprovision

Provisionsfrei für den Käufer, da vom Verkäufer übernommen wird. Ihre Ersparnis liegt bei über 14.000 EUR.

Hinweis

Jeglicher Irrtum ist vorbehalten. Alle Angaben unseres Exposé beruhen auf den Angaben des Objekt-Eigentümers, für die wir eine Haftung nicht übernehmen können.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



Objektbeschreibung

Das 2-Familien-Haus befindet sich in Neuss-Speck in ländlichem Umfeld. Das verlinkerte Gebäude wurde 1966 in massiver Bauweise auf einem Grundstück von ca. 431 m² errichtet. Der aktuelle Bodenrichtwert liegt bei 410 EUR/ m².

Es umfasst jeweils eine Wohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss von ca. 76 m² bzw. 74m², die beide vermietet sind.

Die beiden Wohnungen sind vom Grundriss nahezu identisch. Vom Treppenhaus kommend betritt man eine L-förmige Diele, von der alle Räume direkt abgehen. Geradezu findet man im Erdgeschoss ein modernes Duschbad und im Obergeschoss ein Wannenbad mit separatem WC. Es schließt sich die Küche an, die einen direkten Ausgang zur Terrasse bzw. zum Balkon hat.

Auch das daneben liegende Wohnzimmer mit großzügigen ca. 27 m² hat eine Tür zur Terrasse bzw. zum Balkon.

Gegenüber vom Wohnzimmer liegen zur Straßenseite des Hauses ein fast 17 m² großes Schlafzimmer und das nur 8,5 m² große Dritte Zimmer. Im Erdgeschoss wurden diese Zimmer in ihrer Nutzung getauscht: das größere Zimmer wird hier als Jugendzimmer verwendet.

Im Keller befinden sich neben der Öl-Zentralheizung ein großer Werkstattkeller, ein gemeinsamer Waschkeller mit direktem Gartenzugang und private Keller für die beiden Wohnungen. Im Keller befindet sich auch eine zusätzliche Dusche.

Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Duschbad mit WC und ein Zimmer für Übernachtungsgäste. Bei der Wohnflächenberechnung findet das Dachgeschoss keine Berücksichtigung, stellt aber für den Käufer einen erheblichen Zusatznutzen dar.

Zwischen dem Haus und den Garagen ist ein pflegeleichter Steingarten angelegt.

Auf dem hinteren Grundstück stehen zwei normalgroße Garagen und eine verkleinerte Garage für das Abstellen von Fahrrädern oder eines Motorrads zur Verfügung. Die Garagen wurden, wie das Wohnhaus in Massivbauweise errichtet. Die Garagen sind bislang nicht voneinander getrennt und besitzen elektrische Torantriebe. Vor dem Haus sind zwei PKW-Stellplätze vorhanden.

Ausstattung

Das Haus befindet sich im altersgemäßen Zustand.

In den letzten Jahren wurden Teile der Elektro- und Sanitärinstallationen erneuert. Im Obergeschoss müssen diese Sanierungen noch erfolgen.

Das Erdgeschoss ist mit Ausnahme von Küche und Bad (großflächige Fliesen) mit Laminatböden ausgestattet. Im Obergeschoss liegen noch die ursprünglichen PVC-Böden. Das Dachgeschoss ist komplett mit Laminat Oak Natur ausgelegt.

Die Fenster wurden im Erdgeschoss und Dachgiebel 2022 mit Kunststoffrahmen und Wärmeschutzverglasung versehen. Im Obergeschoss befinden sich noch Holzrahmen mit Einfachverglasung. Alle Fenster sind mit Kunststoffrollläden



versehen, die zum großen Teil elektrisch betätigt werden.

Die Terrasse und der Balkon im Obergeschoss befinden sich in Südlage und sind mit Markisen versehen, die elektrisch aus- und eingefahren werden.

Bei der Heizung handelt es sich um den Heizkessel TT31-35 der Fa. Sieger GmbH in 57223 Kreuztal, der lt. Typenschild 1996 hergestellt wurde. Der Öltank hat ein Fassungsvermögen von ca. 6.000 Litern und ist per 15.07.2024 mit ca. 5.000 Litern gefüllt. Eine baldige Modernisierung sollte erfolgen.

Der TV-Empfang erfolgt derzeit über die auf dem Dach befindliche Satellitenschüssel. Der Empfang ist aber auch über DSL mit bis zu 100 MBit/sec oder superschnellem Glasfaser-Anschluss möglich (Internet-Angabe der Deutschen Glasfaser).

Lagebeschreibung

Das Haus liegt im Neusser Ortsteil Speck, rund 8 km südlich des Stadtzentrums von Neuss. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Einzel- oder Doppelhäusern, sowie im weiteren Umfeld auch aus landwirtschaftlichen Betrieben. Die nächste Bushaltestelle der Linien 872 und 873 ist fußläufig erreichbar.

In Neuss-Speck gibt es einen Kindergarten. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten etc. sind in den benachbarten Ortteilen von Neuss oder Grevenbroich erreichbar. Zur nächsten Autobahnauffahrt auf die A 57 in Reuschenberg sind es nur 3,8 km und auf die A 46 bei Grevenbroich-Kapellen sind es ca. 6,8 km.

Sonstiges

Gerne vereinbare ich eine Besichtigung für Sie. Bitte teilen Sie mir per E-Mail Ihre Wunschtermine und Ihre Telefonnummer mit. Ich melde mich nach Abstimmung des Termins umgehend bei Ihnen.

Jeglicher Irrtum ist vorbehalten. Alle Angaben unseres Exposés beruhen auf den Angaben des Objekt-Eigentümers, für die wir eine Haftung nicht übernehmen können. Maßgeblich sind ausschließlich die im Kaufvertrag vereinbarten Details. Wir bitten freundlichst um Ihr Verständnis.

Rainer Czmok
Regionaler Immobilienmakler

Gewerbeerlaubnis nach § 34 c GewO erteilt durch Aufsichtsbehörde:
Der Landrat im Rhein-Kreis Neuss
Kreishaus Grevenbroich, Lindenstraße 2-16, 41515 Grevenbroich

Berufskammer: IHK Mönchengladbach





Vorderansicht



Garten





EG Wohnzimmer



EG Jugendzimmer





EG Duschbad



EG Küche



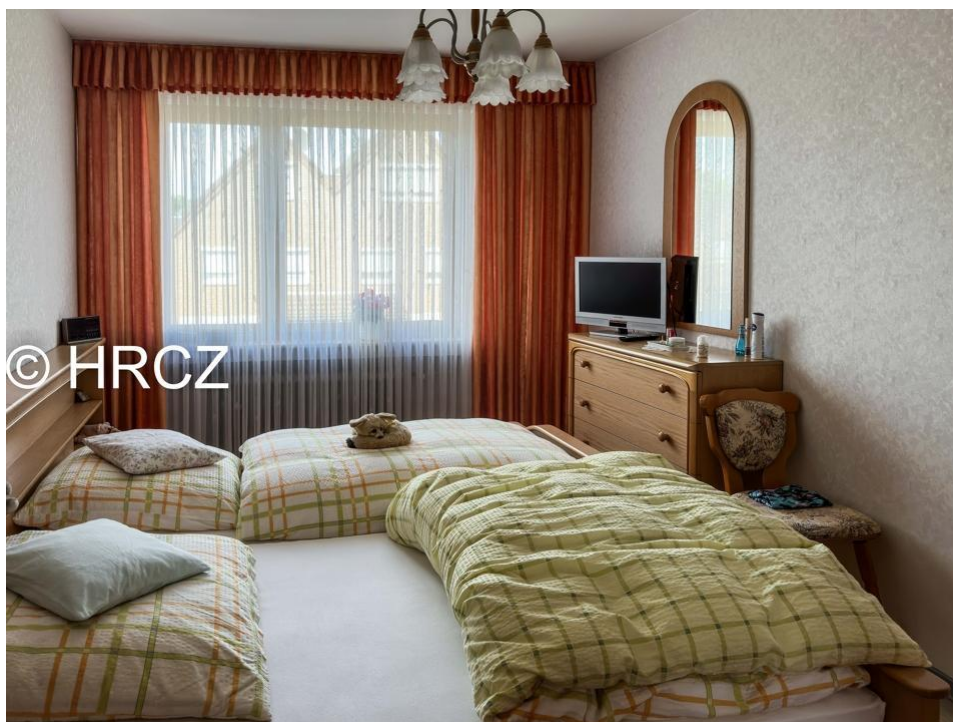


EG Terrasse



OG Wohnzimmer





OG Schlafzimmer



OG Küche





OG Bad mit sep. WC

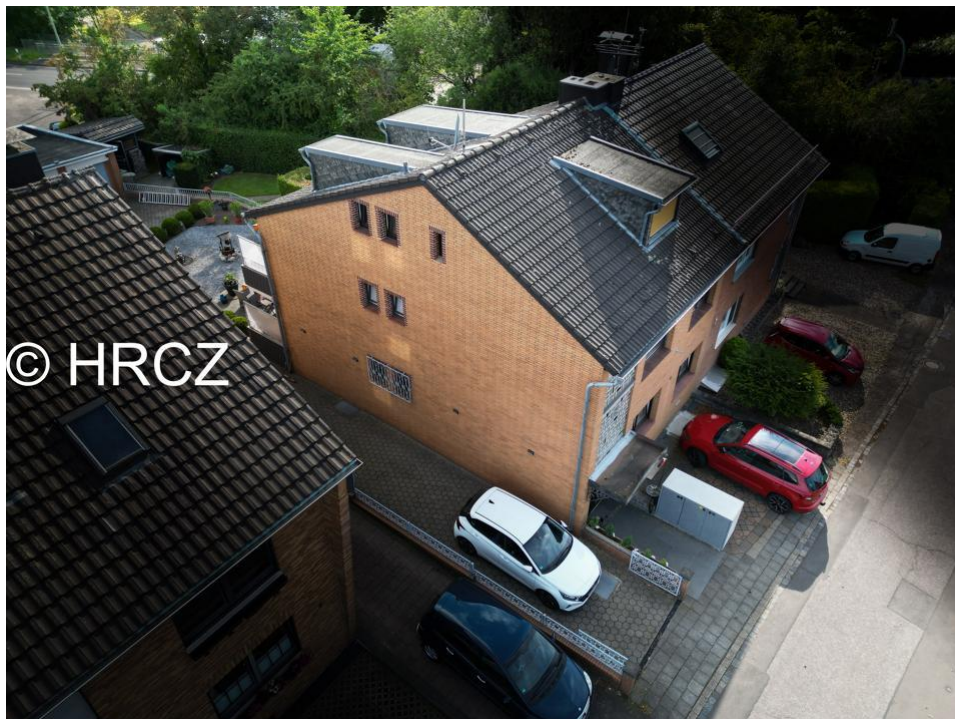


OG Balkonblick





Garagen

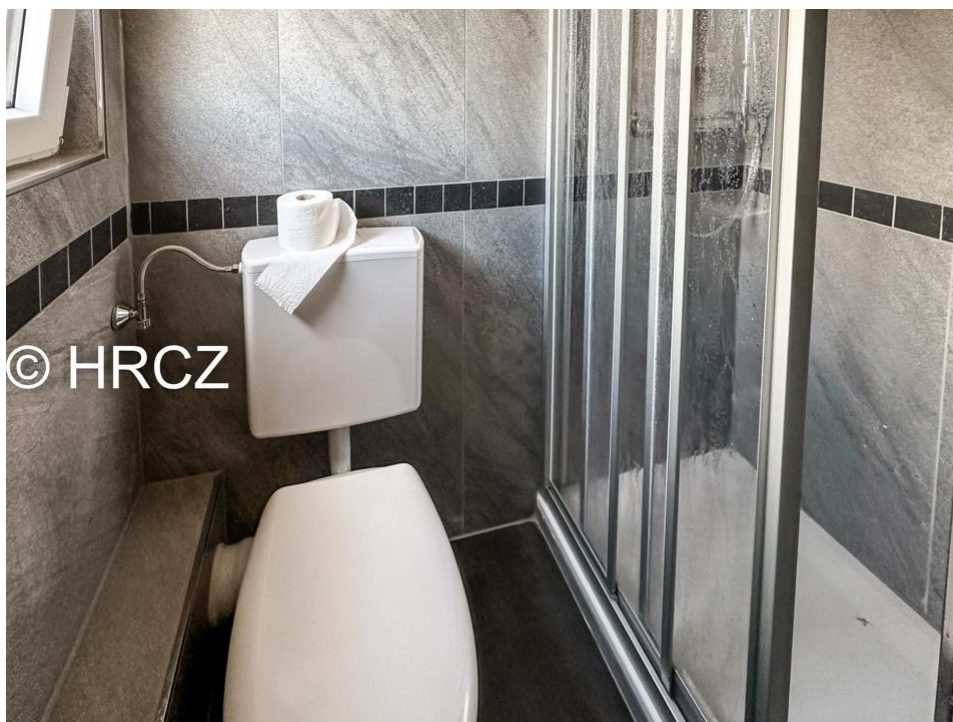


Luftaufnahme vorne





DG Zimmer



DG Duschbad

