



LAGE³ IMMOBILIEN
KOMPETENT.BERATEND.INNOVATIV.



VERMARKTUNGSEXPOSÉ
RÖMERSTRASSE 13A · 41462 NEUSS

LICHTDURCHFLUTETE TRAUMHAFTE HOCHWERTIGE MAISONETTE-WOHNUNG MIT STELLPLATZ & BALKON

Die Wohneinheit befindet sich in Neuss, im Stadtteil Neuss-Furth, einem zentralen Wohngebiet mit sehr guter Infrastruktur für Alltag und Freizeit. Die Autobahnen A52 und A57 sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten schnelle Verbindungen nach Düsseldorf, Köln und Umgebung. Auch der ÖPNV ist hervorragend angebunden, mit nahegelegenen Bus- und Straßenbahnlinien sowie dem Hauptbahnhof in kurzer Entfernung, ca 5 Minuten Fußweg.

In der Nähe befinden sich mehrere Kindergärten, darunter „St. Josef“ (5 Minuten zu Fuß), „Pustebume“ und der Evangelische Kindergarten Neuss-Furth. Die Grundschule „Furth“ ist fußläufig in etwa 10 Minuten erreichbar, weiterführende Schulen sind gut mit Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Für Freizeit und Erholung laden der Rheinpark mit Rheinblick, das Schwimmbad und zahlreiche Sportanlagen ein. Familien profitieren von den vielen Spielplätzen im Stadtteil. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Einzelhandelsgeschäfte sind zahlreich vorhanden, während die nahe Neusser Innenstadt eine große Auswahl an Geschäften, Restaurants und Fachläden bietet. Apotheken und Ärzte in der Umgebung sorgen für eine gute Gesundheitsversorgung.



KEYFACTS

RÖMERSTRASSE 13A

NEUSS 41462



OBJEKTTYP:

STRASSE:

PLZ:

ORT:

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:

WOHNFLÄCHE:

ZIMMER:

ETAGE:

BALKON:

AUFZUG:

STELLPLATZ:

HEIZUNGSART:

BEFEUERUNGSART:

BAUJAHR:

ENERGIEAUSWEIS:

HAUSGELD:

MITEIGENTUMSANTEILE:

MITEIGENTUMSANT. STELLPLATZ:

KAUFPREIS:

PROVISION:

EIGENTUMSWG. / MAISONETTE

RÖMERSTRASSE 13A

41462

NEUSS

CA. 3.040 M²

CA. 115 M²

4

4

JA

JA

JA, TIEFGARAGENSTELLPLATZ

ZENTRALHEIZUNG

GAS

1993

D, 119,0 KWH/(M²*A)

528,00 EUR INKL. RÜCKL. & TG

8.070 / 100.000 STEL

0,50 / 76 STEL

459.000 EUR

3,57% INKL. 19% MWST.

OBJEKTBESCHREIBUNG

RÖMERSTRASSE 13A

NEUSS 41462

Diese zentral gelegene Maisonette-Wohnung bietet auf rund 115 m², die sich auf zwei Etagen verteilen, viel Platz und eine hervorragende Raumaufteilung. Die Wohneinheit befindet sich im 4. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses, welches im Jahr 1993 erbaut wurde, und ist sowohl für Paare als auch für Familien ideal geeignet.

Die Wohnung besticht durch ihre großzügigen Räume, die durch einen hochwertigen, neuen Vinylboden in Fischgräten Optik, sowie glatte weiße Wände eine sehr helle und freundliche Atmosphäre schaffen.

Der offene, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Eine große weiße Fensterfront verbindet den Wohnbereich mit dem Balkon, sodass hier eine ungestörte Aussicht und ausreichend Tageslicht garantiert sind.

Ein besonderes Highlight ist die anthrazitfarbene Wendeltreppe, die in die obere Etage führt und einen stilvollen Übergang zwischen den Etagen schafft. Die Wohnung verfügt über zwei vollwertige Badezimmer – eines davon direkt an einem der Schlafzimmer und als En-Suite-Badezimmer mit Tageslicht ausgestattet.

Das Schlafzimmer selbst bietet nicht nur viel Platz, sondern auch ein separates Ankleidezimmer, das praktischen Stauraum für Kleidung und Accessoires bietet. Ein weiteres Schlafzimmer beeindruckt durch eine große Fensterfront und abgerundete Decken, die der Raumarchitektur eine besondere Note verleihen.

Zusätzlich zur hohen Wohnqualität in der Wohnung kommt die grüne Außenanlage im Innenhof, die den Bewohnern als gemeinschaftlich nutzbarer Bereich zur Verfügung steht. Hier können Kinder problemlos spielen.

Die Wohnung ist mit einem Personenaufzug ausgestattet, der den Zugang zum Gebäude besonders komfortabel macht.

Die schwarzen Lichtschalter und weitere Details wie die hochwertige Ausstattung tragen dazu bei, dass diese Wohnung nicht nur funktional, sondern auch sehr stilvoll sowie hochwertig ausgestattet ist.

AUSSTATTUNG

RÖMERSTRASSE 13A

NEUSS 41462

Diese sehr gepflegte Wohnung bietet eine moderne und durchdachte Ausstattung in einer attraktiven Lage.

Der großzügige Wohnbereich ist lichtdurchflutet und durch die hochwertige maßgeschneiderte Einbauküche, die erst vor einem Jahr installiert wurde, erhält die Wohnung eine besonders hochwertige Ausstattung. Die Küche befindet sich rechts vom Eingang und ist durch eine elegante Lofttüre mit schwarzem Rahmen vom restlichen Wohnraum abgetrennt – so wird der Raum geschickt aufgeteilt, ohne die Offenheit zu beeinträchtigen.

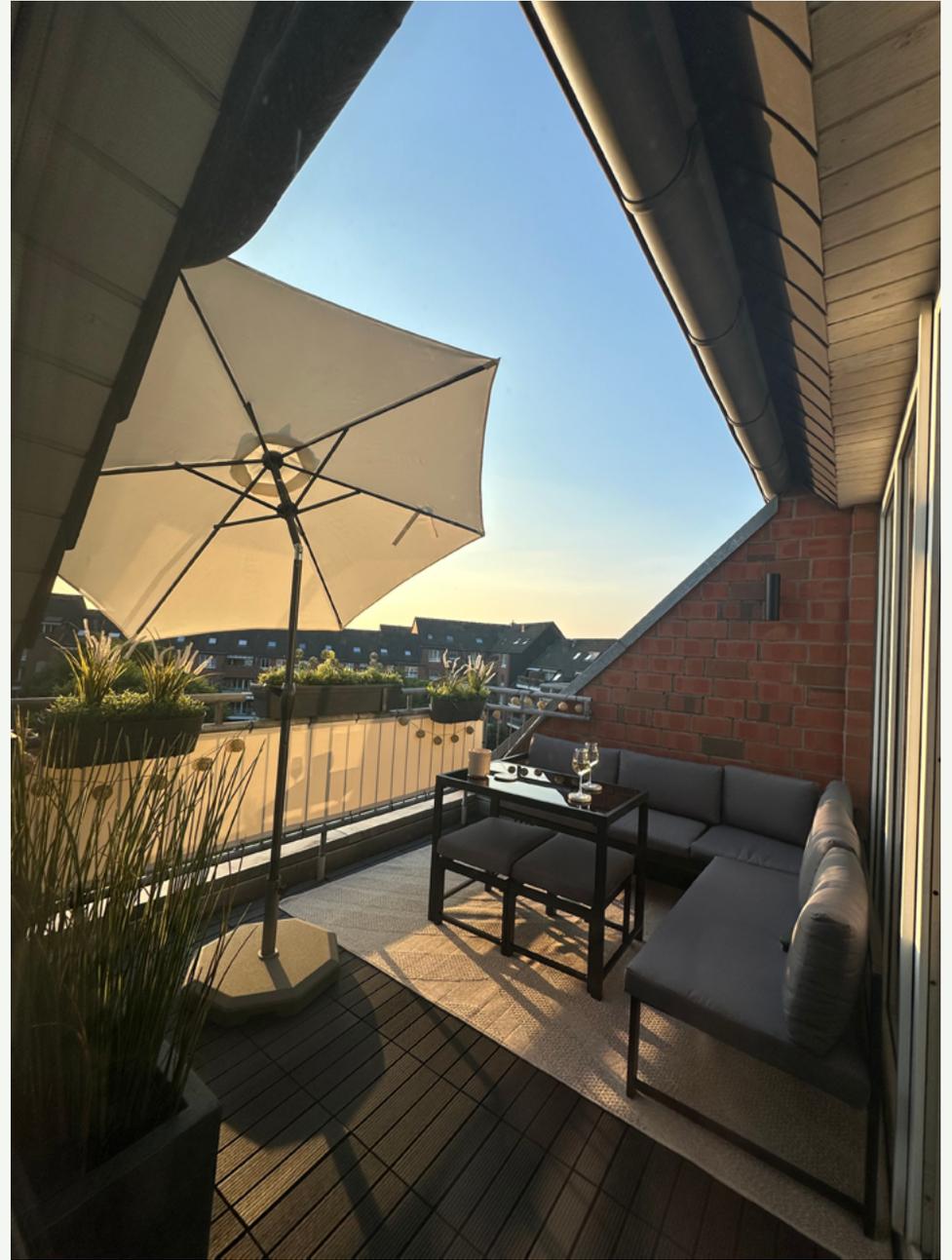
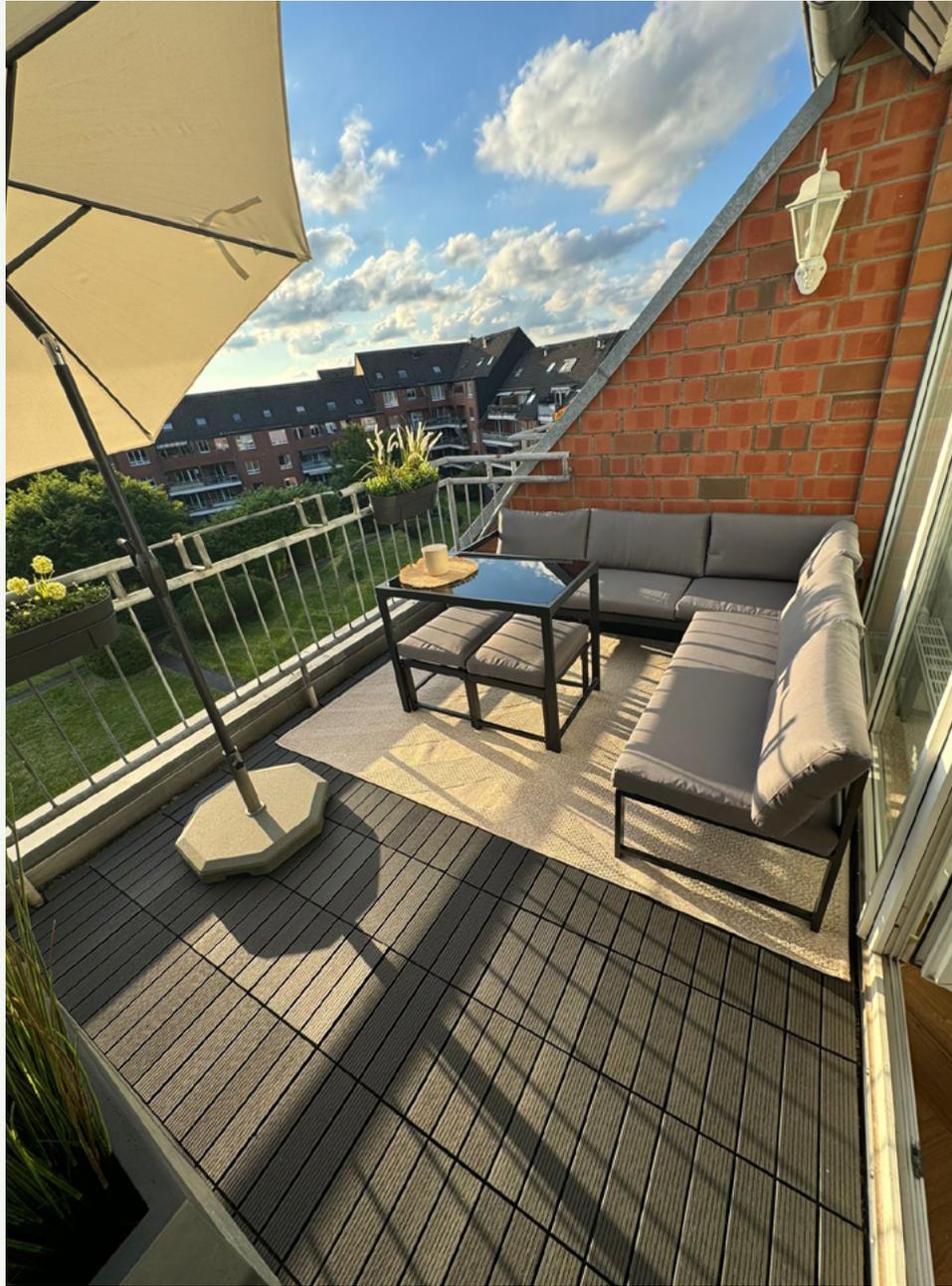
Die Badezimmer sind weitere Highlights der Wohnung. Eins der Bäder verfügt über ein Wannenbad, während in dem weiteren Badezimmer Waschmaschine und ein Trockner integriert sind, was den Komfort und die Funktionalität deutlich erhöht. Des weiteren verfügt der Keller über einen zusätzlichen Wasch- sowie Trocknerplatz.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der Personenaufzug, der direkt in die Wohnung führt – ideal für alle, die Wert auf Bequemlichkeit legen. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf den Balkon, der mit einem wunderbaren Blick auf den grünen Innenhof aufwartet. Hier kann man entspannte Stunden im Freien genießen und die Ruhe der Umgebung in vollen Zügen auskosten.

Die Gaszentralheizung wurde 2016 erneuert und sorgt für eine effiziente und moderne Beheizung der Wohnung. Ein weiterer praktischer Vorteil ist der Duplex-Tiefgaragenstellplatz, bei dem es sich um den oberen Stellplatz handelt, sowie ein Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.















LAGE³IMMOBILIEN
KOMPETENT.BERATEND.INNOVATIV.

ANSPRECHPARTNER

Patrick Stemmer & Nathan Jurecky

KONTAKT

Hamtorstraße 10-12

41460 Neuss

Deutschland

Telefon: +49 2131 663 19 73

E-Mail: kontakt@lagehoch3.de

 [lagehoch3](#) ·  [Lage³ Immobilien](#)