



LAGE³ IMMOBILIEN
KOMPETENT.BERATEND.INNOVATIV.



VERMARKTUNGSEXPOSÉ
HERZOGSTRASSE 4 • 41468 NEUSS

BARRIEREFREIE 3-ZIMMER EIGENTUMSWOHNUNG MIT GARTEN & TIEFGARAGENSTELLPLATZ IN TOLLER WOHNLAGE VON GRIMMLINGHAUSEN

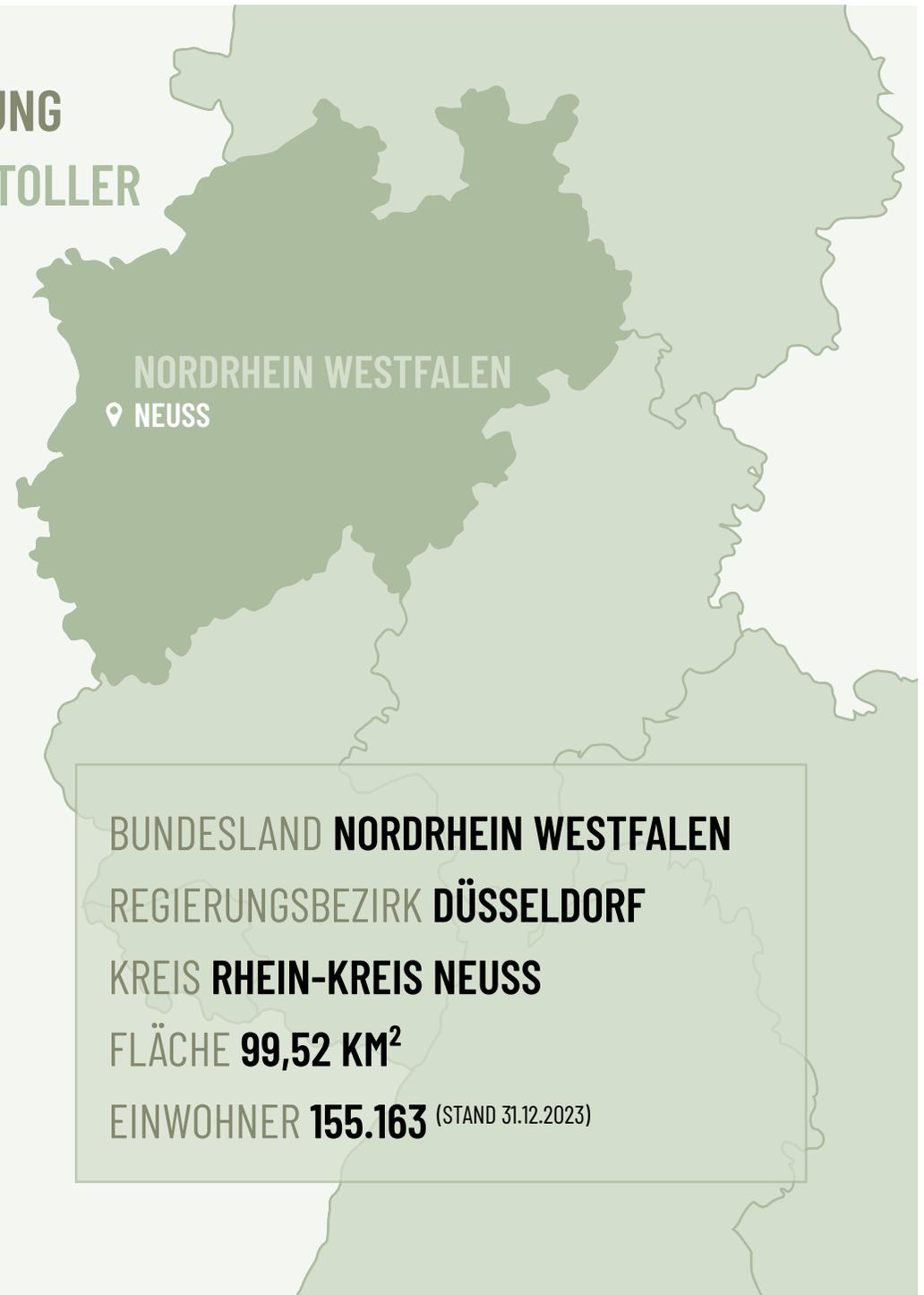
Die Eigentumswohnung liegt im Stadtteil Grimlinghausen in Neuss, einer gut angebundenen Region im Westen Nordrhein-Westfalens. Die ruhige, aber verkehrsgünstige Lage vereint städtische Nähe mit wohnlicher Ruhe.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die B9 verbindet Grimlinghausen direkt mit Neuss und den Nachbarstädten, während die A57 schnelle Verbindungen nach Düsseldorf und ins Umland ermöglicht. Bushaltestellen in der Nähe bieten eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Verkehr, der Neusser Hauptbahnhof ist in etwa 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. Von dort bestehen zahlreiche Verbindungen im Regional- und Fernverkehr. Der Flughafen Düsseldorf ist in ca. 20-25 Minuten erreichbar.

Für den täglichen Bedarf gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien. Das Neusser Zentrum mit weiteren Shopping-Möglichkeiten, Restaurants und Cafés ist in wenigen Minuten erreichbar.

Familien profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Mehrere Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten sind schnell erreichbar, die nächste Grundschule liegt nur etwa fünf Gehminuten entfernt.

Auch Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig. Sportvereine und Fitnessstudios bieten Aktivitäten wie Fußball, Tennis oder Basketball. Der Rhein mit seinen Rad- und Wanderwegen lädt zu Outdoor-Aktivitäten ein. Zudem gibt es in der Umgebung Freizeit- und Erlebnisparks, die besonders für Familien attraktiv sind.



BUNDESLAND NORDRHEIN WESTFALEN

REGIERUNGSBEZIRK DÜSSELDORF

KREIS RHEIN-KREIS NEUSS

FLÄCHE 99,52 KM²

EINWOHNER 155.163 (STAND 31.12.2023)

KEYFACTS

HERZOGSTRASSE 4

41468 NEUSS



OBJEKTART:
OBJEKTTYP:
STRASSE:
PLZ:
ORT:
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:
WOHNFLÄCHE:
NUTZFLÄCHE:
ZIMMER:
GARTEN:
STELLPLATZ:
HEIZUNGSART:
BEFEUERUNGSART:
BAUJAHR:
ENERGIEAUSWEIS:
HAUSGELD:
MITEIGENTUMSANTEILE:
KAUFPREIS:
PROVISION:

EIGENTUMSWOHNUNG
ERDGESCHOSS
HERZOGSTRASSE 4
41468
NEUSS
2.776 M²
CA. 73 M²
CA. 4 M²
3
JA
JA, TIEFGARAGENSTELLPLATZ
ZENTRALHEIZUNG
GAS
1995
D, 102,80 KWH/(M²*A)
300,00€ INKL. TG & RÜCKLAGE
329,30 / 10.000STEL
290.000 EUR
3,57% INKL. 19% MWST.

OBJEKT BESCHREIBUNG

HERZOGSTRASSE 4

41468 NEUSS

Diese ansprechende und barrierefreie Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 1995 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 73 m² ein komfortables Zuhause für Paare, kleine Familien mit einem Kind oder Senioren. Sie überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung. Der offene Wohn- und Essbereich schafft eine einladende Atmosphäre und gewährt direkten Zugang zur eigenen Terrasse mit angrenzendem Garten – ein perfekter Ort zum Entspannen und Genießen.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, davon zwei Schlafzimmer. Das moderne Badezimmer ist mit einer begehbaren Dusche ausgestattet, zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Ein Tiefgaragenstellplatz sorgt für bequemes und sicheres Parken, während ein abschließbarer Kellerraum zusätzlichen Stauraum bietet.

Für noch mehr Komfort stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Waschkeller sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung. Die Gas-Zentralheizung sorgt für eine effiziente und angenehme Wärmeversorgung.

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen mit Funktionalität und Komfort und eignet sich ideal für alle, die eine gut geschnittene und barrierefreie Immobilie mit Gartenanteil in gepflegter Umgebung suchen.

AUSSTATTUNG

HERZOGSTRASSE 4

41468 NEUSS

Die Erdgeschosswohnung wurde vor ca. fünf Jahren einer umfassenden Kernsanierung unterzogen und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Auf ca. 73 m² Wohnfläche bietet sie ein durchdachtes Raumkonzept mit hochwertiger Ausstattung und stilvollem Design.

Der großzügige, offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche schafft eine einladende Atmosphäre und bildet das Herzstück der Wohnung. Bodentiefe Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung sorgen für viel Tageslicht, während manuelle Rollläden für Privatsphäre und Sonnenschutz sorgen. Hochwertige, graue Fliesen im Großformat (60 x 60 cm) sowie glatte Wände verleihen den Räumen eine moderne und elegante Optik.

Das Badezimmer wurde im Zuge der Sanierung komplett erneuert und verfügt über eine begehbare Dusche mit stilvollen Armaturen. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Auch die Elektrik, sämtliche Böden sowie die Heizkörper wurden modernisiert, sodass die Wohnung modernen Wohnkomfort bietet.

Ein besonderes Highlight ist die eigene Terrasse mit angrenzendem Garten, die einen privaten Rückzugsort im Grünen bietet. Für zusätzlichen Komfort stehen ein Tiefgaragenstellplatz, ein abschließbarer Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Wasch- sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Dank der umfassenden Sanierung kombiniert diese Immobilie modernes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Design.





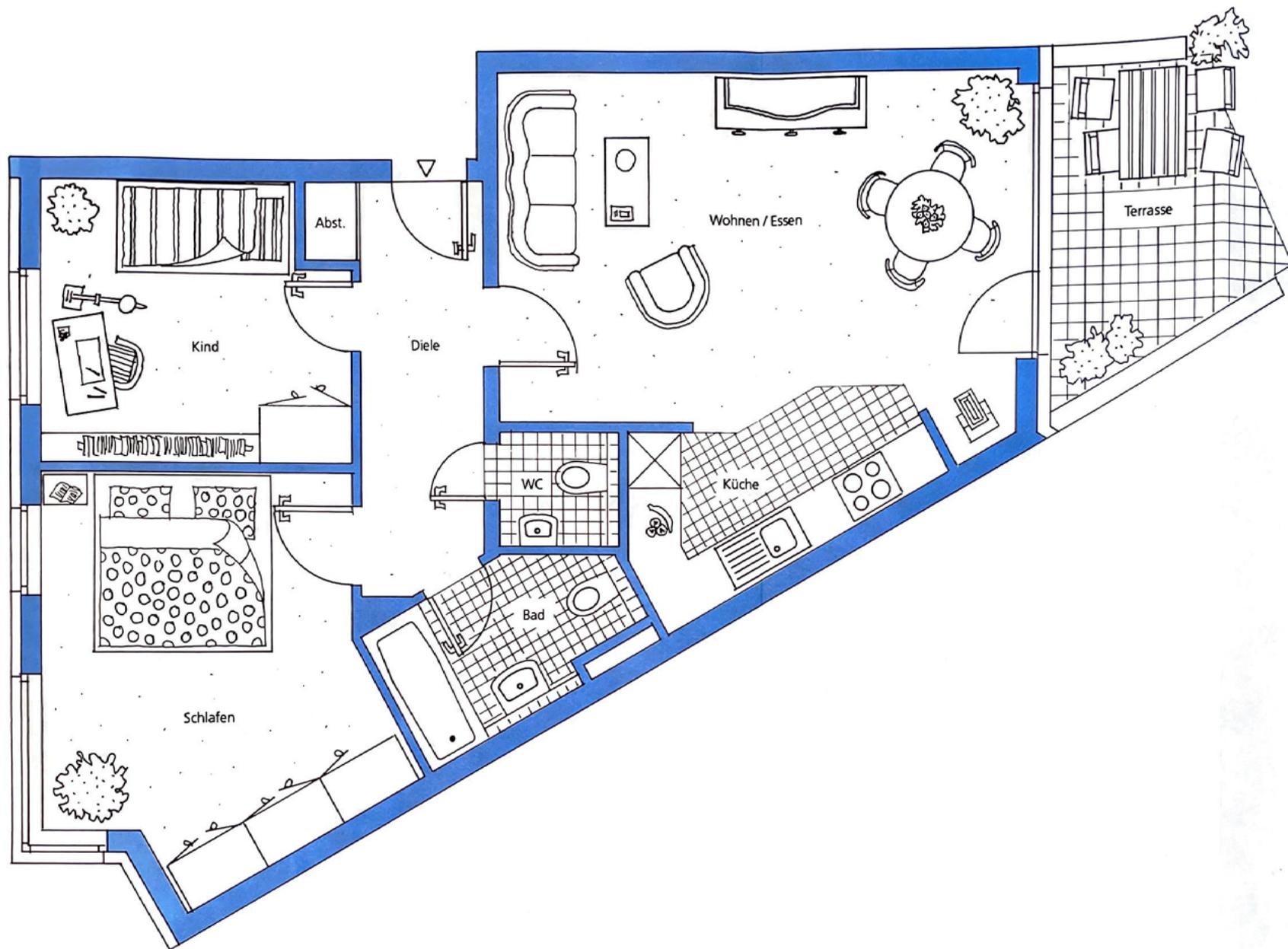












LAGE³IMMOBILIEN
KOMPETENT.BERATEND.INNOVATIV.

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](#)