



## 41460 Neuss

### TOP INVESTMENT:

Faktor 15

Metropolregion Düsseldorf

- 61 serviced Apartments

- 61 TG-Stellplätze



KRETE VERMARKTUNG

**1789 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**6832 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche

**61**  
Zimmer

**DALEXIS**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**DALEXIS IMMOBILIEN**

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

[m.kneissl@dalexis-immobilien.de](mailto:m.kneissl@dalexis-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	1.789 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	1.409 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	6.832 m <sup>2</sup>
Zimmer	61
Schlafzimmer	61
Badezimmer	61
Stellplätze	61

### Preise & Kosten

Aussen-Courtage	3,57% inklusive
Courtage-Hinweis	Mit

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	16.11.2031
Baujahr (Haus)	2021
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	119.90
Primär-Energieträger	KWK_FOSSIL



## Zustand

Baujahr	2021
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Fernwärme ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

### NACHHALTIGES INVESTMENT:

Kaufpreis-Faktor 15

Metropolregion Düsseldorf

- 61 serviced Apartments / neubauähnlich
- 61 Stellplätze in der Tiefgarage

### Die wichtigsten Eckdaten im Überblick:

- Nutzung: Serviced-Apartments
- Zustand: Neubauähnlich
- Grundstückgröße: 6.832 m<sup>2</sup> (100%)
- Teileigentum: 23%
- Brutto-Geschossfläche: 5.204,76 m<sup>2</sup> (Teileigentum)
- Zimmer: 1.788,59 m<sup>2</sup>
- Verkehrsflächen: 1.408,85 m<sup>2</sup>
- Nutzflächen/Tiefgarage: 1.498,23 m<sup>2</sup>
- Gesamte Flächen 4.695,67 m<sup>2</sup>
- Ursprungsbaujahr: 1971
- Komplettsanierung: 2021/2022 Fertigstellung 02/2022

### Das moderne Betreiberkonzept:

Digital gesteuerte Serviced-Apartments

- Workingspace / Gemeinschaftsküche
- Gym
- Anzahl Zimmer: 61
- Größe Zimmer: 17-48 m<sup>2</sup>
- Anzahl Betten: 145
- Stellplätze: 61 (TG-Einzelstellplätze)
- Komplettsanierung: Eröffnung Ende Februar 2022
- Homepage: [www.moliving.de](http://www.moliving.de)
- Marktlage: seit Sommer 2022 sehr gute Auslastung
- Betreiber: 04/2024 bis zum 04/2034



## Beschreibung

### NACHHALTIGES INVESTMENT:

Kaufpreis-Faktor 15

Metropolregion Düsseldorf

- 61 serviced Apartments / neubauähnlich
- 61 Stellplätze in der Tiefgarage

Willkommen zu einem herausragenden Investment in der Metropolregion Düsseldorf – einem zins- und renditestarken Objekt, das durch seine Nachhaltigkeit und Moderne besticht. Die komplett sanierte Anlage von 2021 bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit, in innovative serviced Apartments zu investieren.

Diese exklusive Immobilie liegt auf einem ca. 6.832 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das stilvolle Aufenthalte mit maximaler Funktionalität in zentraler Lage vereint. Die hervorragende Verkehrsanbindung und die unmittelbare Nähe zum Rhein macht es besonders attraktiv.

Das neubauähnliche Projekt, ursprünglich 1971 errichtet und 2021/2022 vollständig saniert, bietet eine Brutto-Geschossfläche von 5.204,76 m<sup>2</sup> im Teileigentum. Die Anlage umfasst mehrere moderne Apartments, die durch das moderne Betreiberkonzept digital gesteuert werden. Die 61 Einheiten variieren in der Größe und bieten zusammen 145 Betten. Zu den Annehmlichkeiten gehören Workingspaces, eine Gemeinschaftsküche und ein Fitnessstudio sowie 61 Tiefgarageneinzelstellplätze.

Durch eine beeindruckende Jahrespacht und den Kaufpreis-Faktor 15 ermöglicht diese Immobilie eine stabile Rendite für Investoren. Die nachhaltige Betreiberstruktur sichert die Wirtschaftlichkeit des Projekts bis 2034 ab.

Entdecken Sie diese einzigartige Chance, in eine zukunftsichere Immobilie mit hervorragendem Wachstumspotential und exzellenter Marktlage zu investieren.

Kontaktieren Sie uns für weitere Details und eine persönliche Besichtigung.

## Lage

Die angebotene Anlage befindet sich in einer der begehrten und aufstrebenden Metropolregion Düsseldorf in Nordrhein-Westfalen.

Düsseldorf, bekannt für seine internationalen Messen und Veranstaltungen, bietet eine Fülle von Geschäftsmöglichkeiten und kulturellen Erlebnissen, die für einen kosmopolitischen Lebensstil sorgen. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, gemütliche Cafés und erstklassige Restaurants sind leicht erreichbar.

Dank der exzellenten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel gelangen Sie in kürzester Zeit ins pulsierende Stadtzentrum von sowie zum nahen Rhein. Die Nähe zu erholsamen Grünflächen und dem Rhein schafft zudem eine ideale Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Erholung.

Diese Lage bietet für Investoren äußerst attraktive Perspektiven.



**DISKRETE VERMARKTUNG**