

IMMOBILIEN-EXPOSÉ

2,5-Zimmer-Eigentumswohnung,
5. OG rechts (außen) - provisionsfrei
Kaiser-Friedrich-Straße 162 (Haus 4a), 41460 Neuss



INHALT

- 1 Übersicht
- 2 Objekt
- 3 Lage
- 4 Details
- 5 Grundriss
- 6 Gebotsbedingungen
- 7 Virtueller Rundgang
- 8 Kontakt



1 ÜBERSICHT

Wohnfläche

ca. 74 m²

Ausstattungsqualität

einfach

Vorschüsse

302,38 € / Monat (ETW)

33,74 € / Monat (TG)

Anzahl der Zimmer

2,5

PKW-Stellplatz

ja (Nr. 101)

Hauptenergieträger

Strom

Status

unvermietet

Keller

ja

Baujahr

1970

Zustand

sanierungsbedürftig

Miteigentumsanteile (ETW)

82,92/10.000

von 6.966 m²

Miteigentumsanteile (TG)

528,71/1.290.000

von 6.966 m²

Kaufpreisvorstellung

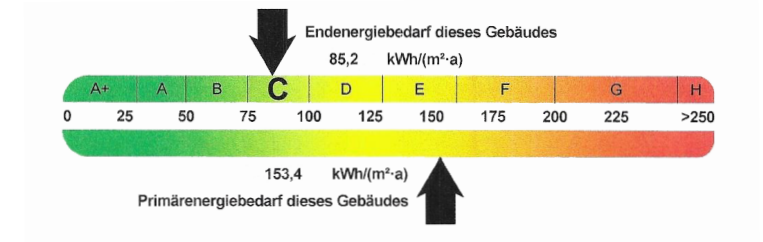
187.000,00 €

Bietungsschluss

04.05.2026



2 OBJEKT



Gebäude

- voll unterkellertes, siebengeschossiges Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage
- WEG mit insgesamt 143 Wohnungen, TG mit 129 Stellplätzen
- Eingangstüre Metall mit Glaseinsatz und Briefkastenanlage mit Türsprechanlage in einem Vorbau, der als Windfang dient
- Massivfertigbau, Betonfundamente mit gegossenen Wänden aus Beton, Stahlbetondecken
- zweiläufige Stahlbetontreppe mit Zwischen-Podest, Kunststein-Belag, Metallgeländer mit gummiertem Handlauf
- je Eingang ein Personenaufzug
- Flachdach als Warmdach
- nicht barrierefrei erschließbar (Treppenstufen bis zum Aufzug)

2 OBJEKT

Ideale Wohnung z. B. für Singles oder Paare

- helle 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung (Nr. 44) im 5. OG rechts (außen) in gepflegter Wohnanlage
- zentrale Lage
- Sondereigentum an einem TG-Stellplatz (Nr. 101)
- Wohnfläche: ca. 74 m²
- Abstellraum im Keller
- ausreichende Anzahl kostenfreier Parkplätze im öffentlichen Straßenraum



3 LAGE

Verkehrsgünstig in der Rhein-Ruhr-Region

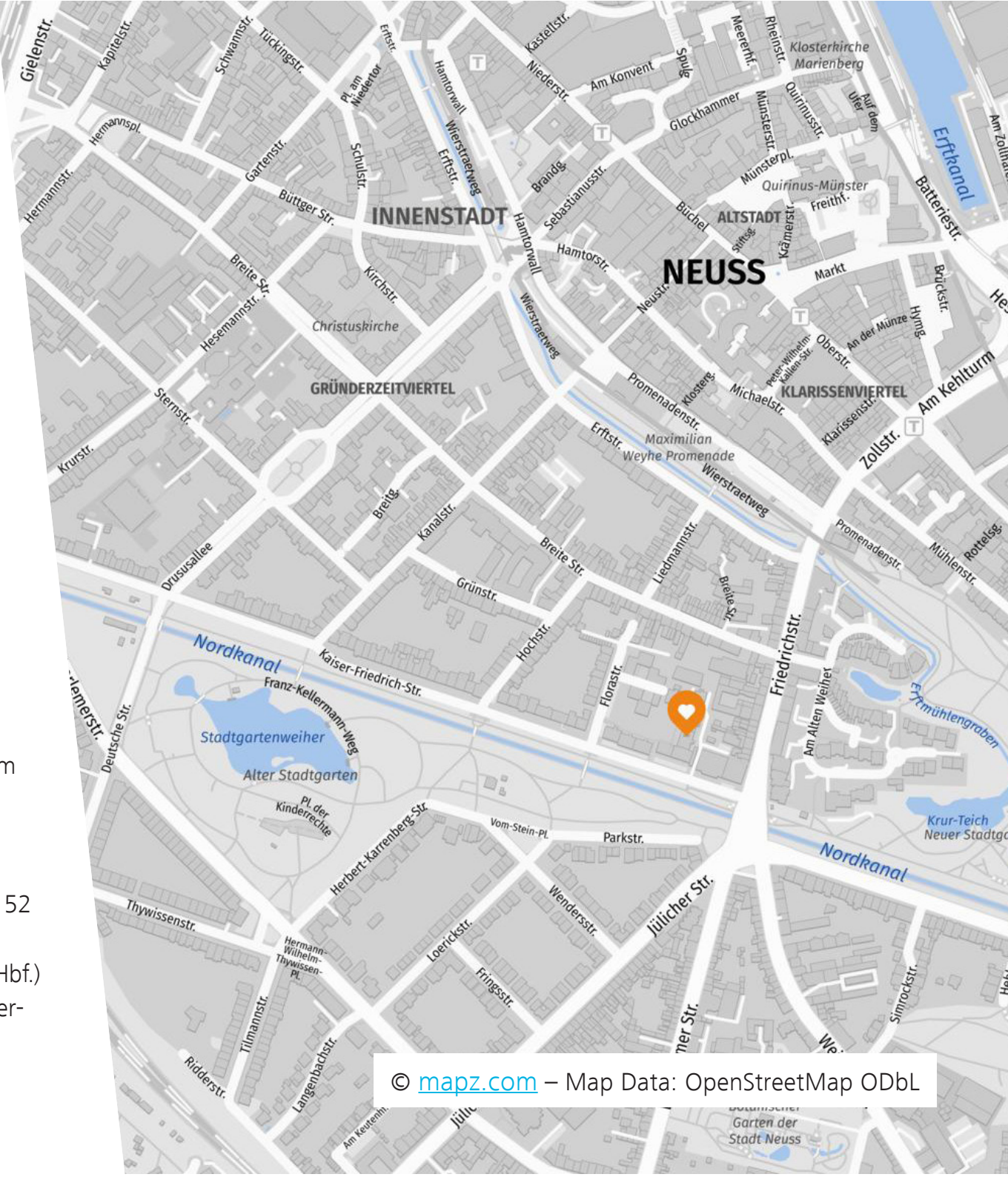
Entfernung nach

- Düsseldorf: ca. 10 km
- Köln: ca. 35 km
- Flughafen Düsseldorf: ca. 16 km
- Bahnhof/Neuss: ca. 2 km

Familienfreundliches Umfeld

- attraktive Lage im Mittelzentrum des Rhein-Kreises mit Verbindung zu Metropolstandorten (u. a. Düsseldorf)
- zentrale, ruhige Lage am südlichen Rand der Innenstadt von Neuss zwischen Galopprennbahn und Altem Stadtgarten mit vielen Grün- und Erholungsflächen
- urbanes, lebendiges Umfeld mit typischer Mischnutzung und breitem Kulturprogramm
- am Schnittpunkt mehrerer Autobahnen (u. a. A 46, A 52 und A 57)
- Busbahnhof in der Nähe (u. a. Richtung Innenstadt und Hbf.)
- Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Behörden innerhalb von einem Kilometer erreichbar

→ [Zur Mikrolage](#)



4 DETAILS



Ausstattungsmerkmale

- Wände und Decken verputzt und angelegt, teilweise tapeziert
- Kunststoffrahmenfenster mit Doppelverglasung
- PVC in Wohnräumen und Küche, Fliesen im Bad
- innenliegendes Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
- Elektro-Nachtspeicheröfen, Warmwasserversorgung dezentral mittels Durchlauferhitzer
- Elektroinstallationen bauzeitlich nach technischen Anforderungen
- Einbauschränk/Wandschränk in der Diele
- Kellerraum
- Gegensprechanlage
- Loggia
- Personenaufzug

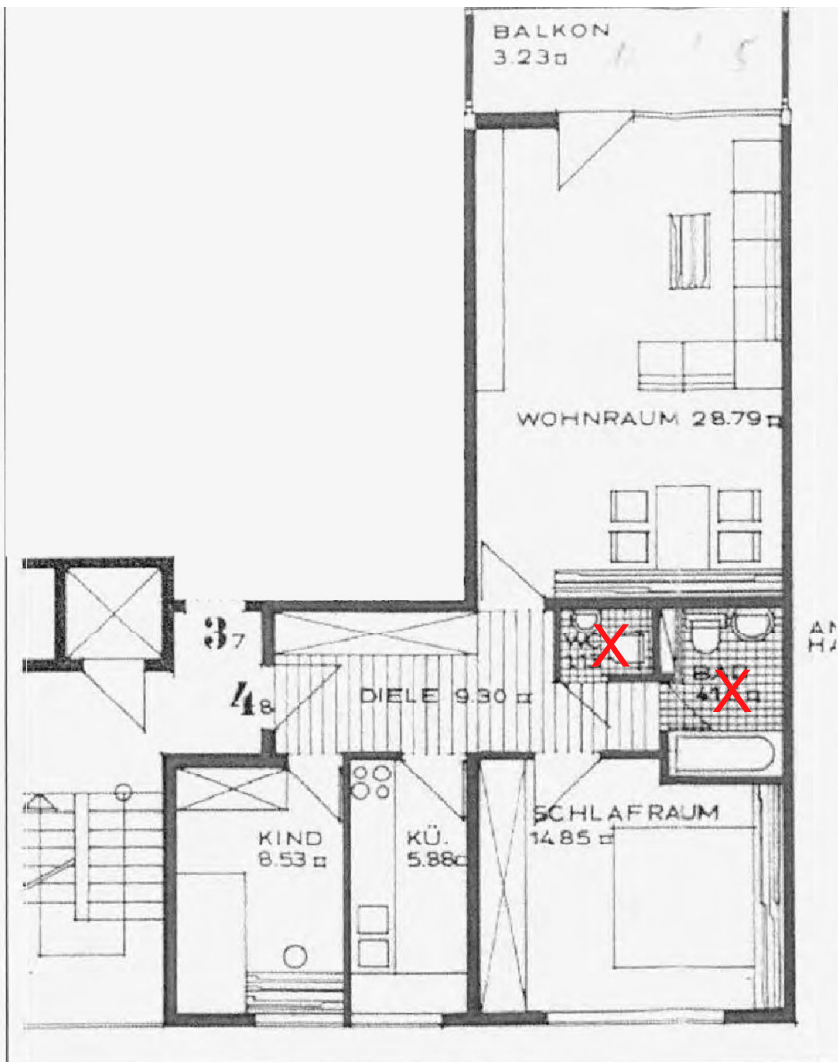
4 DETAILS



Außenanlagen und Gemeinschaftsräume

- befestigte Flächen vor dem Gebäude: Betonplatten
- nicht eingefriedetes Grundstück
- Grünflächen mit Wiese und Baumbestand
- Außenleuchten
- Wasch-/Trockenraum mit Münzwaschmaschine

5 GRUNDRISS



✗ Dieser Grundriss entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. So ist beispielsweise kein Gäste-WC vorhanden und die Anordnung der Sanitärausstattung im Badezimmer weicht vom dargestellten Plan ab.

Wohnflächenberechnung

Bereich	Fläche
Wohnraum	29,01 m ²
Schlafraum	15,30 m ²
Kind	8,47 m ²
Küche	5,76 m ²
Bad/WC	4,33 m ²
Diele	9,27 m ²
Balkon (1/4 von 6,60 m ²)	1,65 m ²
Wohnfläche insgesamt	73,79 m²

Besonderer Hinweis:

Der vorliegende Grundriss sowie die Angaben in der Teilungserklärung entsprechen nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Es ist kein Gäste-WC vorhanden und die Anordnung der Sanitärausstattung im Badezimmer weicht vom dargestellten Plan ab.

6 GEBOTSBEDINGUNGEN

Bedingungen für die Abgabe eines Gebotes

Die für die Abgabe eines Gebotes geltenden Bedingungen ergeben sich aus den „Allgemeinen Informationen der Deutschen Bundesbank“. Diese sind gemeinsam mit einem Muster für ein Kaufpreisgebot diesem Exposé beigefügt und mit Unterbreitung des Kaufpreisgebotes ausdrücklich anzuerkennen. Im weiteren Gebotsverlauf benötigen wir eine unverbindliche Finanzierungszusage des finanzierenden Kreditinstitutes (kein Kreditvergleichsportal) sowie eine Schufa-Auskunft.

Insbesondere behält sich die Deutsche Bundesbank die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Liegenschaft verkauft wird.

Bitte beachten Sie, dass die Deutsche Bundesbank ohne ausdrückliche Beauftragung durch sie im Erfolgsfall bei einer Vermittlungstätigkeit Ihrerseits keine Maklerprovision entrichtet; das bloße Zurverfügungstellen eines Exposés stellt dabei noch keine Beauftragung dar. Zudem werden im Verkaufsfall keine Auskünfte über den Erwerber erteilt.

Alle Rechte, insbesondere das Recht auf Nachdruck, Vervielfältigung, elektronische Verwendung und Übersetzung – sei es auszugsweise oder vollständig – sind dem Urheber vorbehalten. Eine Weitergabe oder Nutzung des Inhalts ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Urhebers gestattet.

Ihr Kaufpreisgebot kann nur dann im Bietungsverfahren Berücksichtigung finden, wenn dieses innerhalb der veröffentlichten Bietungsfrist vorgelegt wird.

6 GEBOTSBEDINGUNGEN

Bitte senden Sie Ihr ernsthaftes und bedingungsfreies Kaufpreisgebot (Vordruck) ausschließlich an:

Deutsche Bundesbank

Vorzimmer Ve 1

Postfach 10 06 02

60006 Frankfurt am Main

E-Mail: ve1-kaufpreisgebote@bundesbank.de

Anlagen

- Allgemeine Informationen der Deutschen Bundesbank
- Allgemeine Datenschutzinformationen des Immobilienmanagements
- Vordruck für ein Kaufpreisgebot

→ Informationen zu weiteren Angeboten
www.immobilien.bundesbank.de

7 VIRTUELLER RUNDGANG

Virtueller Rundgang und Datenraum

Um Ihnen einen Eindruck von dem Objekt zu ermöglichen, wurden 360-Grad-Panoramaaufnahmen der Wohnung erstellt. Diese Aufnahmen können Sie unter dem nebenstehenden Link oder durch Scannen des QR-Codes aufrufen.

Für weitere Informationen in unserem digitalen Datenraum bitten wir um Anfrage des Freigabelinks per E-Mail.

Link



→ [Hier geht es zum virtuellen Rundgang](#)

8 KONTAKT

Kontakt

Deutsche Bundesbank

Hauptverwaltung in Nordrhein-Westfalen
Postfach 10 11 48
40002 Düsseldorf

Ihre Ansprechpartner:

Herr Guido Karbenn

Tel.: +49 211 874-2626

Herr Christof Nettelbrecher

Tel.: +49 211 874-2948

E-Mail: administration.hv-nrw@bundesbank.de

Gewährleistung

Dieses Exposé wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen, es sei denn, es liegt Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vor.