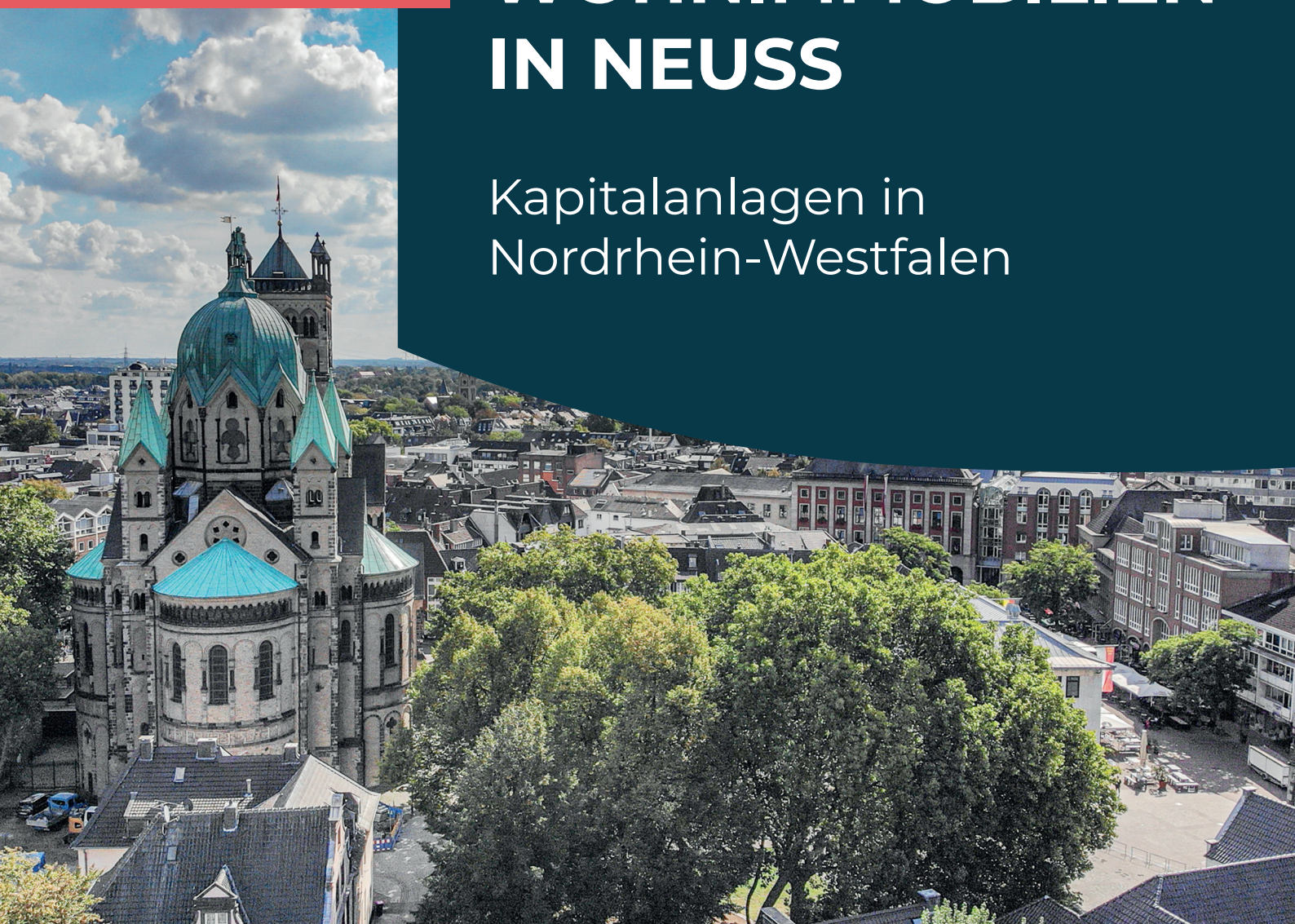


**ACCENTRO**  
REAL ESTATE



# WOHNIMMOBILIEN IN NEUSS

Kapitalanlagen in  
Nordrhein-Westfalen



---

# WILLKOMMEN IM PULSIERENDEN RHEINLAND



# INHALT

---

## Rheinisches Flair erleben

4

Neuss, eine Stadt zum Schwärmen

## Gut zu wissen

6

Neuss in Zahlen

## Neuss erleben

8

Ausflugstipps und Highlights  
für Groß und Klein

## Das Dreikönigenviertel

10

Ein Standort mit Vorzügen

## Ideale Kapitalanlagen

12

Das Wohnhaus Schillerstraße /  
An der Obererft

## Wohnungstypen

14

1-5-Zimmerwohnungen



# RHEINISCHES FLAIR ERLEBEN

## Neuss, eine Stadt zum Schwärmen

Rheinisches Flair, gemütliche Kneipen, Brauchtumsverliebtheit, aber auch: buntes Stadtleben, Shopping und ein eigener Industriehafen. Wie geht das zusammen? Das geht, und zwar in Neuss. Oder Nüss, wie es im rheinischen Dialekt heißt, ganz nah an der Großstadt gelegen, nämlich direkt gegenüber der NRW-Landeshauptstadt Düsseldorf und lediglich getrennt durch den Rhein. Diese ausgezeichnete Lage macht Neuss für viele Menschen attraktiv und lebenswert, denn leben kann man in der Stadt mit direkter Rheinlage durch ihr vielfältiges Angebot besonders gut.

Fast 160.000 Einwohner leben in Deutschlands größter Kreisstadt, die das Zentrum des eher ländlich geprägten Rhein-Kreises Neuss bildet. Wer sich für römische Geschichte interessiert, kann in der über 2000 Jahre alten Stadt auf spannende Entdeckungstour gehen. Im Neusser Ortsenteil Gnadental zum Beispiel befindet sich eines der bedeutsamsten römischen Militärlager des Rheinlandes.

Aber jetzt genug von der Historie. Was gehört zu rheinischem Flair wie ein leckeres Bier zu deftigem Essen? Natürlich die Geselligkeit. Die ist den Neussern enorm wichtig und wird in unzähligen Schützenvereinen zelebriert.

Keine Lust auf Blasmusik und Co.? Gar kein Problem. Für Fans von Outdoor-Aktivitäten bietet Neuss Lauf- und Radfahrstrecken für alle Fitnesslevel. Wintersport geht in der riesigen Neusser Skihalle perfekt, während, Shoppingfans in der Innenstadt flanieren können.





# GUT ZU WISSEN

## Neuss in Zahlen

Neuss hat 153.487 Einwohner, die sich auf 28 Stadtbezirke verteilen, wovon das Dreikönigenviertel mit der Bezirksnummer 02 eines ausmacht.

Die Stadt Neuss feierte 1984 ihren 2000. Geburtstag. Somit zählt sie zu den ältesten Städten Deutschlands.

Der höchste Geländepunkt liegt 67,5 Meter über Normalnull.

Das Stadtgebiet erstreckt sich auf einer Fläche von 9.952 Hektar, davon werden 3.749 Hektar für Landwirtschaft genutzt und 460 Hektar sind Waldgebiet.

Der Flughafen Düsseldorf ist nur 16 km entfernt, was einer Zugfahrt vom Neusser Hbf von ca. 20 Minuten entspricht.

**460 ha**

*Waldgebiet*

**153.487**

*Einwohner*

**28**

*Stadtbezirke*

**16 km**

*zum Flughafen  
Düsseldorf*

**6 km**

*zur Skihalle  
Neuss*

# NEUSS ERLEBEN:

## Ausflugstipps und Highlights für Groß und Klein

Natürlich gibt es hier gleich Infos zu bekannten Sehenswürdigkeiten in Neuss. Aber zuerst verraten wir die absoluten Insider-Tipps, die eigentlich nur Neusser kennen. Da wäre als erstes der Kinderbauernhof in Selikum. Hier kann man für eine selbst gewählte Spende in einem sehr großzügigen Tierpark spazieren, mit Spielplatz und - dem heimlichen Highlight - einem begehbaren Holzauto, das alle kleinen Besucher lieben. Zum anderen wäre da der Fabrikverkauf von Haribo, der nur fünf Autominuten von unserem Objekt in der Schillerstraße/An der Obererft entfernt liegt. Ein Muss für alle Weingummi-Fans, denn hier gibt es Variationen, die man nicht im Supermarkt bekommt.

Jetzt kommen wir aber zu den offiziellen Ausflug-Tipps. Über die Neusser Grenzen hinaus bekannt, ist mit Sicherheit die Museumsinsel Hombroich. Das 1987 eröffnete

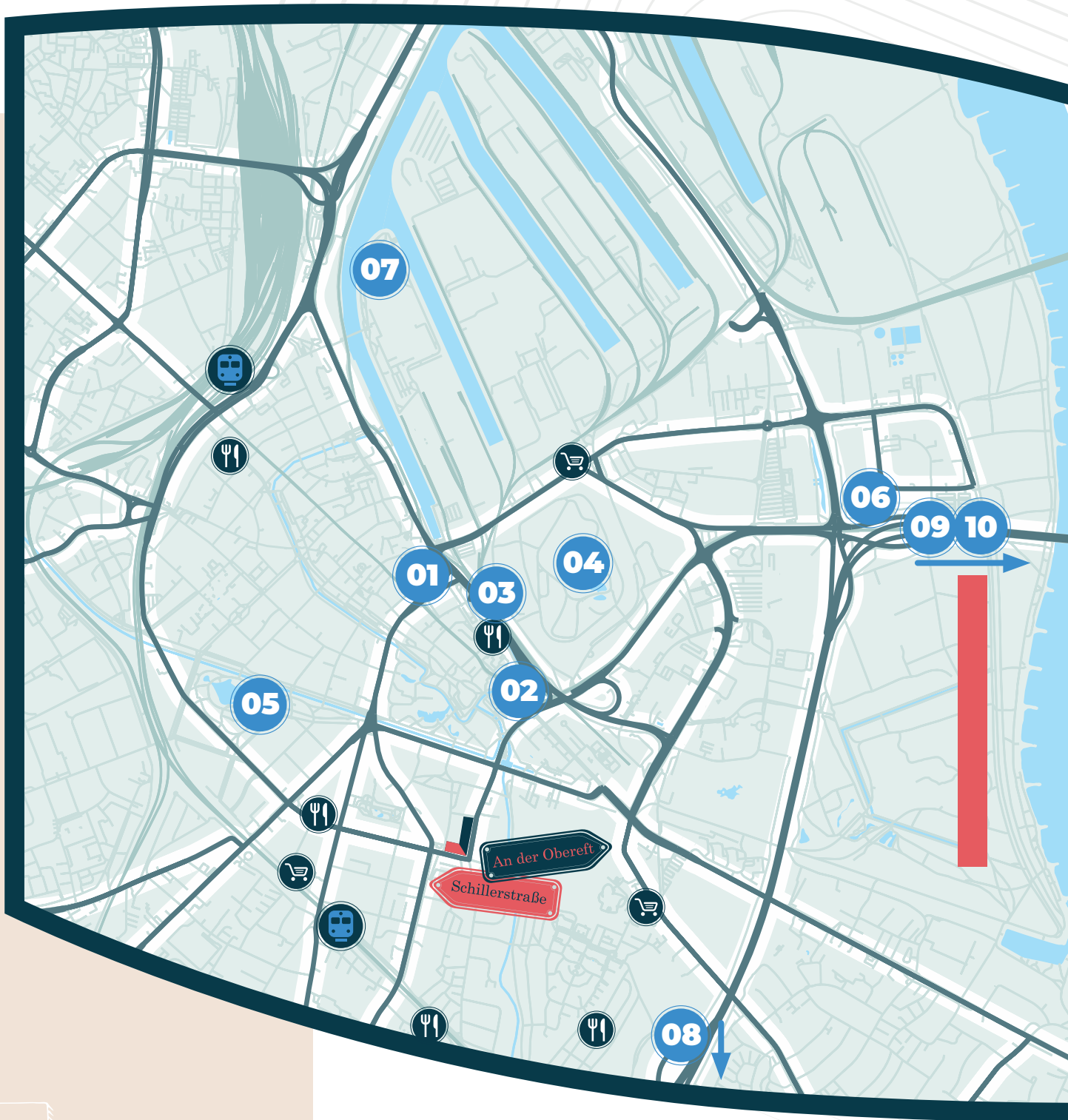
Tageslichtmuseum integriert Kunst der europäischen Moderne, Skulpturen, archäologische Artefakte und Gebäude in ein 21 Hektar großes Landschaftsschutzgebiet. Außerdem befindet sich dort eine ehemalige Raketenstation der NASA, die mittlerweile als Museumsgelände genutzt wird.

Neben dem Kulturprogramm kann im Rheinpark-Center nach Herzenslust gehoppt werden. Hier in der schönen Innenstadt gibt es nämlich alle erdenklichen Geschäfte von Mode bis hin zur Elektronik. Dazwischen finden sich gastronomische Angebote für jeden Geschmack.

Mehr Lust auf Aktivitäten an der frischen Luft? Das geht im Neusser Uferpark direkt am Rhein und nahe der Innenstadt mit kleinem Fußball- und Wasserspielplatz. Kulinarische Angebote und auch ein großes Kino sind fußläufig erreichbar.







- 01 St. Quirinus Kirche
- 02 Obertor
- 03 Globe-Theater
- 04 Rennbahnpark
- 05 Stadtgarten Neuss
- 06 Rheinpark-Center
- 07 Neusser Uferpark (Flaniermeile)
- 08 38km bis nach Köln
- 09 10km bis nach Düsseldorf
- 10 12km zum Flughafen Düsseldorf





# DAS DREIKÖNIGEN- VIERTEL

## Ein Standort mit Vorzügen

Das Dreikönigenviertel ist eines von 28 Neusser Stadtbezirken, liegt zentral und grenzt südlich an die Innenstadt. Seinen Namen hat das Viertel von der Dreikönigenkirche, einem im Renaissance-Stil gebauten wunderschönen Kirchenbauwerk. Architekturfans können bei einem Spaziergang durch das Viertel schonmal ins



Schwärmen geraten, denn hier begegnet man einem abwechslungsreichen Mix an Baustilen von Gründerzeit bis Moderne.

Besonders stolz sind die Stadtteilbewohner auf zwei der bekanntesten Grünflächen in Neuss: den Botanischen Garten und den Stadtgarten mit seinem großen Teich und mehreren Wasserfontänen. Apropos Wasser: Es gibt den Nordkanal, der an der Grenze zur Innenstadt verläuft. Diese Wasserstraße war ein Projekt von Napoleon und sollte bis nach Antwerpen führen. Wirklich umgesetzt wurden aber nur Teilstücke wie dieses am Dreikönigenviertel, welches sich bis nach Mönchengladbach durchzieht. Und dann fließt noch die Erft durch das Dreikönigenviertel. Der Fluss mündet in Neuss in den Rhein und trennt das Viertel vom angrenzenden Augustinusviertel. Nordkanal sowie die Obererft eignen sich perfekt zum Joggen und Radfahren, denn: Durch das Dreikönigenviertel führt nämlich ein Teil des Radwegenetzes Europa.

Schöne Architektur und Naherholungscharakter auf der einen Seite, aber auch die Vorzüge der Stadt auf der anderen. Die Infrastruktur ist nämlich ganz hervorragend. Einkaufen, Ärzte, Schulen, Kindergärten, optimale Verkehrsanbindung – all das, was Stadtleben so attraktiv macht, bietet das Dreikönigenviertel durch seine zentrale Lage.



## **Interessant für Anleger:**

*Aufgrund seiner Nähe zu einigen beliebten Städten wie Düsseldorf oder Köln, ist Neuss mittlerweile zu einem gefragten Immobilienstandort geworden. Wer hier in eine vermietete Immobilie investiert, darf Schätzungen zufolge mit Renditen zwischen 3,5 % und 4,5 % rechnen\*. Zudem zeichnet sich die Region laut des ACCENTRO Wohnkostenreports 2021 durch Attraktivität im direkten Wohneigentum vs. Mieten-Vergleich aus. 2020 lag der Kostenvorteil gegenüber Mieten im LK Rhein-Kreis Neuss bei 60 Prozent – im bundesweiten Vergleich wird künftig eine Steigung der Vorteilhaftigkeit von Wohneigentum erwartet.\*\**

Quellen:

\* [bkg.bund.de](http://bkg.bund.de)

\*\* ACCENTRO Wohnkostenreport 2021, Institut der deutschen Wirtschaft.



# IDEALE KAPITALANLAGEN

## Das Wohnhaus Schillerstraße / An der Obererft

Das Objekt erstreckt sich über mehrere Gebäude, die sich an der Straßenecke Schillerstraße 77 und An der Obererft 50 und 52 befinden. Der dreigeschossige Mehrfamilienhauskomplex wurde 1956 erbaut und ist auf einem Eckgrundstück konzipiert. Über drei Aufgänge sind insgesamt 18 Wohnungen erreichbar. Größen von ca. 35 bis 106 m<sup>2</sup> sowie 1 bis 5 Zimmer prägen die vermieteten Wohnungen und bieten verschiedenen Lebensstilen ein Zuhause. Eine Wohnung sticht mit 5 Zimmern auf einer Fläche von ca. 99 m<sup>2</sup> heraus. Zur Bandbreite der verfügbaren Einheiten gesellt sich eine vermietete Gewerbeeinheit mit ca. 40 Quadratmetern. Wannenbäder komplettieren die Wohnungen auf gekonnte Weise.

In direkter Umgebung zum Objekt und somit fußläufig zu erreichen, sind der Botanische Garten, die Obererft, der Nordkanal, die Neusser Stadthalle und auch eine Bäckerei, eine Pizzeria und ein Eiscafé. Netto, Edeka und Obi zählen ebenfalls zu den schnell erreichbaren Zielen.

Klassische Bildungsstätten wie Grundschule, Gymnasium und Berufsschule befinden sich in naher Umgebung, ebenso wie Bushaltestellen, die von mehreren Linien angefahren werden. Und wenn es mal etwas weiter weg gehen soll: Zur S-Bahn-Haltestelle Neuss Süd benötigt man zu Fuß lediglich nur acht Minuten.



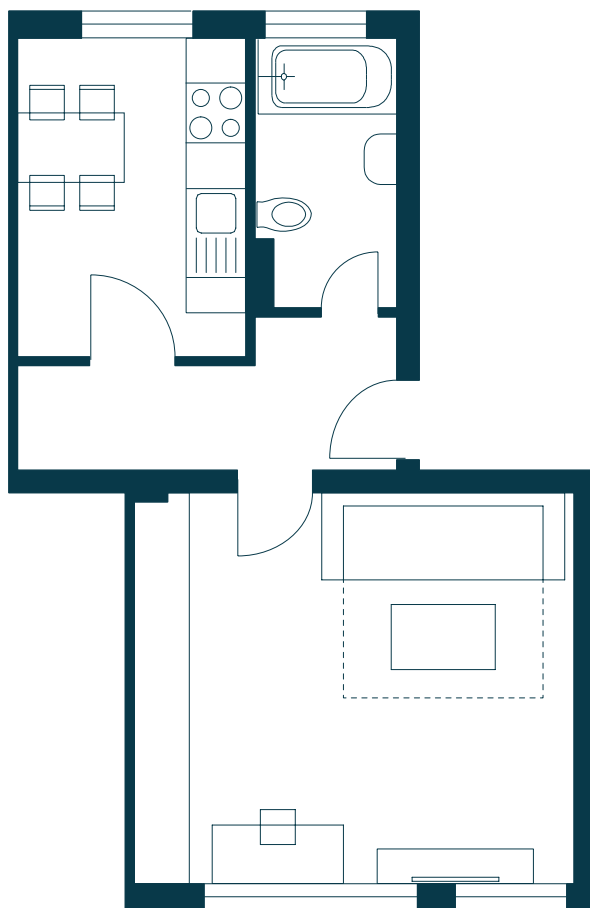
# 1-ZIMMER-WOHNUNG

1. Obergeschoss, Wohnung 15,  
Gesamtfläche 39,18 m<sup>2</sup>

Schillerstr.



An der Obereft



Schillerstr.



An der Obereft



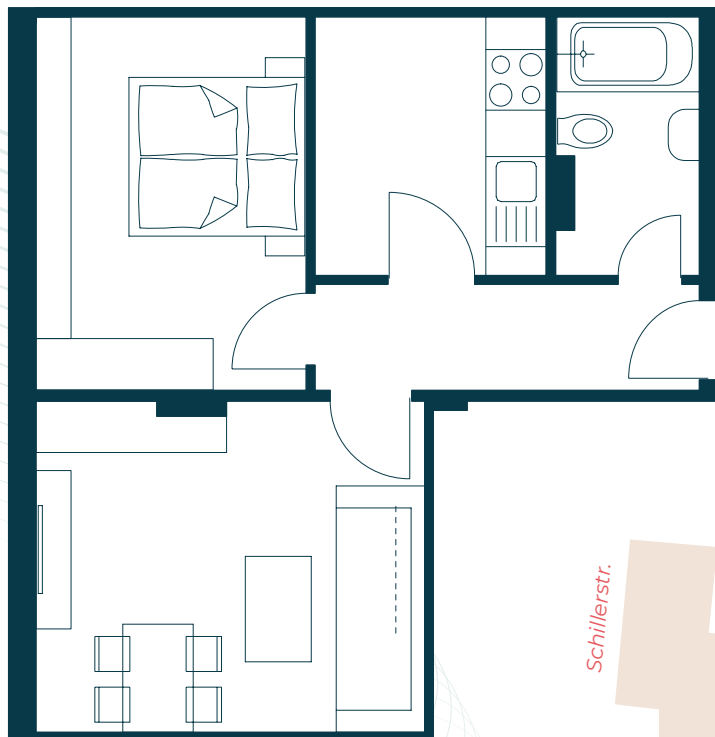
## 2-ZIMMER-WOHNUNG

1. Obergeschoss, Wohnung 3,  
Gesamtfläche 50,23 m<sup>2</sup>



## 2-ZIMMER-WOHNUNG

Dachgeschoss, Wohnung 18,  
Gesamtfläche 33,70 m<sup>2</sup>



Schillerstr.



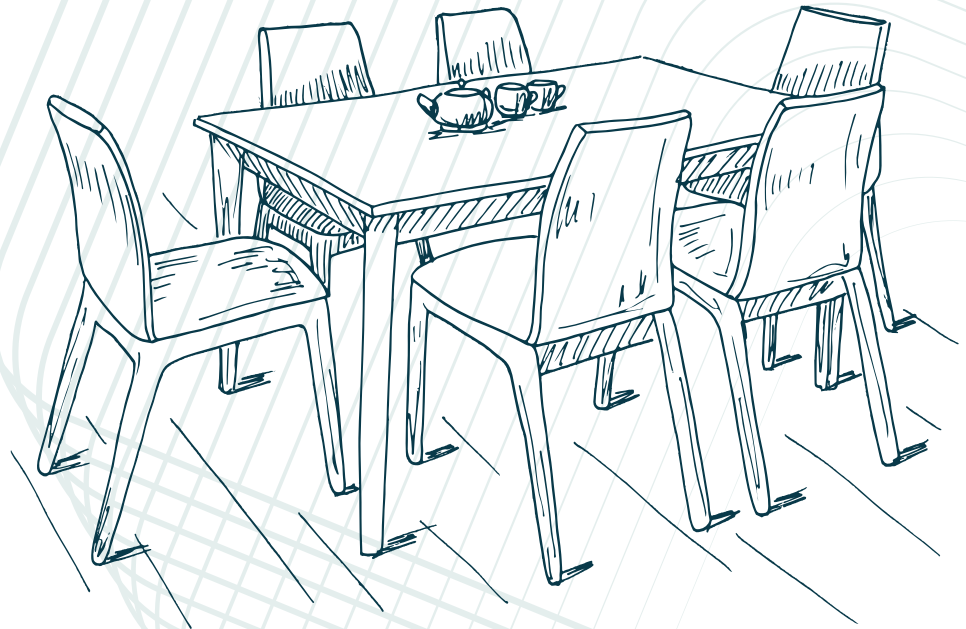
An der Obereift



Schillerstr.

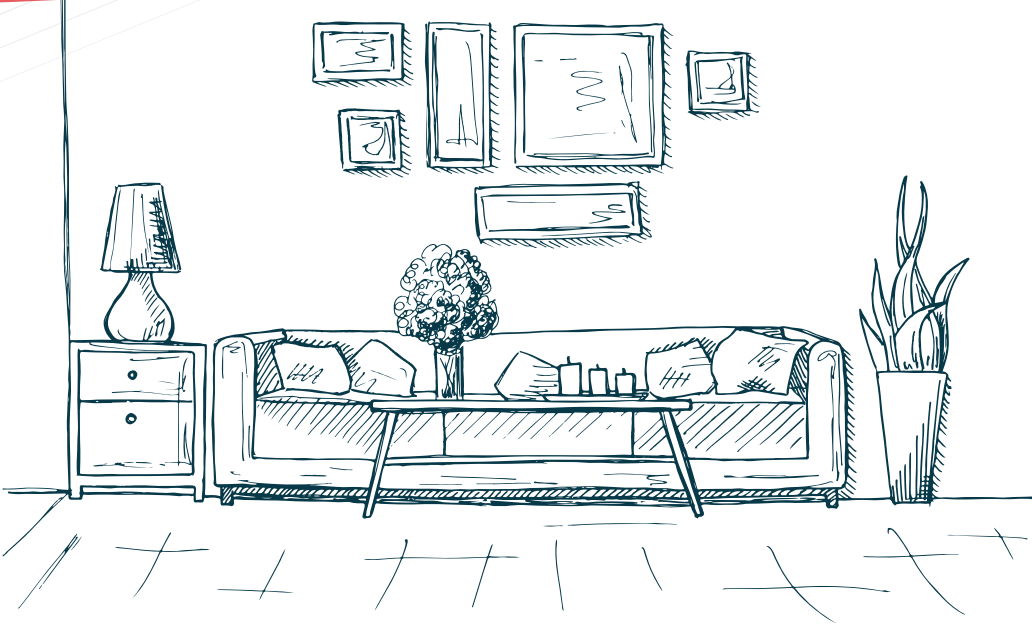


An der Obereift



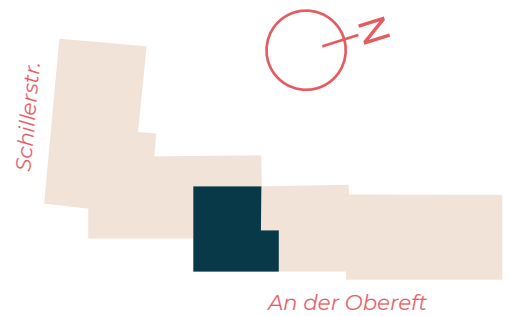
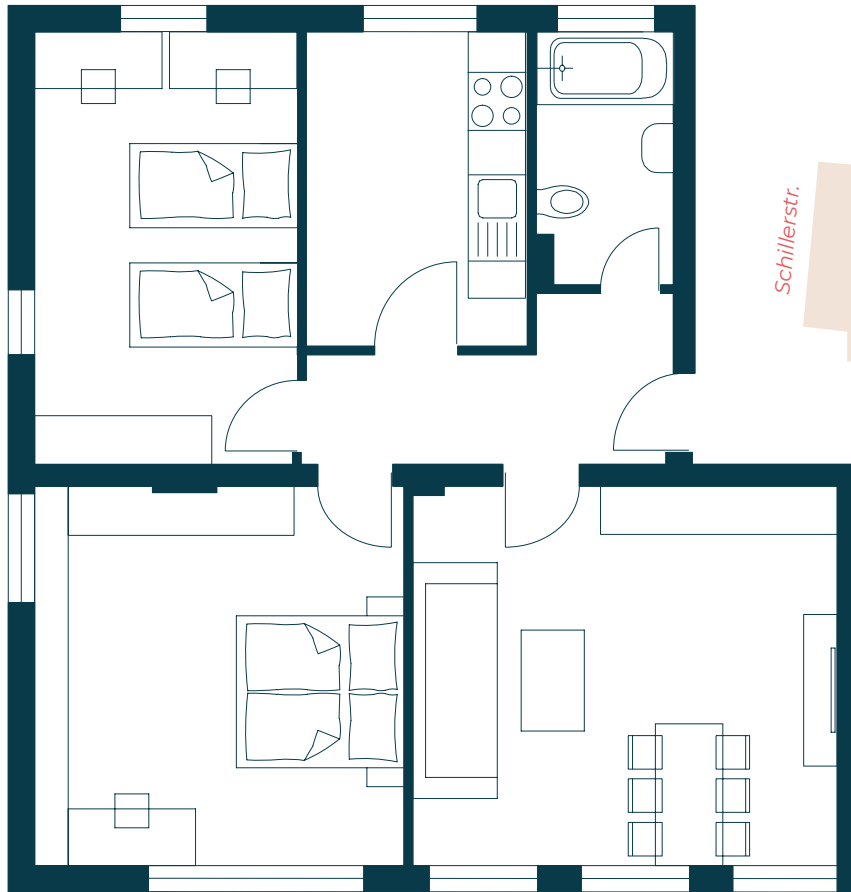
## 3-ZIMMER-WOHNUNG

Erdgeschoss, Wohnung 1,  
Gesamtfläche 64,52 m<sup>2</sup>



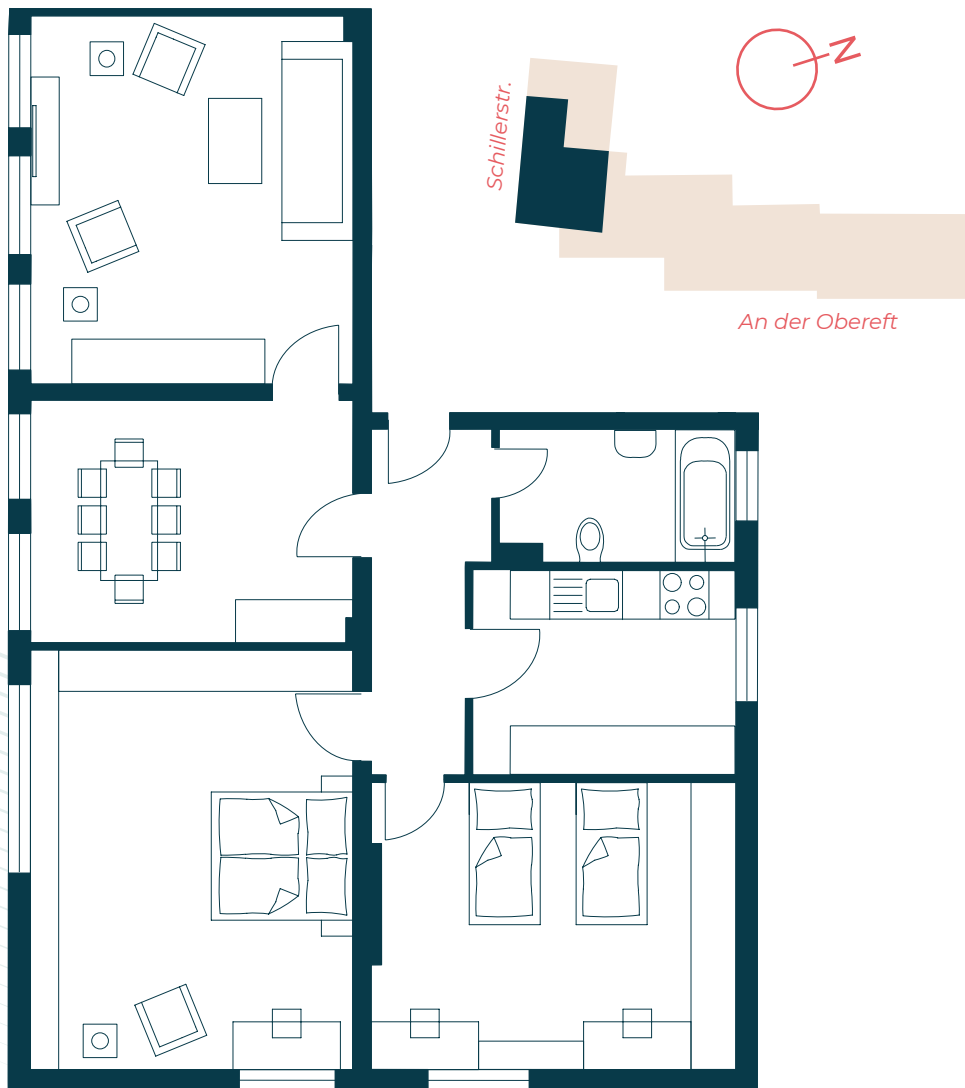
# 3-ZIMMER-WOHNUNG

1. Obergeschoss, Wohnung 10,  
Gesamtfläche 72,47 m<sup>2</sup>



# 4-ZIMMER-WOHNUNG

1. Obergeschoss, Wohnung 4,  
Gesamtfläche 104,93 m<sup>2</sup>





# 5-ZIMMER-WOHNUNG

1. Obergeschoss, Wohnung 11,  
Gesamtfläche 97,26 m<sup>2</sup>

An der Obereift

Schillerstraße

”

## **Auf einen Blick:**

- **Vermietete Kapitalanlagen**  
*das ideale Investment*
- **18 Wohneinheiten**
- **1 Gewerbe**
- **Größen von ca. 35 bis 106 m<sup>2</sup>**
- **1 bis 5 Zimmer**
- **Ruhige, zentral angebundene Lage**

“

22



ACCENTRO GmbH  
Kantstraße 44/45  
10625 Berlin

Telefon  
+49 (0) 30 - 887 181 7525

[www.accentro.de](http://www.accentro.de)  
[mail@accentro.de](mailto:mail@accentro.de)

---

Haftungsausschluss: Die Angaben in dieser Broschüre dienen nur zur Information. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen bleiben vorbehalten. Diese Broschüre stellt kein vertragliches Angebot dar. Abbildungen und Darstellungen sind beispielhaft und unverbindlich.

Bildnachweise | Picture credits  
Titel: Westend61 & Adobe Stock  
Seiten 5, 10, 13, 22, 23: Adobe Stock  
Seiten 4-11: Sebastian Hopp

Stand 06.2022



Stand 06/2022



Stand 06/2022 (je der letzten 12 Monate)

