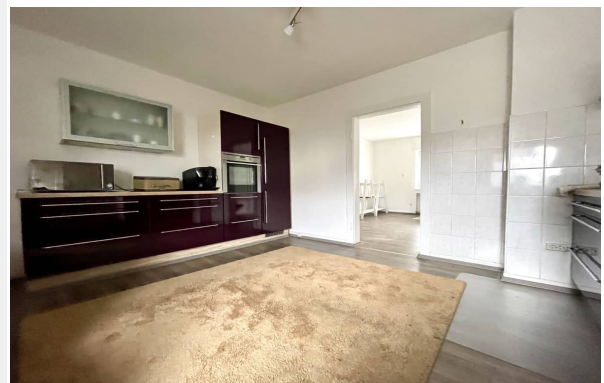




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer 5431#MM2w2

**renovierungsbedürftiges Schmuckstück inmitten der City von Neuss- Holzheim -Stadthaus mit Garten!**

### **Eckdaten**

**Wohnfläche** 150,0 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche** 341,0 m<sup>2</sup>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Baujahr</b>	<b>1938</b>
<b>Zustand</b>	<b>TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2011</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Sauna</b>	
<b>Swimmingpool</b>	
<b>Wintergarten</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Gäste-WC</b>	
<b>Seniorenrecht</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>07.11.2031</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>false</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>183.3</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1938</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>07.11.2021</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

*Das Objekt liegt in Neuss-Holzheim, einem sehr beliebten Stadtteil im Neusser Süden. Es zeichnet sich nicht nur unter anderem durch seine hervorragende Infrastruktur aus, sondern auch durch die gelungene Symbiose von Natur, Naherholung und Kultur.*

*Die Immobilie ist in einer Seitenstraße gelegen, dennoch ist die Lage zentral, so sind Super-märkte und Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe. Ebenfalls finden sich diverse Schulen und ärztliche Versorgung nah bei, auch Kindergärten und eine Bibliothek sind in Neuss-Holzheim vorhanden.*

*Nach nur wenigen Fahrminuten erreichen Sie die Auffahrt der A46. Sie gelangen sowohl schnell in die Neusser Innenstadt, als auch in die Landeshauptstadt Düsseldorf. Der Flughafen Düsseldorf ist ca. 20 Autominuten entfernt, den Bahnhof Neuss-Holzheim erreichen Sie in ca. fünf Gehminuten.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

***"Handwerker aufgepasst! Sanierungsobjekt in Traumlage von Neuss-Holzheim"***

***Zum Verkauf steht ein gemütliches (sanierungsbedürftiges) Reihenmittelhaus mit samt einem im Jahr 1972 vorgenommenen Anbau ohne Unterkellerung.***

***Die Gesamtfläche dieser Liegenschaft beläuft sich auf ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das rund 341 m<sup>2</sup> Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ortskern von Holzheim.***

***Wenn es auch einiger umfangreicher Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten bedarf, so ist es doch gediegen gebaut. Mit einigem handwerklichen Geschick ließe sich durchaus ein modernes und attraktives Einfamilienhaus daraus schaffen.***

***Der Eigentümer hat das Objekt bereits vollständig geräumt. Lediglich die Küche im Erdgeschoss steht noch im Haus und ist Bestandteil dieses Angebotes.***

***Folgende Arbeiten können wir in der Umsetzung empfehlen:***

- ggfs. Änderung des Grundrisses***
- Innenausbau inkl. Trockenbau, Putzarbeiten und Malerarbeiten***
- Austausch der gesamten Elektrik***
- Sanierung 2x Badezimmer***
- alle Wasser- und Abwasserleitungen***
- Austausch aller Fenster***
- Erneuerung des Bodenbelages***
- optional: Dachdämmung + Dacheindeckung***
- optional: Fassadenerneuerung (inkl. Dämmung)***

***Alle Angaben dienen lediglich als Orientierungshilfe.***

***Die Firma Plum Immobilien übernimmt für die o.g. Angaben keinerlei Haftung. Je nach Kundenwunsch können die o.g. Angaben abweichen.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Überzeugen Sie sich selbst von diesem eindrucksvollen Objekt und vereinbaren einen Besichtigungstermin!***

***Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt, erheben jedoch keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit.***

***Das vorliegende Exposé ist als unverbindliche Information zu verstehen und kann nicht als Rechtsgrundlage herangezogen werden. Rechtskräftig ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.***

***Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.***

***Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung und durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage auf den Kaufpreis ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Wir haben mit dem Verkäufer einen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.***

***Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.***

***Fotos und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma Plum Immobilien.***

***Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Homepage:***

***[www.plumimmobilien.de](http://www.plumimmobilien.de)***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

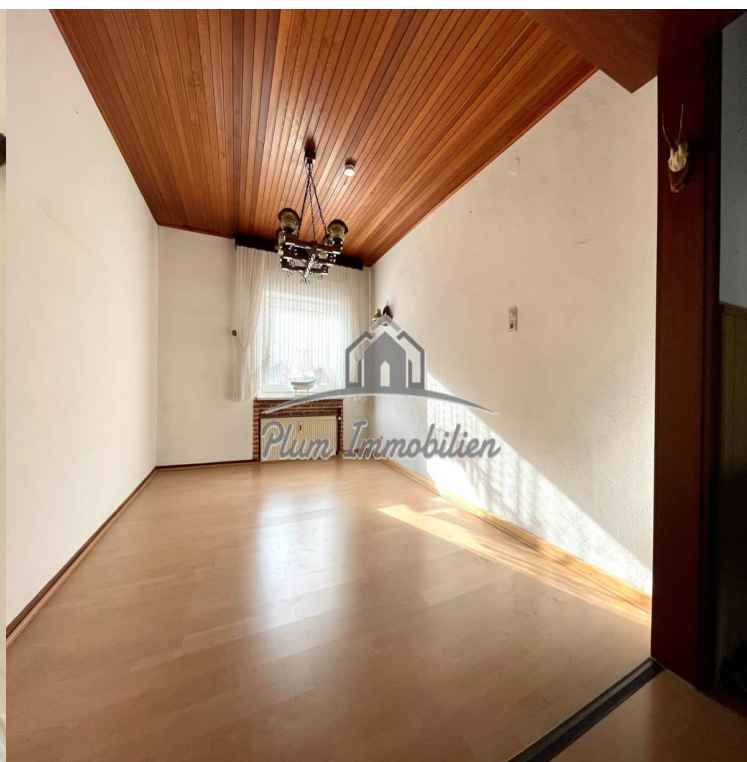
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

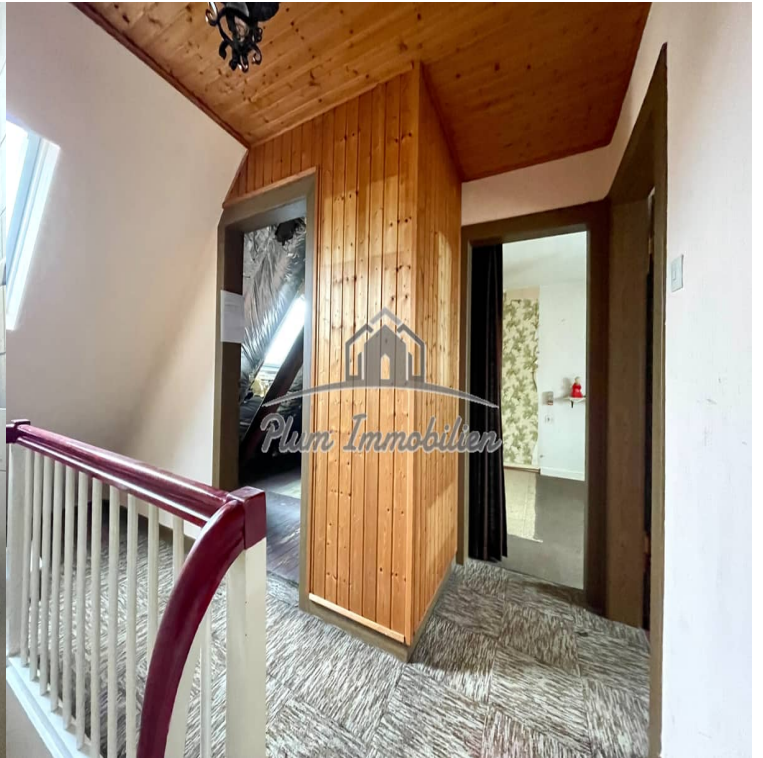
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

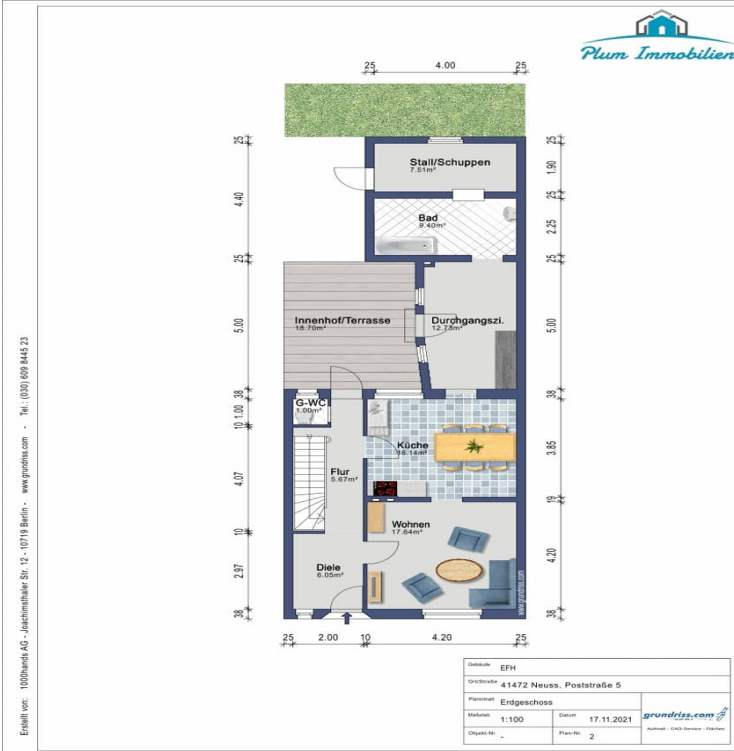
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

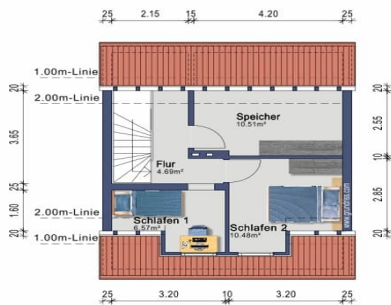




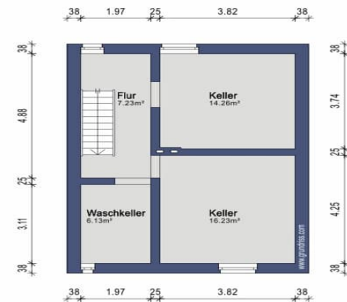
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objekt: EFH	
Objektstr.: 41472 Neuss, Poststraße 5	
Planmerk: Dachgeschoss	
Maßstab: 1:100	Datum: 17.11.2021
Objekt-Nr.: ..	Plan-Nr.: 4



Objekt: EFH	
Objektstr.: 41472 Neuss, Poststraße 5	
Planmerk: Kellergeschoss	
Maßstab: 1:100	Datum: 17.11.2021
Objekt-Nr.: ..	Plan-Nr.: 1

**Media-Store.net**  
 Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)