





Objektnummer 5431#MM2w2

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

Eckdaten

Wohnfläche	***150,0 m²***
Grundstücksfläche	***341,0 m²***

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

Energieausweis

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

Objektbeschreibung

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.

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 m² Wohnfläche. Das rund 341 m² 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.

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.

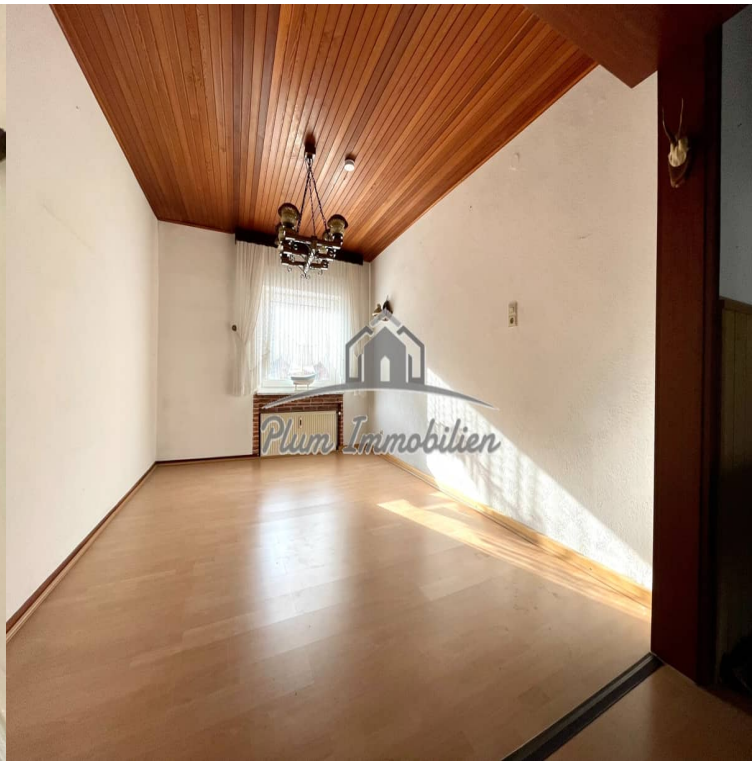
Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Homepage:

www.plumimmobilien.de


Plum Immobilien


Plum Immobilien


Plum Immobilien


Plum Immobilien


Plum Immobilien

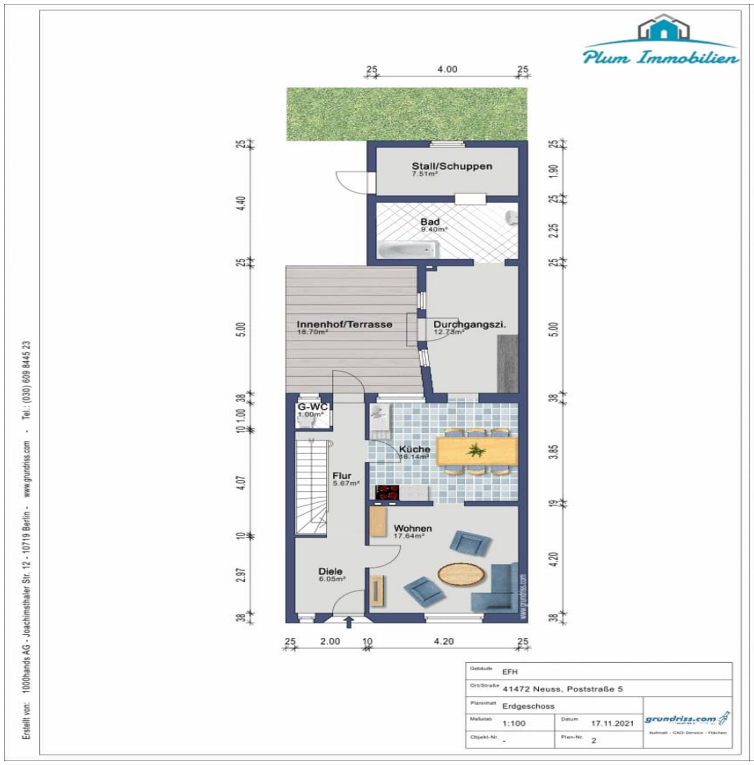

Plum Immobilien

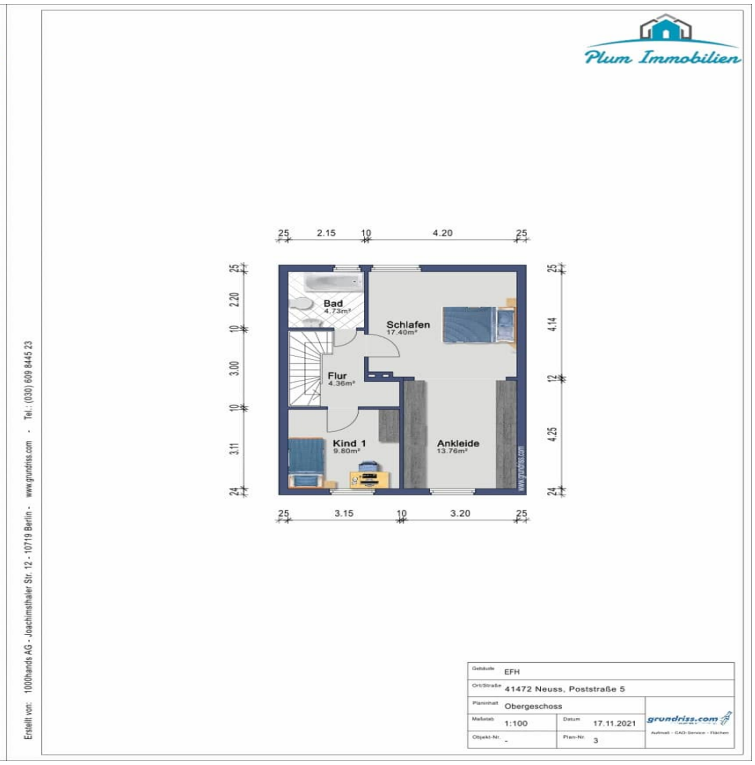

Plum Immobilien

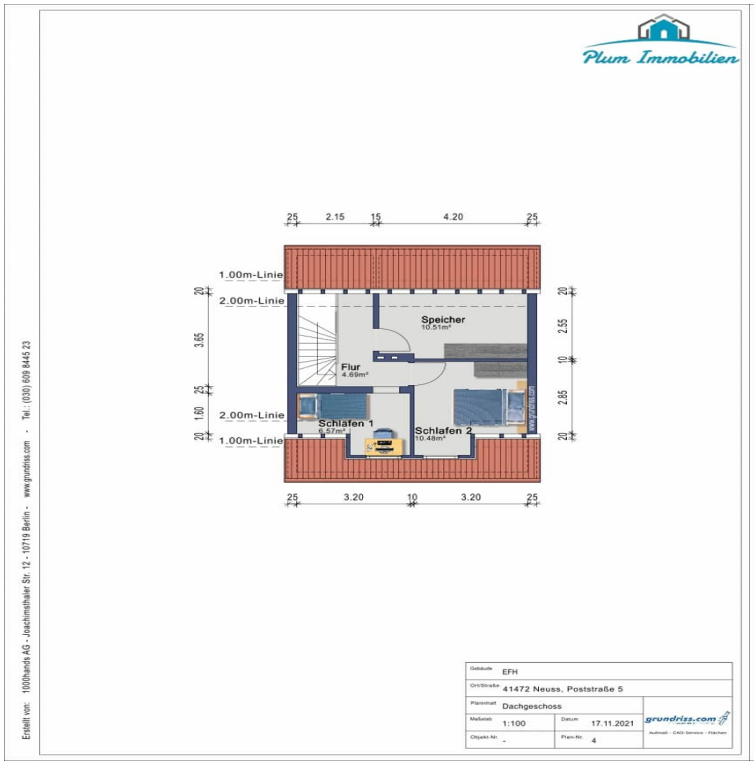

Plum Immobilien

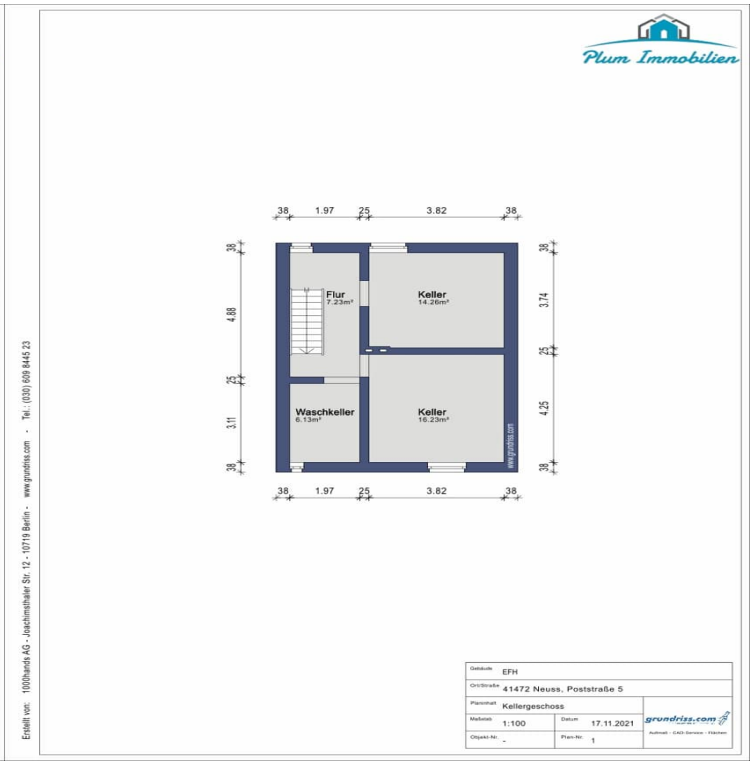

Plum Immobilien


Stern Pils
Plum Immobilien


Plum Immobilien
Stall/Schuppen
7.51m²
Bad
9.40m²
Innenhof/Terrasse
18.70m²
Durchgangszi.
12.73m²
G-WC
1.60m²
Küche
16.14m²
Flur
5.67m²
Wohnen
17.64m²
Diele
6.05m²
Gebäude EFH
Ort/Straße 41472 Neuss, Poststraße 5
Planinhalt Erdgeschoss
Maßstab 1:100
Datum 17.11.2021
Plan-Nr. 2
grundriss.com


Plum Immobilien
Bad
4.73m²
Schlafen
17.40m²
Flur
4.36m²
Kind 1
9.80m²
Ankleide
13.76m²
Gebäude EFH
Ort/Straße 41472 Neuss, Poststraße 5
Planinhalt Obergeschoss
Maßstab 1:100
Datum 17.11.2021
Plan-Nr. 3
grundriss.com


Plum Immobilien
1.00m-Linie
2.00m-Linie
Speicher
10.51m²
Flur
4.69m²
Schlafen 1
Schlafen 2
10.48m²
2.00m-Linie
1.00m-Linie
EFH
41472 Neuss, Poststraße 5
Dachgeschoss
1:100
17.11.2021
4


Plum Immobilien
Flur
7.23m²
Keller
14.26m²
Waschkeller
6.13m²
Keller
16.23m²
EFH
41472 Neuss, Poststraße 5
Kellergeschoss
1:100
17.11.2021
1