

Langenfeld – Reusrath

# Familienfreundliches Wohnen in Reusrath

Objektnummer: 24121100



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 211 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## Auf einen Blick

Objektnummer	24121100
Wohnfläche	ca. 107 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1970
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Nutzfläche	ca. 44 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	161.73 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.04.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## Die Immobilie





Objektnummer: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## Die Immobilie

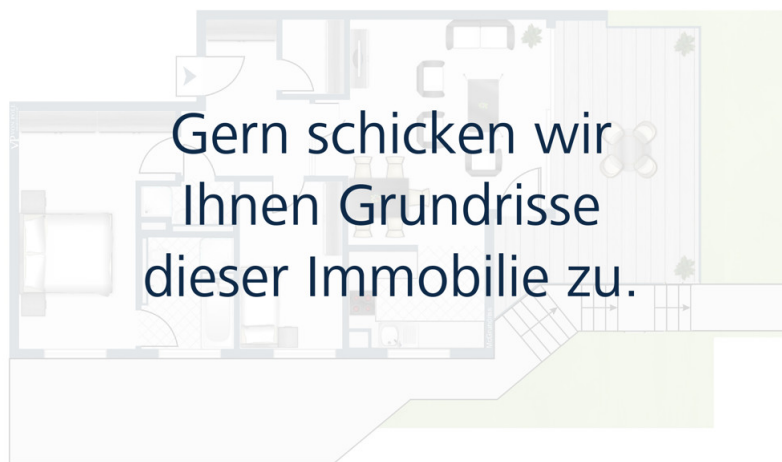


Objektnummer: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## Grundrisse

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



[www.von-poll.com/langenfeld](http://www.von-poll.com/langenfeld)

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## Ein erster Eindruck

Dieses schmucke Reihenmittelhaus wurde im Jahre 1970 auf einem ca. 211 m<sup>2</sup> großen, sonnigen Grundstück in bevorzugter, familienfreundlicher Wohnlage von Langenfeld-Reusrath errichtet. Es besticht durch seine ca. 150 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche inkl. Terrasse, Loggia und Untergeschoss. Der Spitzboden bietet zusätzlichen Stauraum. Die Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> einschließlich anteiliger Terrasse und Loggia verteilt sich auf zwei Ebenen. Im Erdgeschoss befinden sich ein sehr großzügiges Wohn- und Esszimmer, eine Wohnküche, ein Gäste-WC, ein Flur und ein Windfang. Im Obergeschoss befinden sich ein Bad und, drei Schlafzimmer und eine Loggia. Der ansprechende Grundriss bietet somit ausreichend Rückzugsmöglichkeiten. Im Untergeschoss befinden sich ein Flur, ein Abstellraum, ein Hauswirtschaftsraum und ein Heizungsraum. Der pflegeleicht angelegte Hausgarten mit der nach Westen ausgerichteten Terrasse wirkt wie eine kleine Oase und bereichert das Wohnerlebnis. Im Garagenhof befinden sich dazugehörige zwei Garagen. So bietet dieses Reihenmittelhaus auch einer mehrköpfigen Familie genügend Rückzugsmöglichkeiten. INFO: Besichtigungstermine sind jederzeit nach Vereinbarung möglich!

Objektnummer: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## Ausstattung und Details

Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie in begehrter Lage von Langenfeld-Reusrath verzaubern. Die familienfreundliche Lage sowie der kinderfreundliche Garten überzeugen ebenso wie das durchdachte Raumkonzept und die zeitlose Architektur.

Viele individuelle Wohnwünsche lassen sich hier verwirklichen.

- Ruhige und gefragte Lage
- Optimal besonntes Grundstück mit Westausrichtung
- Systemhaus als Symbiose aus Massiv- und Holzständerbauweise
- Großzügige Grundrissgestaltung
- Voll unterkellert
- Kelleraußentreppe
- Weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Elektrische Außenrollläden
- Sonnenterrasse
- Markise
- Loggia im Obergeschoss
- Pflegeleichter Vorgarten
- Fassade mit Riemchenverkleidung
- Zwei Garagen im Garagenhof

Objektnummer: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## Alles zum Standort

Wohnen und Leben in Langenfeld-Reusrath! Ihr neues Zuhause befindet sich in beliebter Lage in einer ruhigen Sackgasse im idyllischen Wohnumfeld von Langenfeld-Reusrath mit dörflichem Charme. Im Ortskern finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, viele Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken und Vereine. Die Stadt Langenfeld zählt zunehmend zu den bevorzugten Wohngebieten zwischen Köln und Düsseldorf. Sie bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken sowie Schul-, Kultur- und Bildungseinrichtungen. Ein lebendiger Wochenmarkt (dienstags und freitags) gehört ebenso zum Langenfelder Stadtbild wie gemütliche Cafés, Eisdielen und Restaurants. Das Freizeitangebot in Langenfeld ist vielfältig: Reiten, Golfen, Segelfliegen, Wasserskifahren und vieles mehr. Ein Frei- und Hallenbad, verschiedene Sportplätze. Die Autobahnen A1 und A3 sind gut und schnell zu erreichen, ebenso die öffentlichen Verkehrsmittel. Die Bushaltestelle der Linien 206/232/N20 ist ca. 300 m und der Bahnhof Opladen ca. 3 km entfernt.

Objektnummer: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2032. Endenergiebedarf beträgt 161.73 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rischke

---

Berliner Platz 5 Leverkusen  
E-Mail: [leverkusen@von-poll.com](mailto:leverkusen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)