

Neuss – Reuschenberg

# Charmantes Siedlungshaus mit Wintergarten und traumhaftem Grundstück

????????? ??????????: 24047027



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

???? ??????: 560.000 EUR • ??????????: ca. 145 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.332 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24047027 - 41466 Neuss – Reuschenberg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24047027 - 41466 Neuss – Reuschenberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24047027	????? ???????	560.000 EUR
????????????	ca. 145 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6		
???????????? ???	3		
????????????			
????????????	2	????? ???????????????	2018
????? ??????????????	1959	?????????	???????
		??????????????	
		????????????????????????	ca. 80 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	?????????, ??????

???????? ??????????: 24047027 - 41466 Neuss – Reuschenberg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	???????? ??????? ????????????	319.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	01.09.2034	???????????? ???????????????? ????????????	H
????? ???????????	??????		

????????? ??????????: 24047027 - 41466 Neuss – Reuschenberg

?? ??????????



???????? ??????????: 24047027 - 41466 Neuss – Reuschenberg

?? ?????????



????????? ??????????: 24047027 - 41466 Neuss – Reuschenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24047027 - 41466 Neuss – Reuschenberg

?? ?????????





???????? ??????????: 24047027 - 41466 Neuss – Reuschenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24047027 - 41466 Neuss – Reuschenberg

?? ?????????



????????? ??????????: 24047027 - 41466 Neuss – Reuschenberg

?? ??????????



???????? ??????????: 24047027 - 41466 Neuss – Reuschenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24047027 - 41466 Neuss – Reuschenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24047027 - 41466 Neuss – Reuschenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24047027 - 41466 Neuss – Reuschenberg

?? ?????????



??????? ???????: 24047027 - 41466 Neuss – Reuschenberg

??? ?????? ???????????

Die Doppelhaushälfte befindet sich am Ende einer Sackgasse und bietet auf einem großzügigen Gartengrundstück mit Teich viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus aus dem Baujahr 1959 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup>, die sich auf insgesamt 6 Zimmer verteilen. Im Erdgeschoss befinden sich 3 Zimmer, eine Küche und ein Duschbad. Ein Wintergarten mit Zugang zum Garten lädt zum Verweilen ein. In der ersten Etage, welche nur eine geringe Dachschräge aufweist, erwarten Sie 3 weitere Zimmer, ein Badezimmer und ein Abstellraum. Zusätzlich steht im Spitzboden ein weiteres Zimmer zur freien Nutzung zur Verfügung. Die Immobilie ist voll unterkellert, was zusätzlichen Stauraum bietet. Der Zustand des Hauses ist sanierungsbedürftig, jedoch besteht die Möglichkeit, das Haus deutlich zu erweitern. Es liegen bereits Architektenpläne für eine Erweiterung vor, durch die eine Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> realisiert werden kann. Ebenso ist es gut machbar, das Haus in ein Zweifamilienhaus umzugestalten. Hierdurch wäre eine Mischung aus eigener Nutzung und Teilvermietung möglich, ebenso wie die Nutzung als Mehrgenerationenwohnen. Eine Garage kann an der Gebäudeseite errichtet werden, ist jedoch nicht im Kaufpreis enthalten. Das Grundstück grenzt an ein Nachbargrundstück, auf dem zukünftig ein Doppelhaus entstehen soll. Der Käufer muss sich an den Kosten der Neuvermessung beteiligen (diese werden auf ca. 8.000€ geschätzt). Die Heizung erfolgt über eine Zentralheizung. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist einfach, jedoch bietet die Immobilie viel Potenzial für kreative Gestaltungsmöglichkeiten. Die Lage am Ende einer Sackgasse sorgt für Ruhe und Privatsphäre. Das großzügige Gartengrundstück lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet Platz für individuelle Gartengestaltung. Insgesamt handelt es sich um eine sanierungsbedürftige Immobilie mit Potenzial für eine deutliche Erweiterung der Wohnfläche. Die vorhandenen Architektenpläne können eingesehen werden und bilden eine solide Basis für zukünftige Gestaltungsmaßnahmen.



??????? ???????: 24047027 - 41466 Neuss – Reuschenberg

??? ??? ??? ???????????

Neuss Reuschenberg ist einer der beliebtesten Ortsteile von Neuss. Sie können die Ruhe im heimischen Garten genießen und sind doch in wenigen Minuten in der Neusser Innenstadt. Reuschenberg verfügt über eine vorbildliche Infrastruktur. Diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind alle fußläufig erreichbar. Die Nähe zur Erft und zum Rhein lädt zum Spazieren, Joggen und Radeln ein, auch Golf- und Tennisplätze sowie eine Eishalle, ein Schwimmbad und eine Wellnessoase sind in der Nähe. Auch die gute Verkehrsanbindung zur Autobahn oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln macht das Wohnen hier sehr komfortabel.

Reuschenberg verfügt über eine eigene Autobahnauffahrt, so sind Sie in kürzester Zeit auf der A46 in Richtung Köln oder Düsseldorf. Auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie hervorragend angebunden und zügig in der Neusser Innenstadt oder am Bahnhof zur Weiterreise.

??????? ???????: 24047027 - 41466 Neuss – Reuschenberg

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 319.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

???????? ??????????: 24047027 - 41466 Neuss – Reuschenberg

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Grabenstraße 2a Willich  
E-Mail: [willich@von-poll.com](mailto:willich@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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