

Langenfeld – Reusrath

# Familienfreundliches Wohnen in Reusrath

*CODICE OGGETTO: 24121100*



*www.von-poll.com*

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 107 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 211 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24121100
Superficie netta	ca. 107 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Superficie lorda	ca. 44 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	161.73 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.04.2032	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

CODICE OGGETTO: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

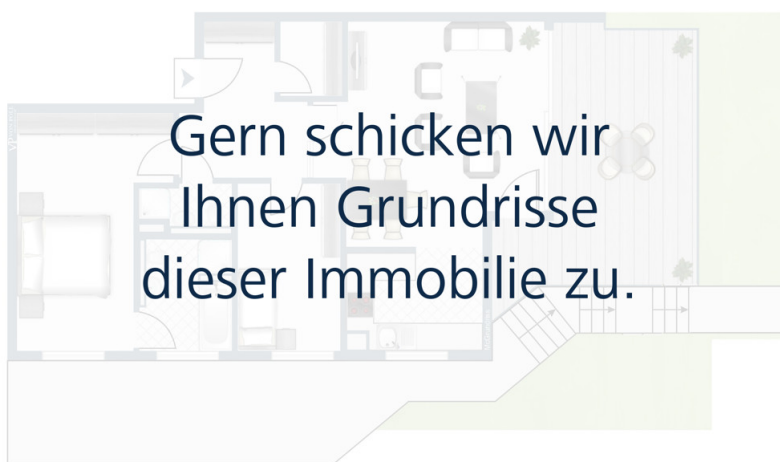
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## Planimetrie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath**

## Ulteriori informazioni

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.



**CODICE OGGETTO: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)