

Neuss – Reuschenberg

# Attraktive Doppelhaushälfte mit Erweiterungspotenzial in zentraler Lage von Reuschenberg

Número da propriedade: 24047039



PREÇO DE COMPRA: 495.000 EUR • ÁREA: ca. 117 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 750 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24047039 - 41466 Neuss – Reuschenberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24047039 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	24047039	Preço de compra	495.000 EUR
Área	ca. 117 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 10 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado
Ano de construção	1952		

Número da propriedade: 24047039 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	ELECTRICITY	Procura final de energia	348.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	18.09.2034	Classificação energética	H
Aquecimento	Elétrico		



Número da propriedade: 24047039 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## O imóvel





Número da propriedade: 24047039 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## O imóvel





Número da propriedade: 24047039 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## O imóvel





Número da propriedade: 24047039 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24047039 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## O imóvel





Número da propriedade: 24047039 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24047039 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## O imóvel





Número da propriedade: 24047039 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24047039 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24047039 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## O imóvel





Número da propriedade: 24047039 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24047039 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## O imóvel





Número da propriedade: 24047039 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24047039 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## O imóvel





Número da propriedade: 24047039 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24047039 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## Uma primeira impressão

Diese Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 1952 und durch einen Anbau im Jahr 1967 erweitert, bietet eine Wohnfläche von ca. 117 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 750 m<sup>2</sup> großen, rechtwinklig geschnittenen Grundstück. Mit ihrer zentralen Lage in Reuschenberg bietet diese Immobilie eine ideale Ausgangsbasis für vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und Erweiterungen. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 komfortable Schlafzimmer. Die Raumaufteilung ist funktional und bietet ausreichend Platz für eine kleine Familie oder Paare, die ein großzügiges Wohnumfeld schätzen. Das vorhandene Badezimmer ist sanierungsbedürftig, was die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung nach eigenen Vorstellungen bietet. Die Beheizung erfolgt mittels einer Nachtstromspeicherheizung. Die Fenster sind zum Teil aus Holz mit Einfachverglasung, straßenseitig sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung verbaut. Diese Mischung bietet eine Basis für energetische Verbesserungen. Der Dielenboden verleiht dem Haus einen besonderen Charme und kann nach einer fachgerechten Aufarbeitung zu einem echten Blickfang werden. Das Erdgeschoss der Immobilie bietet ausreichend Platz zur Gestaltung eines gemütlichen Wohn- und Essbereichs. Eine neue Anordnung der Räume ermöglicht eine zeitgemäße Nutzung und auch einen optimierten Zugang zum großzügigen Gartenbereich, der viel Raum für individuelle Garten- und Freizeitgestaltung lässt. Ein ehemaliger Stall, der nun als praktischer Schuppen für Gartengeräte dient, bietet zusätzlichen Stauraum. Die teilweise Unterkellerung des Hauses stellt weitere Nutzfläche beispielsweise für Abstellräume oder eine Werkstatt zur Verfügung. Das große, rechtwinklig geschnittene Grundstück bietet vielfältige Erweiterungsmöglichkeiten. Ob durch einen Anbau an das bestehende Gebäude oder einen teilweise Neubau – hier können Sie Ihre individuellen Wohnträume verwirklichen und zusätzlichen Wohnraum schaffen. Trotz des sanierungsbedürftigen Zustands der Immobilie, bietet das Haus durch seine zentrale Lage und die großzügigen Erweiterungsmöglichkeiten eine wertvolle Basis für ein langfristig ansprechendes Wohnumfeld. Die Immobilie überzeugt mit ihrem Potenzial zur individuellen Anpassung und Gestaltung. Die Lage der Immobilie in Reuschenberg ermöglicht eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sowie den schnellen Zugang zu den wichtigsten Versorgungseinrichtungen und Schulen. Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten somit beste Voraussetzungen für ein komfortables und praktisches Wohnen. Diese Doppelhaushälfte stellt eine interessante Möglichkeit für handwerklich begabte Käufer dar, die bereit sind, in die notwendigen Sanierungsmaßnahmen zu investieren und ein individuelles Zuhause gestalten möchten. Der großzügige Garten und die zentrale Lage machen das Objekt besonders attraktiv für Familien, die Wert auf Platz und eine gute Infrastruktur legen. Für

weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, um sich von den vielseitigen Potenzialen dieser Immobilie zu überzeugen.

Número da propriedade: 24047039 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## Detalhes do equipamento

- Anbau am Wohnzimmer in 1967
- Nachtstromspeicherheizungen
- Bäder sanierungsbedürftig
- teilweise unterkellert
- Holzfenster mit Einfachverglasung, strassenseitig Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- ehemaliger Stall nun als Schuppen für Gartengeräte
- großes rechteckig geschnittenes Grundstück
- Dielenböden

großzügige Erweiterungsmöglichkeiten des Hauses gegeben

- die Abstandsflächen zum benachbarten Grundstück sind baulich nicht ausgereizt.

Daher kann das Haus zur linken Seite deutlich erweitert werden. Dies muss natürlich im Rahmen einer konkreten Beratung mit der Baubehörde geprüft und genehmigt werden.

Número da propriedade: 24047039 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24047039 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 348.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Número da propriedade: 24047039 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)