

Neuss – Reuschenberg

# Doppelhaushälfte mit großem Erweiterungspotential und idylischem Garten

Objektnummer: 25047006



KAUFPREIS: 535.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.332 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

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

Objektnummer: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25047006	Kaufpreis	535.000 EUR
Wohnfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2018
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1959	Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	319.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.09.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1959



Objektnummer: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Doppelhaushälfte liegt ruhig am Ende einer Sackgasse und überzeugt durch ein weitläufiges Gartengrundstück mit Teich, das vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet. Das 1959 erbaute Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt 6 Zimmer. Im Erdgeschoss finden Sie drei Zimmer, eine Küche sowie ein Duschbad. Ein Wintergarten mit direktem Zugang zum Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die erste Etage, die nur eine geringe Dachschräge aufweist, bietet drei weitere Zimmer, ein Badezimmer und einen praktischen Abstellraum. Zusätzlich steht Ihnen im Spitzboden ein weiteres Zimmer zur flexiblen Nutzung zur Verfügung. Das Haus ist voll unterkellert und bietet dadurch viel Stauraum. Obwohl die Immobilie sanierungsbedürftig ist, eröffnet sich hier die Chance, das Haus nach Ihren Wünschen zu modernisieren oder zu erweitern. Architektenpläne für eine mögliche Erweiterung auf ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen bereits vor. Zudem besteht die Option, das Gebäude in ein Zweifamilienhaus umzuwandeln, was sowohl eine Kombination aus Eigennutzung und Teilvermietung als auch ein Mehrgenerationenwohnen ermöglicht. Eine Garage kann seitlich am Gebäude errichtet werden, ist jedoch nicht im Kaufpreis enthalten. Das Grundstück grenzt an ein Nachbargrundstück, auf dem zukünftig ein Einfamilienhaus errichtet werden soll. Der Käufer trägt anteilig die Kosten der Neuvermessung. Das Haus wird über eine Zentralheizung beheizt und verfügt über eine einfache Ausstattung. Trotz des aktuellen Zustands bietet die Immobilie großes Potenzial für kreative Ideen und eine persönliche Gestaltung. Die ruhige Lage am Ende der Sackgasse sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre. Der großzügige Garten lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet reichlich Platz für Ihre eigenen Gestaltungswünsche. Zusammenfassend handelt es sich um eine sanierungsbedürftige Immobilie mit viel Potenzial, sowohl für eine deutliche Erweiterung der Wohnfläche als auch für eine flexible Nutzung. Die bereits vorhandenen Architektenpläne können als Grundlage für Ihre Planungen dienen und erleichtern die Umsetzung Ihrer Wohnträume.



Objektnummer: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Neustraße 8 Neuss  
E-Mail: [neuss@von-poll.com](mailto:neuss@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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