

Langenfeld – Reusrath

# Familienfreundliches Wohnen in Reusrath

CODE DU BIEN: 24121100



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

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 107 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 211 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24121100
Surface habitable	ca. 107 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1970
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	399.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Surface de plancher	ca. 44 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	161.73 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.04.2032	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## La propriété





CODE DU BIEN: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## La propriété

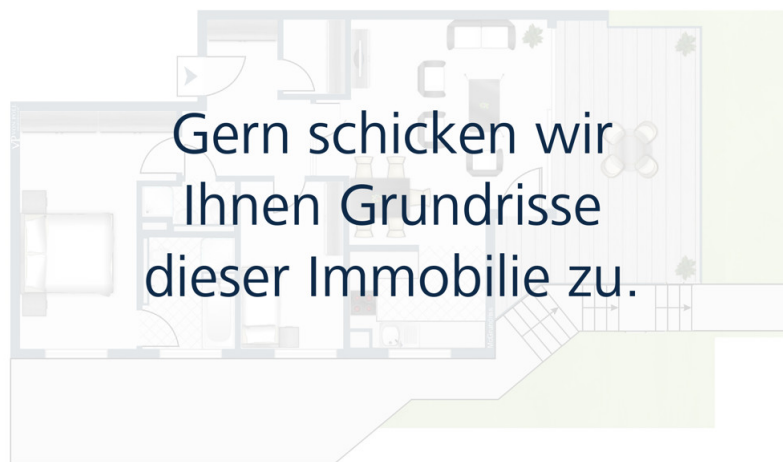


CODE DU BIEN: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## Plans d'étage

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## Plus d'informations

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.



CODE DU BIEN: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)