

Neuss – Reuschenberg

# Doppelhaushälfte mit großem Erweiterungspotential und idyllischem Garten

CODICE OGGETTO: 25047006



PREZZO D'ACQUISTO: 535.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.332 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

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

CODICE OGGETTO: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## A colpo d'occhio

|                     |             |                                    |                                                                           |
|---------------------|-------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25047006    | Prezzo d'acquisto                  | 535.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 145 m²  | Casa                               | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Tipologia tetto     | a due falde | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 6           | Modernizzazione / Riqualificazione | 2018                                                                      |
| Camere da letto     | 3           | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Bagni               | 2           | Superficie lorda                   | ca. 80 m²                                                                 |
| Anno di costruzione | 1959        | Caratteristiche                    | Terrazza, Giardino / uso comune                                           |

CODICE OGGETTO: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 01.09.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 319.10 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1959                |

CODICE OGGETTO: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg**

## Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 319.10 kwh/(m²\*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.

CODICE OGGETTO: 25047006 - 41466 Neuss – Reuschenberg

## Partner di contatto

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

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)