

Langenfeld – Reusrath

Familienfreundliches Wohnen in Reusrath

Property ID: 24121100



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 107 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 211 m²

Property ID: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

At a glance

Property ID	24121100
Living Space	ca. 107 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1970
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	399.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Usable Space	ca. 44 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	22.04.2032
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	161.73 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

The property



Property ID: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

The property



Property ID: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

The property



Property ID: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

The property



Property ID: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

The property



Property ID: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

The property



Property ID: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

The property



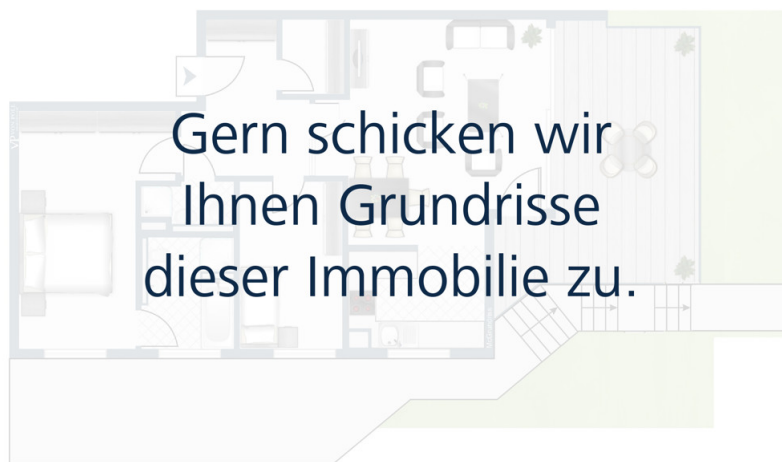
Property ID: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

Floor plans

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/langenfeld

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

A first impression

Dieses schmucke Reihemittelhaus wurde im Jahre 1970 auf einem ca. 211 m² großen, sonnigen Grundstück in bevorzugter, familienfreundlicher Wohnlage von Langenfeld-Reusrath errichtet. Es besticht durch seine ca. 150 m² Wohn- und Nutzfläche inkl. Terrasse, Loggia und Untergeschoss. Der Spitzboden bietet zusätzlichen Stauraum. Die Wohnfläche von ca. 107 m² 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 Reihemittelhaus auch einer mehrköpfigen Familie genügend Rückzugsmöglichkeiten. INFO: Besichtigungstermine sind jederzeit nach Vereinbarung möglich!

Property ID: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

Details of amenities

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

Property ID: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

All about the location

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.

Property ID: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2032. Endenergiebedarf beträgt 161.73 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Rischke

Berliner Platz 5 Leverkusen
E-Mail: leverkusen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com