

Langenfeld – Reusrath

Familienfreundliches Wohnen in Reusrath

Número de propiedad: 24121100



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 107 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 211 m²

Número de propiedad: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

De un vistazo

Número de propiedad	24121100
Superficie habitable	ca. 107 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1970
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	399.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Espacio utilizable	ca. 44 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	22.04.2032
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	161.73 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1970

Número de propiedad: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

La propiedad



Número de propiedad: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

La propiedad



Número de propiedad: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

La propiedad



Número de propiedad: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

La propiedad



Número de propiedad: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

La propiedad



Número de propiedad: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

La propiedad



Número de propiedad: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

La propiedad



Número de propiedad: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

Planos de planta

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/langenfeld

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

Una primera impresión

Dieses schmucke Reihenmittelhaus 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 Reihenmittelhaus auch einer mehrköpfigen Familie genügend Rückzugsmöglichkeiten. INFO: Besichtigungstermine sind jederzeit nach Vereinbarung möglich!

Número de propiedad: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

Otros datos

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.

Número de propiedad: 24121100 - 40764 Langenfeld – Reusrath

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jörg Rischke

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com