

Neuss / Reuschenberg

# Charmanter Bungalow mit sonnigem Garten und Garage

Objektnummer: 26047026



KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104,98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 260 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26047026 - 41466 Neuss / Reuschenberg**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26047026 - 41466 Neuss / Reuschenberg**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26047026</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>320.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 104,98 m<sup>2</sup></b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>		
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1969</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 15 m<sup>2</sup></b>
		<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC</b>

Objektnummer: 26047026 - 41466 Neuss / Reuschenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	260.12 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.05.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26047026 - 41466 Neuss / Reuschenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047026 - 41466 Neuss / Reuschenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047026 - 41466 Neuss / Reuschenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047026 - 41466 Neuss / Reuschenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047026 - 41466 Neuss / Reuschenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047026 - 41466 Neuss / Reuschenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047026 - 41466 Neuss / Reuschenberg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26047026 - 41466 Neuss / Reuschenberg**

## Ein erster Eindruck

Dieser Reihenbungalow aus dem Baujahr 1969 präsentiert sich auf einem rund 260 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet insgesamt eine Wohnfläche von circa 105 m<sup>2</sup>. Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt drei Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Ob als neue Adresse für Paare, kleine Familien oder Personen, die Wert auf ebenerdiges Wohnen legen – diese Immobilie bringt die Voraussetzungen für einen komfortablen Alltag mit sich.

Das Herzstück des Hauses bildet das geräumige Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit einen geschützten Aufenthalt im Grünen ermöglicht. Durch die großzügigen Fensterflächen wird der Raum angenehm lichtdurchflutet und schafft eine Verbindung zum Außenbereich. Dies erhöht die Wohnqualität erheblich und erweitert den Wohnraum um eine zusätzliche Entspannungszone.

Die im Jahr 2018 eingebaute Dusche im Badezimmer sorgt für zeitgemäßen Komfort und fügt sich harmonisch ins Gesamtbild ein. In der Küche befindet sich ein Anschluss für einen Gasherd, der passionierten Hobbyköchen die Möglichkeit bietet, jede Mahlzeit optimal zuzubereiten. Die Immobilie verfügt außerdem über Parkett, im Wohn- und Essbereich, sowie in einem der Schlafräume, der dem Wohnbereich eine angenehme Atmosphäre verleiht.

Die in 2024 modernisierte Gaszentralheizung sorgt zuverlässig für die Beheizung aller Räume und somit ganzjährig für ein angenehmes Raumklima.

Der schön bepflanzte Garten mit Gartenhaus lädt dazu ein, die Sonne zu genießen oder individuelle Gestaltungsideen umzusetzen. Die Raumaufteilung des Hauses bietet Flexibilität für verschiedenste Bedürfnisse – egal, ob Sie einen ruhigen Rückzugsort suchen oder gesellige Abende mit Freunden und Familie verbringen möchten.

Die praktische separate Garage bietet nicht nur einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Fahrräder.

Durch die ebenerdige Bauweise eines klassischen Bungalows wohnen Sie barrierearm, was sowohl für junge als auch für ältere Bewohner zahlreiche Vorteile bietet. Dieses Angebot richtet sich an all jene, die Wert auf Funktionalität und eine klare Raumstruktur legen und die Annehmlichkeiten einer eigenen Garage schätzen. Die Verbindung von Wohlfühlambiente und praktischer Ausstattung macht das Haus zu einer interessanten Option für unterschiedliche Lebensphasen.

**Die Immobilie bietet attraktives Potenzial für eine zeitgemäße Weiterentwicklung. Durch eine Anpassung an aktuelle energetische Anforderungen eröffnet sich die Möglichkeit, den Bungalow zukunftsorientiert auszurichten und seinen Wohnkomfort langfristig weiter zu steigern.**

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Bungalows zu überzeugen.**

**Objektnummer: 26047026 - 41466 Neuss / Reuschenberg**

## **Ausstattung und Details**

- Zweischaliges, verlinkertes Mauerwerk
- Teilweise thermisch getrennte Aluminiumfensterrahmen (Baujahr 1988)
- Gas-Brennwertheizung (2024)
- Wohn- und Essbereich sowie ein Schlafzimmer mit Stäbchenparkett
- Küche mit Fliesenboden und Gasherdanschluss
- Wintergarten mit Dach aus Doppelstegplatten
- Elektroleitungen ohne FI-Schalter
- Badezimmer: Dusche modernisiert und Fliesen teilweise erneuert (2018)
- Gartenhaus
- separate Garage 3x6 Meter

**Objektnummer: 26047026 - 41466 Neuss / Reuschenberg**

## **Alles zum Standort**

Neuss-Reuschenberg besticht als ruhiger und familienfreundlicher Stadtteil, der mit seinem dörflichen Charme und der geringen Bevölkerungsdichte eine besonders angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die hervorragende Anbindung an die nahegelegenen Metropolen Düsseldorf und Köln über die A57 ermöglicht eine ideale Verbindung von urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Die stabile Nachfrage und die positive Wertentwicklung der Immobilien spiegeln die Attraktivität dieses Wohnstandorts wider, der sowohl durch seine Infrastruktur als auch durch seine Lebensqualität überzeugt.

Das Wohngebiet zeichnet sich durch seine behagliche Atmosphäre und die ausgeprägte Gemeinschaft aus. Die zentrale Lage verschafft Ihnen kurze Wege zu wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Auch die medizinische Versorgung ist in unmittelbarer Nähe gegeben.

Vielfältige Freizeitmöglichkeiten laden zum gemeinsamen Erleben ein: Spielplätze, grüne Parks und Sportangebote sind innerhalb von fünf bis sieben Minuten zu Fuß erreichbar. Für die jüngsten Familienmitglieder stehen mehrere Kindergärten und Schulen in fußläufiger Entfernung bereit. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Fachärzten, Apotheken und einer Allgemeinmedizin-Praxis in sieben bis neun Minuten zu Fuß hervorragend gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten wie der REWE-Markt sind in nur sieben Minuten bequem zu erreichen, ebenso wie diverse Cafés und Restaurants, die zum Verweilen und Genießen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen gesichert, was den Alltag zusätzlich erleichtert.

Diese Kombination aus naturnahem Wohnen, exzellenter Infrastruktur und einem lebendigen Gemeinschaftsgefühl macht Neuss-Reuschenberg zu einem idealen Zuhause für Menschen, die Wert auf Sicherheit, Bildung und ein harmonisches Wohn- und Lebensumfeld legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und gesunde Zukunft zu gestalten.

**Objektnummer: 26047026 - 41466 Neuss / Reuschenberg**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26047026 - 41466 Neuss / Reuschenberg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Ilona Löbig & Frank Löbig**

---

**Neustraße15, 41460 Neuss**  
**Tel.: +49 2131 - 36 564 0**  
**E-Mail: [neuss@von-poll.com](mailto:neuss@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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