

Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

????? ?????? ??? ?????? – ?????????????????? ???  
???, ????????, ????????

?????? ??????: 25121125



????? ??????: 695.000 EUR • ??????????: ca. 183 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 510 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????? ??????????????

????????? ??????????: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25121125
???????????	ca. 183 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	5
??????????? ????	3
???????????	
???????????	2
????? ????????????	1989
????? ????????????	2 x ??????

????? ????????	695.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	???????
???????????	???????
???????????????????	ca. 121 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

????????? ??????????: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

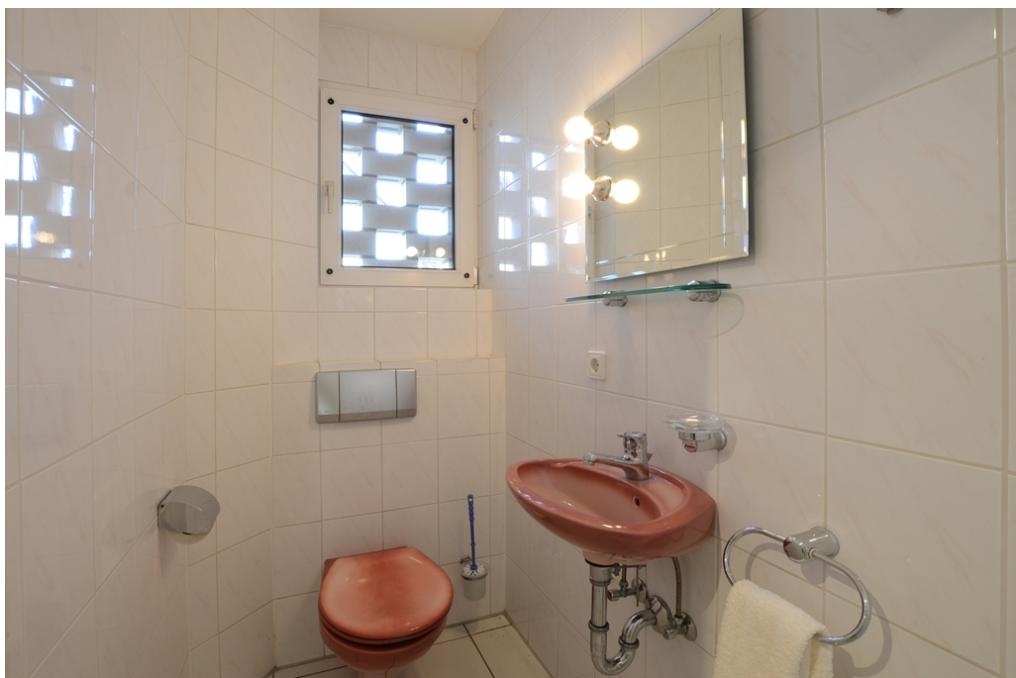
## ????????????? ??????????

???????????	?????????????
???????????	???????????
????? ????????????	??????
???????????????	12.11.2035
???????????????????	
????????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	99.83 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	C
???????????	
???????????	
????? ????????????????	1989
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

?? ???????



???????? ?????: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

?? ???????



???????? ?????: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

?? ???????



???????? ?????: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

?? ???????



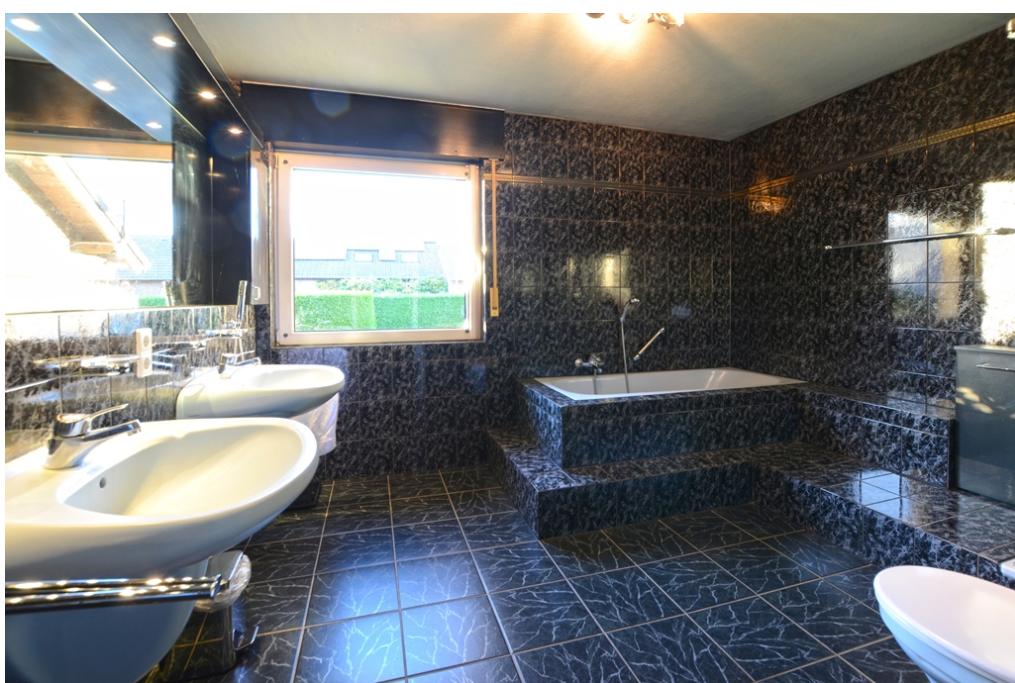
???????? ?????: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

?? ???????



???????? ?????: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

?? ???????



???????? ?????: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

?? ???????



???????? ?????: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

?? ???????



????????? ??????????: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

?? ???????



???????? ?????: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

## Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung  
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

T.: 02171 - 36 36 16 0

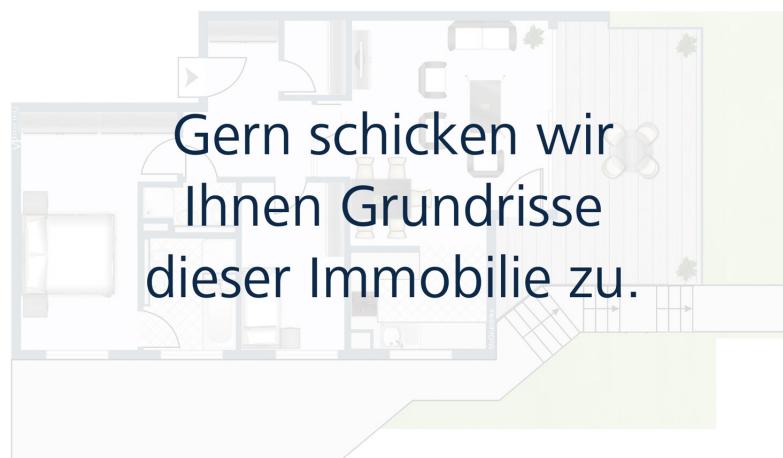
[www.von-poll.com/leverkusen](http://www.von-poll.com/leverkusen)

????????? ??????????: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

????? ? ??????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ?? ?????? ?? ??????. ?? ??  
????? ????, ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ??????????.

????????? ??????????: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

## ??? ????? ????????

Willkommen in einem Zuhause, das mehr ist als ein Haus. Ein Ort, an dem Großzügigkeit, Licht und Geborgenheit zu einem harmonischen Lebensgefühl verschmelzen. Dieses massiv errichtete, beidseitig angebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1989 begeistert durch seine zeitlose Architektur im Split-Level und die beeindruckende Weitläufigkeit von insgesamt ca. 304 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Auf einem ca. 510 m<sup>2</sup> großen Grundstück. So entfaltet die Immobilie all das, was anspruchsvolles Wohnen ausmacht: Raum, Ruhe, Komfort und die Freiheit, eigene Ideen zu verwirklichen.

Bereits beim Betreten des Hauses öffnet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich im Split-Level, der mit seinen großen Fensterflächen ein Gefühl von Offenheit und Leichtigkeit vermittelt. Hier wird Wohnen zum Erleben. Lichtdurchflutet, elegant und doch wohlig warm. Die angrenzende Terrasse und der einladende Garten bilden eine natürliche Verlängerung des Wohnraums und schaffen Orte der Entspannung und des Rückzugs.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wintergarten, der mit seiner luftigen Architektur den Blick ins Grüne freigibt und einen zusätzlichen Raum für besondere Momente schafft – ob als kreativer Rückzugsort, als lichtdurchflutetes Lesezimmer oder als Ort für gesellige Stunden mit Freunden.

Das Obergeschoss mit seiner eigenen Wohnatmosphäre bietet eine perfekte Balance aus Privatsphäre und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ideal für Familienmitglieder, Gäste oder als inspirierender Homeoffice-Bereich. Moderne Haustechnik, darunter Fußbodenheizung, eine Heizungsanlage aus 2006 und eine Solarthermie-Anlage, sorgt das ganze Jahr über für ein angenehmes Raumklima.

In einer gepflegten Wohngegend gelegen, begeistert dieses Zuhause durch kurze Wege zum täglichen Bedarf, Schulen und Freizeitangeboten. Ein Haus, das nicht nur Platz bietet – sondern Lebensqualität.

Nutzen Sie die Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie inspirieren.

Beratungstermine jederzeit nach Vereinbarung!

????????? ??????????: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

## ???????????????? ??? ????????

Die Ausstattung dieses Hauses spiegelt ein Wohngefühl wider, das Wertigkeit, Komfort und zeitlose Eleganz vereint. Jeder Raum erzählt von liebevoll ausgewählten Materialien, harmonischen Farbwelten und einem Ambiente, das zum Verweilen einlädt. Ob warme Böden, lichtdurchflutete Fenster oder moderne Haustechnik – die Ausstattung ist darauf ausgelegt, Ihren Alltag stilvoll zu begleiten.

- Eleganter, hochwertiger Steinboden im Erdgeschoss
- Teppichboden im Obergeschoss
- Großzügige Fensterfronten für eine helle, offene Wohnatmosphäre
- Elektrisch betriebene Rollläden (teilweise renovierungsbedürftig)
- Durchdachte Fensterlösungen im Obergeschoss sorgen für natürliche Helligkeit
- Fußbodenheizung für wohlig warme Räume
- Moderne Heizungsanlage (2006)
- Solarthermie-Anlage für nachhaltige Heizunterstützung
- Sonniger Garten mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten
- Weitläufige Terrasse für entspannte Stunden im Freien
- Großzügiger Wintergarten als lichtdurchfluteter Mehrzweckraum (renovierungsbedürftig)

????????? ??????????: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

??? ??? ??? ??????????

### Wohnen und Leben in Langenfeld-Reusrath

Ihr neues Zuhause befindet sich in einer beliebten Lage in einer ruhigen Sackgasse im idyllischen Wohnumfeld von Langenfeld-Reusrath mit dörflichem Charme. Im Ortskern finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, zahlreiche 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 umfangreich: Reiten, Golfen, Segelfliegen, Wasserskifahren und vieles mehr. Zudem stehen ein Frei- und Hallenbad sowie verschiedene Sportplätze zur Verfügung.

Die Autobahnen A1 und A3 sind gut und schnell zu erreichen, ebenso die öffentlichen Verkehrsmittel. Die Bushaltestelle der Linien 206/232/N20 befindet sich ca. 300 m entfernt, der Bahnhof Opladen liegt in rund 4,8 km Entfernung.

????????? ??????????: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 99.83 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

### 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.

????????? ??????????: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Jörg Rischke

---

Kölner Straße 6a, 40764 Langenfeld

Tel.: +49 2173 - 99 39 65 0

E-Mail: [langenfeld@von-poll.com](mailto:langenfeld@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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