

Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

Álmok tere – fénnnyel teli, tágas, egyedi

VP azonosító: 25121125



VÉTELÁR: 695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 183 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 510 m²

VP azonosító: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

Áttekintés

VP azonosító	25121125
Hasznos lakótér	ca. 183 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1989
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	695.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 121 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	12.11.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	99.83 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1989

VP azonosító: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

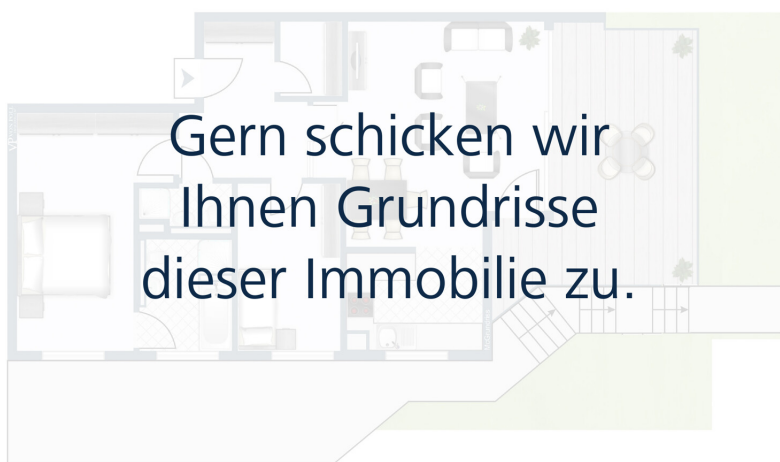
VP azonosító: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

Alaprajzok

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com/leverkusen

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

Az elso benyomás

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 m² Wohn- und Nutzfläche. Auf einem ca. 510 m² 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!

VP azonosító: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

Részletes felszereltség

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)

VP azonosító: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 99.83 kwh/(m²*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 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.

VP azonosító: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Rischke

Kölner Straße 6a, 40764 Langenfeld

Tel.: +49 2173 - 99 39 65 0

E-Mail: langenfeld@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com