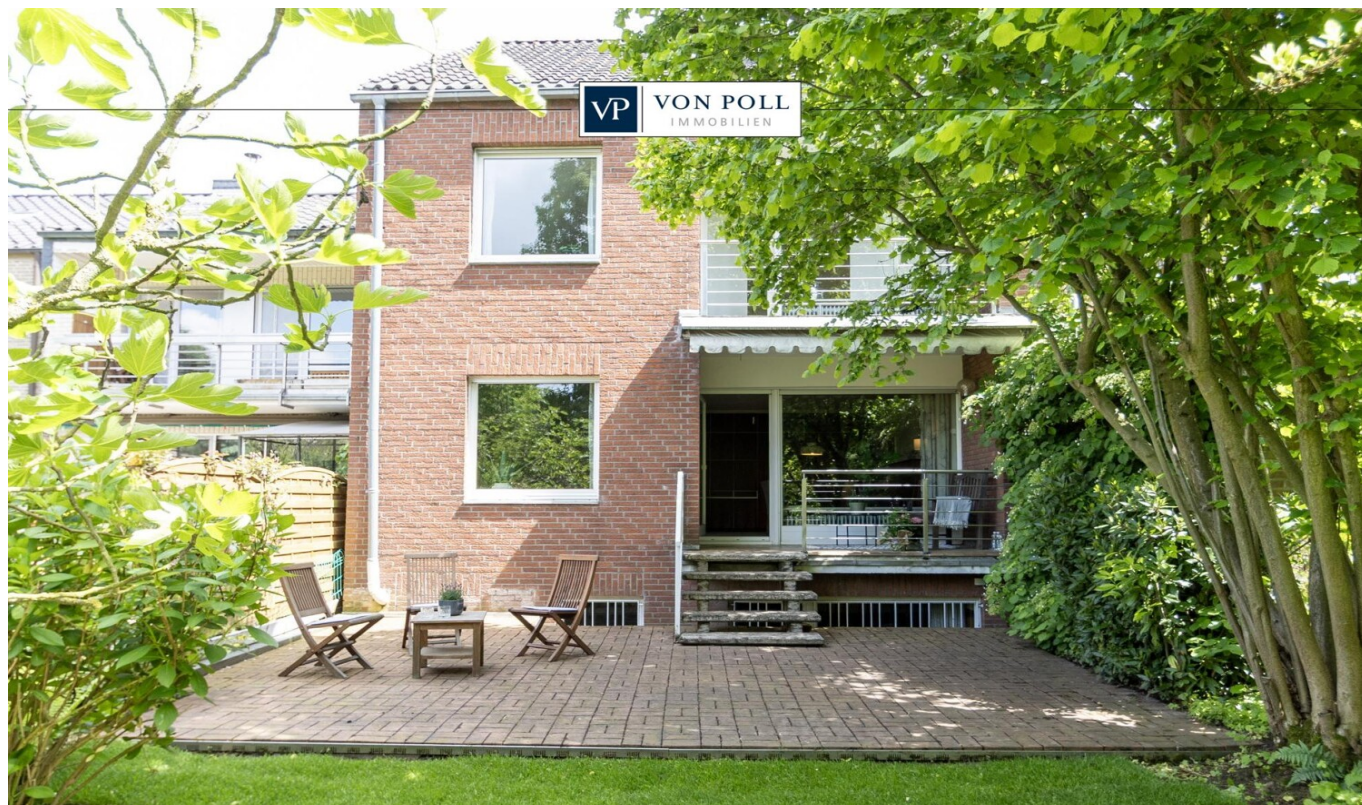


Neuss - Reuschenberg

# Familienfreundliches Reihenmittelhaus mit sonnigem Garten und viel Raum zum Leben

Codice oggetto: 26047024



PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125,18 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 319 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26047024 - 41466 Neuss - Reuschenberg**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26047024 - 41466 Neuss - Reuschenberg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26047024
Superficie netta	ca. 125,18 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 106 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

**Codice oggetto: 26047024 - 41466 Neuss - Reuschenberg**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>128.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>20.05.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1968</b>

Codice oggetto: 26047024 - 41466 Neuss - Reuschenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26047024 - 41466 Neuss - Reuschenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26047024 - 41466 Neuss - Reuschenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26047024 - 41466 Neuss - Reuschenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26047024 - 41466 Neuss - Reuschenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26047024 - 41466 Neuss - Reuschenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26047024 - 41466 Neuss - Reuschenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26047024 - 41466 Neuss - Reuschenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26047024 - 41466 Neuss - Reuschenberg

## La proprietà



**Codice oggetto: 26047024 - 41466 Neuss - Reuschenberg**

## Una prima impressione

Dieses Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1968 vereint großzügigen Wohnraum mit einer begehrten Lage und bietet auf ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche zahlreiche Möglichkeiten für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Das Haus steht auf einem ca. 319 m<sup>2</sup> großen Grundstück und eignet sich damit hervorragend für alle, die Wert auf einen eigenen Außenbereich legen.

Der Wohnraum verteilt sich auf insgesamt sechs Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, wodurch sowohl Familien als auch Paare mit Platzbedarf vielseitige Nutzungsmöglichkeiten vorfinden. Die Zimmer verteilen sich über mehrere Ebenen, was flexible Wohnkonzepte ohne Einschränkungen ermöglicht. Durch die Anzahl und Aufteilung der Schlafzimmer steht es zukünftigen Eigentümern beispielsweise frei, einen Arbeitsbereich, Gästezimmer oder ein gemeinsames Spielzimmer zu gestalten. Das Dachgeschoss bietet eine ca. 32,5 m<sup>2</sup> große, wohnlich ausgebaute Nutzfläche. Auch für größere Familien oder Personen mit erhöhtem Raumbedarf sind damit passende Voraussetzungen geschaffen.

Im Jahr 2013 wurde das Reihenmittelhaus teilweise modernisiert. Die durchgeführten Arbeiten sorgen insgesamt für einen guten Standard und gewährleisten einen angenehmen Wohnkomfort. Dank der installierten Zentralheizung profitieren die Bewohner zu jeder Jahreszeit von einer zuverlässigen und gleichmäßigen Temperatur im gesamten Haus.

Das Grundstück mit seinen ca. 319 m<sup>2</sup> eröffnet verschiedene Optionen zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Ob als Gartenfläche, für entspannte Stunden auf der Terrasse oder geselligen Sommerabenden mit Familie und Freunden, Spielfläche für die Kinder oder zum Anlegen von Beeten – der Außenbereich bietet den idealen Rahmen und kann nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden.

Dieses Reihenmittelhaus ist eine ideale Gelegenheit für Interessenten, die ein Objekt mit viel Potenzial suchen. Die zentrale Heizungsanlage, die solide Bauweise und das gut nutzbare Grundstück sind nur einige der überzeugenden Merkmale dieser Immobilie. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung und entdecken Sie die Möglichkeiten, die Ihnen dieses Haus bietet. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

**Codice oggetto: 26047024 - 41466 Neuss - Reuschenberg**

## **Tutto sulla posizione**

Neuss-Reuschenberg besticht als ein besonders familienfreundlicher Wohnstandort, der durch seine stabile soziale Struktur und ein ausgewogenes Einkommensniveau überzeugt. Der Ort bietet eine sichere und ruhige Umgebung, die ideale Voraussetzungen für ein behütetes Aufwachsen schafft. Dank der exzellenten Infrastruktur profitieren Familien hier von einer hervorragenden medizinischen Versorgung sowie einem soliden Bildungsangebot, das von Kindergärten bis zur Sekundarstufe reicht. Die günstige Lage mit direkter Anbindung an Düsseldorf, Neuss und den gesamten Rhein-Ruhr-Raum ermöglicht zudem eine stressfreie Mobilität für Berufspendler und Familien gleichermaßen.

Der Stadtteil Reuschenberg präsentiert sich als grünes und ruhiges Wohngebiet, das besonders durch seine Wohnstabilität und die harmonische Nachbarschaft besticht. Hier finden Familien ein Umfeld, das Geborgenheit und Gemeinschaftsgefühl vereint, eingebettet in eine angenehme Wohnatmosphäre mit überwiegend Einfamilienhäusern. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und Naherholungsflächen rundet das Bild eines lebenswerten und zukunftsorientierten Wohnortes ab, der Raum für gemeinsame Momente und kindgerechtes Aufwachsen bietet.

In unmittelbarer Nähe laden zahlreiche Einrichtungen dazu ein, den Alltag mit Lebensqualität zu bereichern. Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu erstklassigen Bildungseinrichtungen ein großer Vorteil: Kindergärten sind bereits in zwei Minuten zu Fuß erreichbar, während Grund- und weiterführende Schulen in einem Radius von sechs bis neun Minuten zu Fuß liegen. Weitere Schulformen sind bequem mit dem Bus in kürzester Zeit zu erreichen. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken zu Fuß gesichert. Auch Einkaufsmöglichkeiten, etwa der REWE-Markt, sind bequem in sechs Minuten erreichbar, was den Alltag zusätzlich erleichtert. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in drei bis fünf Minuten Fußweg gewährleistet, sodass auch Pendler und Familienmitglieder ohne Auto flexibel mobil bleiben.

Für Familien, die ein sicheres, lebendiges und zugleich naturnahes Umfeld suchen, vereint Neuss-Reuschenberg alle Voraussetzungen für ein harmonisches und erfülltes Leben. Die Kombination aus erstklassiger Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer starken Gemeinschaft macht diesen Standort zu einer herausragenden Wahl für die Zukunft Ihrer Familie.

**Codice oggetto: 26047024 - 41466 Neuss - Reuschenberg**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26047024 - 41466 Neuss - Reuschenberg**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Ilona Löbig & Frank Löbig**

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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