

Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

# RESERVIERT - Raum für Träume – lichtdurchflutet, weitläufig, einzigartig

*Número da propriedade: 25121125*



PREÇO DE COMPRA: 695.000 EUR • ÁREA: ca. 183 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 510 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

## Numa vista geral

Número da propriedade	25121125
Área	ca. 183 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1989
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	695.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 121 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	99.83 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	12.11.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1989

Número da propriedade: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

## O imóvel





Número da propriedade: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

## O imóvel



Número da propriedade: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

## O imóvel





Número da propriedade: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

## O imóvel





Número da propriedade: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

## O imóvel



Número da propriedade: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

## O imóvel





Número da propriedade: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

## O imóvel





Número da propriedade: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

## O imóvel



Número da propriedade: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

## O imóvel



Número da propriedade: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

## O imóvel

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



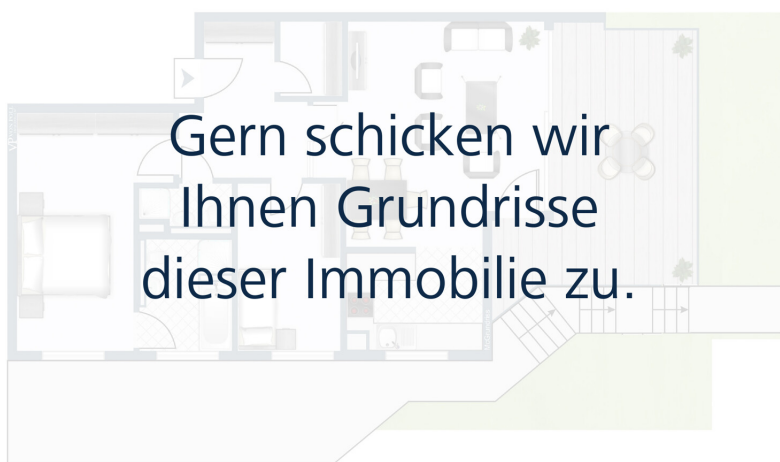
Número da propriedade: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

## Plantas dos pisos

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

## Detalhes do equipamento

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)



Número da propriedade: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

## Tudo sobre a localização

### 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.

Número da propriedade: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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 da propriedade: 25121125 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Reusrath

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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