

Neuss – Reuschenberg

# Charmantes Doppelhaus mit Traumgarten in guter Wohnlage von Reuschenberg

????????? ??????????: 25047003



???? ??????: 449.000 EUR • ??????????: ca. 117 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 750 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25047003 - 41466 Neuss – Reuschenberg

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

???????? ?????????: 25047003 - 41466 Neuss – Reuschenberg

?? ??? ??????

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| ???????? ?????????  | 25047003             |
| ???????????         | ca. 117 m²           |
| ????? ??????        | ?????????????? ????? |
| ?????????           | 5                    |
| ???????????? ???    | 3                    |
| ??????????          |                      |
| ??????????          | 1                    |
| ????? ????????????? | 1952                 |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 449.000 EUR                                                                           |
| ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????            | ????????                                                                              |
| ??????????????       |                                                                                       |
| ???????????????????? | ca. 10 m²                                                                             |
| ??????               |                                                                                       |
| ????????             | ?????????, WC<br>?????????????, ??????                                                |

??????? ?????????: 25047003 - 41466 Neuss – Reuschenberg

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

|                                                  |                                      |                                                                           |                |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                         | ?????????? ??????????<br>??????????? | ??????????????????<br>???????????                                         | BEDARF         |
| ???? ???????????                                 | ELECTRICITY                          | ??????? ???????<br>???????????                                            | 348.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ?? | 18.09.2034                           | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                 | H              |
| ???? ???????????                                 | ????????????                         | ???? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>???????????<br>????????????????? | 1952           |

???????? ??: 25047003 - 41466 Neuss – Reuschenberg

?? ???????



??????? ?????????: 25047003 - 41466 Neuss – Reuschenberg

?? ????????



???????? ??: 25047003 - 41466 Neuss – Reuschenberg

?? ???????



???????? ??: 25047003 - 41466 Neuss – Reuschenberg

?? ???????



???????? ??: 25047003 - 41466 Neuss – Reuschenberg

?? ???????



???????? ??: 25047003 - 41466 Neuss – Reuschenberg

?? ???????



???????? ??: 25047003 - 41466 Neuss – Reuschenberg

?? ???????



???????? ??: 25047003 - 41466 Neuss – Reuschenberg

?? ???????



???????? ??: 25047003 - 41466 Neuss – Reuschenberg

?? ???????



???????? ??????????: 25047003 - 41466 Neuss – Reuschenberg

?? ????????



???????? ??: 25047003 - 41466 Neuss – Reuschenberg

?? ???????



???????? ??????????: 25047003 - 41466 Neuss – Reuschenberg

?? ?????????



???????? ??: 25047003 - 41466 Neuss – Reuschenberg

?? ???????



???????? ??: 25047003 - 41466 Neuss – Reuschenberg

?? ???????



????????? ??????????: 25047003 - 41466 Neuss – Reuschenberg

?? ????????



??????? ?????????: 25047003 - 41466 Neuss – Reuschenberg

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

Diese Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 1952 und durch einen Anbau im Jahr 1967 erweitert, bietet eine Wohnfläche von ca. 117 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 750 m<sup>2</sup> großen, rechtwinklig geschnittenen Grundstück. Mit ihrer zentralen Lage in Reuschenberg bietet diese Immobilie eine ideale Ausgangsbasis für vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und Erweiterungen. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 komfortable Schlafzimmer. Die Raumaufteilung ist funktional und bietet ausreichend Platz für eine kleine Familie oder Paare, die ein großzügiges Wohnumfeld schätzen. Das vorhandene Badezimmer ist sanierungsbedürftig, was die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung nach eigenen Vorstellungen bietet. Die Beheizung erfolgt mittels einer Nachstromspeicherheizung. Die Fenster sind zum Teil aus Holz mit Einfachverglasung, straßenseitig sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung verbaut. Diese Mischung bietet eine Basis für energetische Verbesserungen. Der Dielenboden verleiht dem Haus einen besonderen Charme und kann nach einer fachgerechten Aufarbeitung zu einem echten Blickfang werden. Das Erdgeschoss der Immobilie bietet ausreichend Platz zur Gestaltung eines gemütlichen Wohn- und Essbereichs. Eine neue Anordnung der Räume ermöglicht eine zeitgemäße Nutzung und auch einen optimierten Zugang zum großzügigen Gartenbereich, der viel Raum für individuelle Garten- und Freizeitgestaltung lässt. Ein ehemaliger Stall, der nun als praktischer Schuppen für Gartengeräte dient, bietet zusätzlichen Stauraum. Die teilweise Unterkellerung des Hauses stellt weitere Nutzfläche beispielsweise für Abstellräume oder eine Werkstatt zur Verfügung. Das große, rechtwinklig geschnittene Grundstück bietet vielfältige Erweiterungsmöglichkeiten. Ob durch einen Anbau an das bestehende Gebäude oder einen teilweise Neubau – hier können Sie Ihre individuellen Wohnräume verwirklichen und zusätzlichen Wohnraum schaffen. Trotz des sanierungsbedürftigen Zustands der Immobilie, bietet das Haus durch seine zentrale Lage und die großzügigen Erweiterungsmöglichkeiten eine wertvolle Basis für ein langfristig ansprechendes Wohnumfeld. Die Immobilie überzeugt mit ihrem Potenzial zur individuellen Anpassung und Gestaltung. Die Lage der Immobilie in Reuschenberg ermöglicht eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sowie den schnellen Zugang zu den wichtigsten Versorgungseinrichtungen und Schulen. Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten somit beste Voraussetzungen für ein komfortables und praktisches Wohnen. Diese Doppelhaushälfte stellt eine interessante Möglichkeit für handwerklich begabte Käufer dar, die bereit sind, in die notwendigen Sanierungsmaßnahmen zu investieren und ein individuelles Zuhause gestalten möchten. Der großzügige Garten und die zentrale Lage machen das Objekt besonders attraktiv für Familien, die Wert auf Platz und eine gute Infrastruktur legen. Für

weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, um sich von den vielseitigen Potenzialen dieser Immobilie zu überzeugen.

??????? ?????????: 25047003 - 41466 Neuss – Reuschenberg

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

- Anbau am Wohnzimmer in 1967
- Nachtstromspeicherheizungen
- Bäder sanierungsbedürftig
- teilweise unterkellert
- Holzfenster mit Einfachverglasung, strassenseitig Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- ehemaliger Stall nun als Schuppen für Gartengeräte
- großes rechtwinklig geschnittenes Grundstück
- Dielenböden

großzügige Erweiterungsmöglichkeiten des Hauses gegeben

- die Abstandsflächen zum benachbarten Grundstück sind baulich nicht ausgereizt.

Daher kann das Haus zur linken Seite deutlich erweitert werden. Dies muss natürlich im Rahmen einer konkreten Beratung mit der Baubehörde geprüft und genehmigt werden.

??????? ?????????: 25047003 - 41466 Neuss – Reuschenberg

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

Neuss Reuschenberg ist einer der beliebtesten Ortsteile von Neuss. Sie können die Ruhe im heimischen Garten genießen und sind doch in wenigen Minuten in der Neusser Innenstadt. Reuschenberg verfügt über eine vorbildliche Infrastruktur. Diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind alle fußläufig erreichbar. Die Nähe zur Erft und zum Rhein lädt zum Spazieren, Joggen und Radeln ein, auch Golf- und Tennisplätze sowie eine Eishalle, ein Schwimmbad und eine Wellnessoase sind in der Nähe. Auch die gute Verkehrsanbindung zur Autobahn oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln macht das Wohnen hier sehr komfortabel.

Reuschenberg verfügt über eine eigene Autobahnauffahrt, so sind Sie in kürzester Zeit auf der A46 in Richtung Köln oder Düsseldorf. Auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie hervorragend angebunden und zügig in der Neusser Innenstadt oder am Bahnhof zur Weiterreise.

??????? ?????????: 25047003 - 41466 Neuss – Reuschenberg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 348.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

???????? ?????: 25047003 - 41466 Neuss – Reuschenberg

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

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

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Neustraße 8 Neuss  
E-Mail: [neuss@von-poll.com](mailto:neuss@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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