

Langenfeld

## Charmantes, zentrumsnahes Schmuckstück mit Balkon und PKW-Stellplatz

*Objektnummer: 26121128*



**KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 26121128 - 40764 Langenfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 26121128 - 40764 Langenfeld**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26121128	Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnfläche	ca. 67 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>
Baujahr	1956	Ausstattung	Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26121128 - 40764 Langenfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	13.10.2030	Endenergie- verbrauch	131.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1956

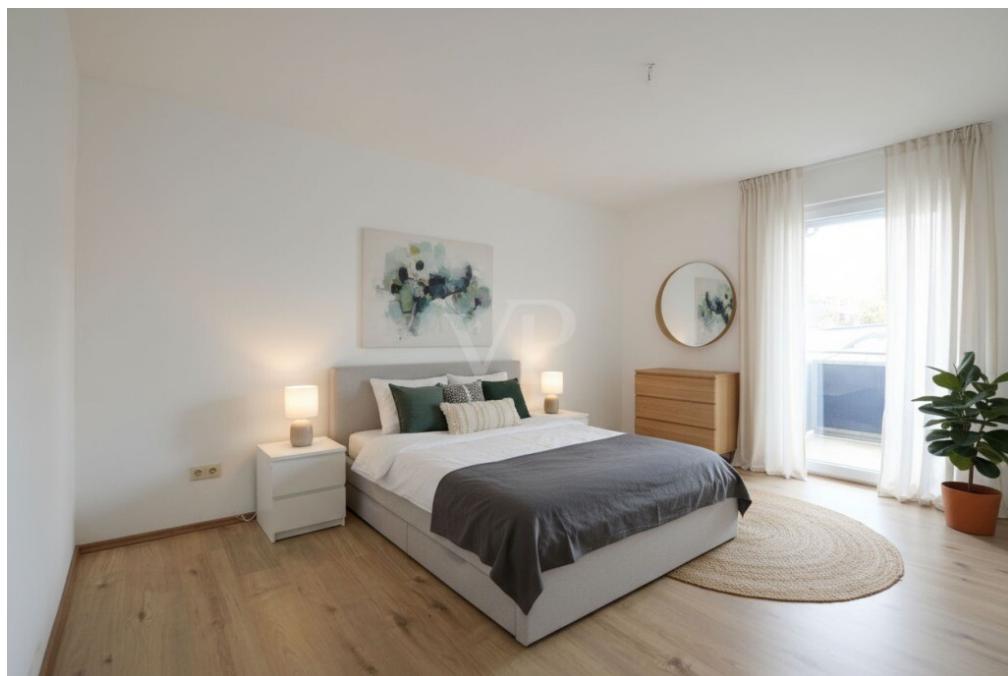
Objektnummer: 26121128 - 40764 Langenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26121128 - 40764 Langenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26121128 - 40764 Langenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26121128 - 40764 Langenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26121128 - 40764 Langenfeld

## Die Immobilie



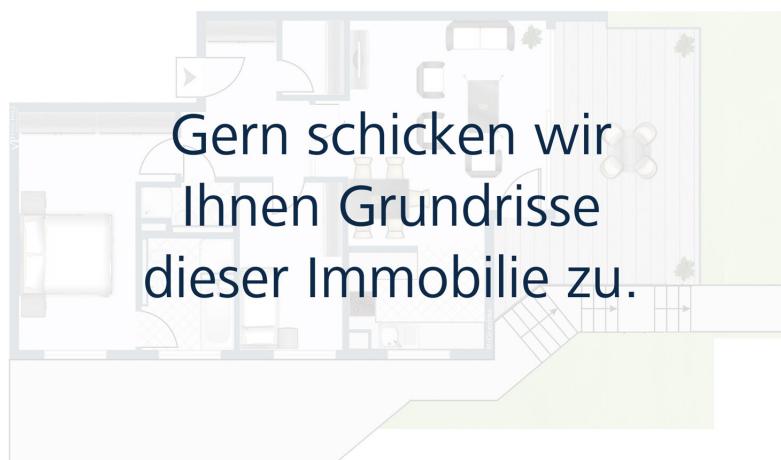
Objektnummer: 26121128 - 40764 Langenfeld

## Grundrisse

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.



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

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26121128 - 40764 Langenfeld**

## Ein erster Eindruck

Zentrale Erdgeschosswohnung mit Balkon und KFZ-Stellplatz – ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Diese attraktive Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss und helle, gut geschnittene Räume, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Sie befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten in einer Wohnanlage aus dem Jahr 1956, die insgesamt 42 Wohnungen auf 5 Eingänge verteilt.

Mit ca. 67?m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche sowie Wohn- und Essbereich viel Platz zum Wohlfühlen. Vom Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Zur Wohnung gehören ein eigener KFZ-Stellplatz, ein Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlich nutzbarer Trocken- und Waschmaschinenraum. Die Lage und der praktische Schnitt machen die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch als attraktive Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger interessant.

Das monatliche Hausgeld beträgt 378?€ und umfasst die laufenden Betriebskosten, 119?€ Heizkosten sowie 76?€ Rücklage für Instandhaltungsmaßnahmen (Stand: Wirtschaftsplan 2025).

**Objektnummer: 26121128 - 40764 Langenfeld**

## Ausstattung und Details

Diese Wohnung verbindet durchdachten Wohnkomfort mit einem einladenden Ambiente

– ideal für alle, die sofort einziehen oder investieren möchten.

- Großzügiger Grundriss für individuelle Wohnideen
- Helle Räume mit Laminat in Schlafzimmer und Wohnzimmer, pflegeleichten Fliesen in Küche, Flur und Bad
- Geräumige Küche mit Platz für Koch- und Essbereich
- Große Fensterflächen für angenehmen Lichteinfall
- Isolierverglaste Fenster mit Rollläden zur Straßenseite
- Überdachter Balkon in Ost-Ausrichtung - perfekt zum Entspannen und Wohlfühlen
- Eigener KFZ-Stellplatz direkt zur Wohnung
- Separater Kellerraum und gemeinschaftlicher Wasch-/Trockenraum

Diese Ausstattung macht die Wohnung gleichermaßen attraktiv für Eigennutzer, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen, wie für Kapitalanleger, die eine gepflegte und sofort nutzbare Immobilie suchen.

**Objektnummer: 26121128 - 40764 Langenfeld**

## Alles zum Standort

Diese 3-Zimmerwohnung ist ideal für alle, die ein gemütliches und einladendes Zuhause suchen oder eine gepflegte Immobilie als Investition nutzen möchten. Sie profitieren von einer Umgebung, in der Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Freizeitangebote schnell erreichbar sind.

Die Wohnung liegt in einer attraktiven, zentralen Lage von Langenfeld, einer lebendigen Stadt im Rheinland zwischen Düsseldorf und Köln. Hier verbinden sich urbane Infrastruktur und hohe Lebensqualität, was den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant macht.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Fachgeschäfte, Bäckereien, Banken, Ärzte und Apotheken – sind in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten, Schulen und Betreuungseinrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Ein lebendiges Stadtleben mit Cafés, Restaurants, Einkaufszentren und wöchentlichen Märkten sorgt für Abwechslung und Komfort.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten: Hallen- und Freibad, Sportvereine, Golfplatz, Wasserskianlage und Rad- und Wanderwege in der Nähe. So lässt sich Alltag, Freizeitgestaltung und Sport optimal verbinden.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Öffentliche Verkehrsmittel wie S-Bahnlinie S6 und mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar. Über die nahegelegenen Autobahnen A3, A59 und A542 sind Düsseldorf, Köln, Leverkusen, Solingen und andere Rheinmetropolen in kurzer Zeit erreichbar.

Diese Lage vereint urbanes Leben, kurze Wege, Freizeitangebote und hohe Lebensqualität – ideal für Eigennutzer, die Komfort und Lebensqualität suchen, und für Kapitalanleger, die eine attraktiv gelegene, sofort nutzbare Immobilie erwerben möchten.

**Objektnummer: 26121128 - 40764 Langenfeld**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.10.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 131.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

### 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.

**Objektnummer: 26121128 - 40764 Langenfeld**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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