

Langenfeld - Berghausen

# Exklusive 4-Zimmer-Maisonette mit sonniger Dachterrasse

Objektnummer: 26121138



KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 26121138 - 40764 Langenfeld - Berghausen**

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

Objektnummer: 26121138 - 40764 Langenfeld - Berghausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26121138	Kaufpreis	439.000 EUR
Wohnfläche	ca. 97 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 23 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Sauna
Baujahr	2005		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26121138 - 40764 Langenfeld - Berghausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Erdgas schwer</b>	Endenergieverbrauch	<b>104.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>04.06.2029</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>D</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2005</b>

Objektnummer: 26121138 - 40764 Langenfeld - Berghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26121138 - 40764 Langenfeld - Berghausen

## Die Immobilie



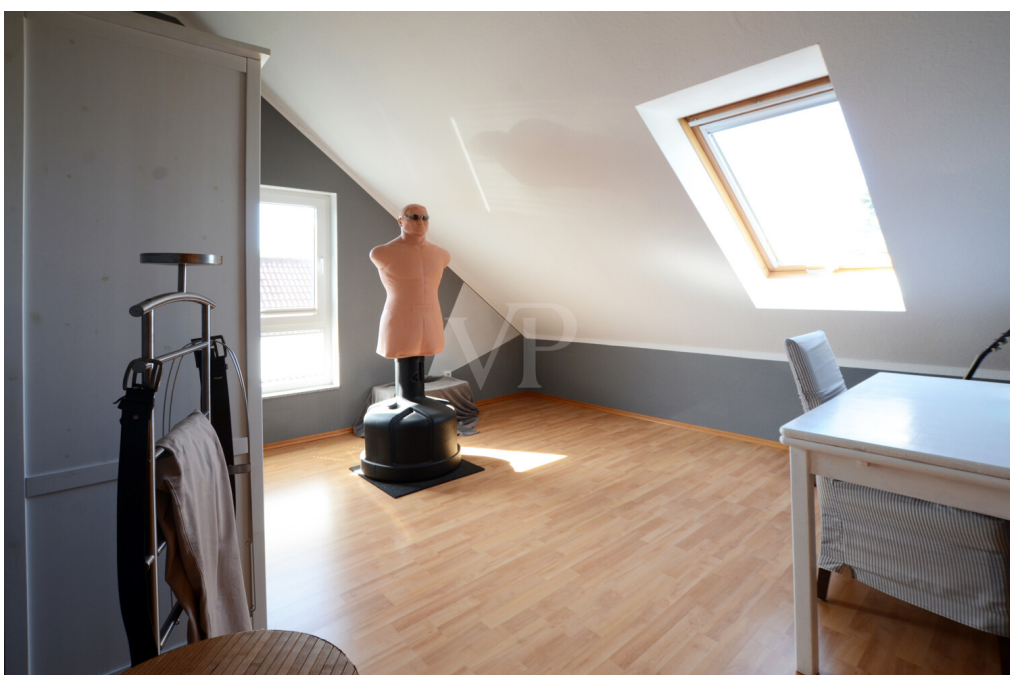
Objektnummer: 26121138 - 40764 Langenfeld - Berghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26121138 - 40764 Langenfeld - Berghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26121138 - 40764 Langenfeld - Berghausen

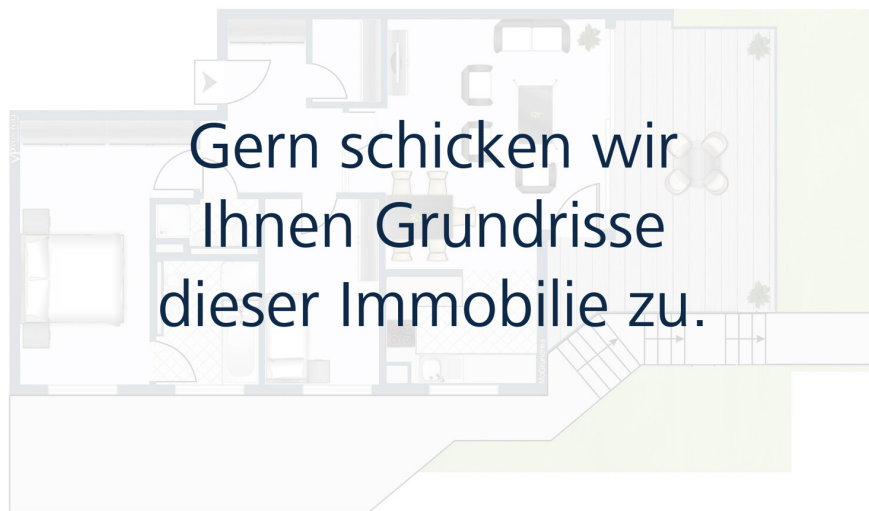
## Die Immobilie



Objektnummer: 26121138 - 40764 Langenfeld - Berghausen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**Objektnummer: 26121138 - 40764 Langenfeld - Berghausen**

## Ein erster Eindruck

**Eine Wohnung – wie für Sie gemacht!**

**Diese exklusive, lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung überzeugt durch ein großzügiges Raumkonzept und ein besonderes Wohnambiente. Die attraktive 4-Zimmer-Wohnung verfügt über eine sonnige Dachterrasse mit Südwest-Ausrichtung und befindet sich in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohngebiet mit verkehrsberuhigter Spielstraße.**

**Die ca. 97 m<sup>2</sup> große Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2005 errichteten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 8 Wohneinheiten, verteilt auf zwei separate Hauseingänge.**

**Diese Wohnung verbindet Individualität mit einer attraktiven Wohnlage und einer offenen, zweigeschossigen Raumstruktur im Maisonette-Stil. Auf der Eingangsebene erwarten Sie eine Küche, ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Dachterrasse, eine Diele, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Tageslicht. Die Treppe zur zweiten Ebene fügt sich harmonisch in den Dielenbereich ein und verbindet beide Ebenen miteinander. Die obere Ebene bietet einen Flur, ein Tageslichtbad sowie zwei gut geschnittene Kinderzimmer und schafft einen separaten, ruhigen Rückzugsbereich mit viel Privatsphäre.**

**Ein besonderes Highlight dieser sehr privaten Wohnanlage ist der gepflegte, gemeinschaftlich nutzbare Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und WC – ideal zur Entspannung nach einem langen Tag.**

**Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum, einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum sowie einen zur Wohnung gehörenden PKW-Stellplatz.**

**Die monatlichen Vorauszahlungen für das Hausgeld betragen 345€ inklusive 144 € Heizkosten sowie 52€ Zuführung zur Instandhaltungsrücklage (gemäß Wirtschaftsplan/Hausgeldabrechnung 2025).**

**Beratungstermine sind jederzeit nach Vereinbarung möglich.**

**Objektnummer: 26121138 - 40764 Langenfeld - Berghausen**

## **Ausstattung und Details**

Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieser exklusiven Maisonettewohnung begeistern. Hochwertige Materialien, eine durchdachte Raumaufteilung und eine ansprechende Ausstattung schaffen ein Wohnambiente, das Komfort und Stil auf besondere Weise vereint.

**Ausstattung im Überblick:**

- Großzügiger und harmonischer Grundriss mit optimaler Flächennutzung
  - Echtholzparkett im Eingangsbereich, Wohn- Essbereich und Schlafzimmer, Laminat im Büro und im Kinderzimmer; Echtholzparkett und Laminat sorgen für ein behagliches Wohnambiente, Fliesen in den Tageslichtbädern und in der Küche
  - Bodentiefe Fensterelemente mit Zugang zur Dachterrasse
  - Große Fensterflächen mit elektrischen Außenrollläden für helle, lichtdurchflutete Räume
  - Außenrollläden an nahezu allen Fenstern sowie Sonnenschutz an den Dachflächenfenstern
  - Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort
  - Moderne Tageslichtbäder mit Duschkabinen
  - Gegensprechanlage
  - Praktischer Kellerraum
  - Gemeinschaftlicher Wasorraum
  - Allgemeiner Wellnessbereich im Untergeschoss
- ... und vieles mehr.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Wohnung und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Immobilie in zentraler Lage persönlich vorstellen zu dürfen.

**Objektnummer: 26121138 - 40764 Langenfeld - Berghausen**

## **Alles zum Standort**

**Langenfeld zählt zu den gefragtesten Wohnstandorten zwischen Köln und Düsseldorf. Die Stadt überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur, eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung über Autobahnen und S-Bahn sowie ein vielfältiges Angebot an Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung.**

**Die Immobilie befindet sich in einem familienfreundlichen Umfeld mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter der Freizeitpark Langfort, Sporteinrichtungen und kulturelle Angebote, sorgen für eine hohe Lebensqualität. Die Kombination aus urbaner Nähe, grünen Rückzugsorten und einem sicheren Wohnumfeld macht Langenfeld zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und Kapitalanleger gleichermaßen.**

**Die Wohnlage ist geprägt von einem ruhigen, gewachsenen Umfeld mit gepflegter Nachbarschaft und guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar und sorgen für hohen Alltagskomfort.**

**Die Innenstadt von Langenfeld bietet darüber hinaus ein vielseitiges Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und medizinischer Versorgung. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in gut erreichbarer Nähe, was die Lage besonders familienfreundlich macht.**

**Durch die sehr gute Verkehrsanbindung über Autobahnen und den öffentlichen Nahverkehr sind die Städte Köln und Düsseldorf in kurzer Zeit erreichbar, wodurch der Standort gleichermaßen für Berufspendler attraktiv ist.**

**Insgesamt verbindet die Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur und hoher Lebensqualität.**

**Objektnummer: 26121138 - 40764 Langenfeld - Berghausen**

## Weitere Informationen

### **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 Handelsregistersauszugs, 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: 26121138 - 40764 Langenfeld - Berghausen**

## **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)**