

Langenfeld (Rheinland) - Immigrath

# Zentrumsnahes Schmuckstück mit Balkon & Tiefgarage

Objektnummer: 26121136



MIETPREIS: 685 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26121136 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Immigrath**

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

**Objektnummer: 26121136 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Immigrath**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26121136</b>	<b>Mietpreis</b>	<b>685 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 68 m<sup>2</sup></b>	<b>Nebenkosten</b>	<b>180 EUR</b>
<b>Bezugsfrei ab</b>	<b>01.08.2026</b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 7 m<sup>2</sup></b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1995</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Tiefgarage, 65 EUR (Miete)</b>		

Objektnummer: 26121136 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Immigrath

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	103.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.07.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26121136 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Immigrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26121136 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Immigrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26121136 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Immigrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26121136 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Immigrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26121136 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Immigrath

## Grundrisse



Fliesenplan, nicht maßstablich

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: 26121136 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Immigrath**

## Ein erster Eindruck

**Moderne 2-Zimmer-Etagenwohnung – hell, ruhig und naturnah wohnen.**

**Das im Jahr 1995 errichtete Gebäude überzeugt durch seine solide Bauweise und einen gepflegten Gesamteindruck.**

**Die attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus und besticht durch ihren durchdachten Grundriss sowie eine helle, angenehme Wohnatmosphäre. Die intelligente Raumaufteilung sorgt für eine optimale Nutzung der Wohnfläche. Sämtliche Räume sind bequem über den großzügigen Eingangsbereich erreichbar.**

### **Highlights der Wohnung**

- **Einladener Eingangsbereich mit deckenhohem Einbauschränk und viel Stauraum**
- **Helles Tageslichtbad mit Badewanne, Duschköglichkeit und Waschmaschinenanschluss**
- **Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum nach Südwesten ausgerichteten Balkon**
- **Überdachter Balkon mit schönem Ausblick – ideal für entspannte Stunden im Freien**
- **Praktisch geschnittene Küche**
- **Geräumiges Schlafzimmer mit angenehmer Rückzugsmöglichkeit**
- **Separater Kellerraum, ca. 7 m<sup>2</sup>, als zusätzlicher Stauraum**
- **Gemeinschaftlich nutzbarer Trockenraum sowie Fahrradkeller im Untergeschoss mit direktem Außenzugang**

**Die Wohnung wird in Verbindung mit einem Tiefgaragenstellplatz vermietet. Die monatlichen Kosten hierfür betragen 65 €.**

**Objektnummer: 26121136 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Immigrath**

## **Ausstattung und Details**

Bei dieser ansprechenden und lichtdurchfluteten, frisch renovierten Wohnung erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit großzügiger Raumaufteilung und einem angenehmen Wohngefühl. Die solide Bauweise sowie die gepflegte Ausstattung unterstreichen das stimmige und behagliche Wohnambiente.

**Top-Ausstattung im Überblick:**

- Gepflegte Außenanlage sowie ein helles und großzügiges Treppenhaus
- Moderne, funktionale Grundrissgestaltung mit großzügigem Wohngefühl
- Helle Wohnräume mit pflegeleichtem Laminatboden für eine angenehme Atmosphäre
- Großzügige Fensterflächen, teilweise bodentief, mit weißen Kunststoffrahmen sorgen für viel Tageslicht in Wohn- und Schlafräumen
- Balkon mit Süd-West-Ausrichtung
- Helles Tageslichtbad mit Duschmodöglichkeit und Waschmaschinenanschluss
- Praktischer Kellerraum mit ausreichend Stauraum
- Gegensprechanlage

Die Wohnung wird in Verbindung mit einem Tiefgaragenstellplatz vermietet. Die monatlichen Kosten hierfür betragen 65 €.

Das elektrische Einfahrtstor wird komfortabel per Schlüssel oder Fernbedienung bedient.

**Objektnummer: 26121136 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Immigrath**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im begehrten Langenfelder Stadtteil Immigrath. Das Umfeld ist geprägt von gepflegter Nachbarschaft, viel Grün und einer angenehm entspannten Wohnatmosphäre – ideal für alle, die Ruhe und Lebensqualität schätzen, ohne auf eine sehr gute Infrastruktur verzichten zu wollen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Nähe. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie vielfältige Dienstleister sind schnell erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag. Auch Kindergärten, Schulen und Betreuungseinrichtungen liegen im näheren Umfeld und unterstreichen die hohe Familienfreundlichkeit des Standorts. Das Langenfelder Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitangeboten ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

Für Erholung und aktive Freizeitgestaltung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Ob Sportvereine, Hallen- und Freibäder oder die bekannte Wasserski-Anlage am Blauen See – hier lässt sich der Alltag vielseitig gestalten. Ergänzt wird das Angebot durch hervorragend ausgebaute Rad- und Spazierwege, die zu entspannten Momenten im Grünen einladen.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt in besonderem Maße. Der Bahnhof Langenfeld (Rheinland) mit direkter S-Bahn-Verbindung nach Düsseldorf und Köln ist gut erreichbar und ermöglicht eine komfortable Anbindung an die Metropolregion Rhein-Ruhr. Darüber hinaus gewährleisten die nahegelegenen Autobahnen A3, A59 und A542 eine schnelle und flexible Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Insgesamt verbindet diese Lage auf ideale Weise ruhiges, angenehmes Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Infrastruktur und optimaler regionaler und überregionaler Anbindung – ein Standort, der sowohl durch seine Alltagstauglichkeit als auch durch seine nachhaltige Wohnqualität überzeugt.

**Objektnummer: 26121136 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Immigrath**

## Weitere Informationen

### **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: 26121136 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Immigrath**

## **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)**