

Langenfeld (Rheinland) - Richrath

# Eine Oase zum Wohlfühlen - Barrierearm, modern und lichtdurchflutet

Objektnummer: 26121137



MIETPREIS: 1.090 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26121137 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Richrath**

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

**Objektnummer: 26121137 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Richrath**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26121137</b>	<b>Mietpreis</b>	<b>1.090 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 81 m<sup>2</sup></b>	<b>Nebenkosten</b>	<b>280 EUR</b>
<b>Bezugsfrei ab</b>	<b>01.08.2026</b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 8 m<sup>2</sup></b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1.5</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2019</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Tiefgarage, 75 EUR (Miete)</b>		

Objektnummer: 26121137 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Richrath

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Energieausweis gültig bis	<b>24.03.2028</b>	Endenergiebedarf	<b>41.00 kWh/m²a</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A</b>
		Baujahr laut Energieausweis	<b>2018</b>

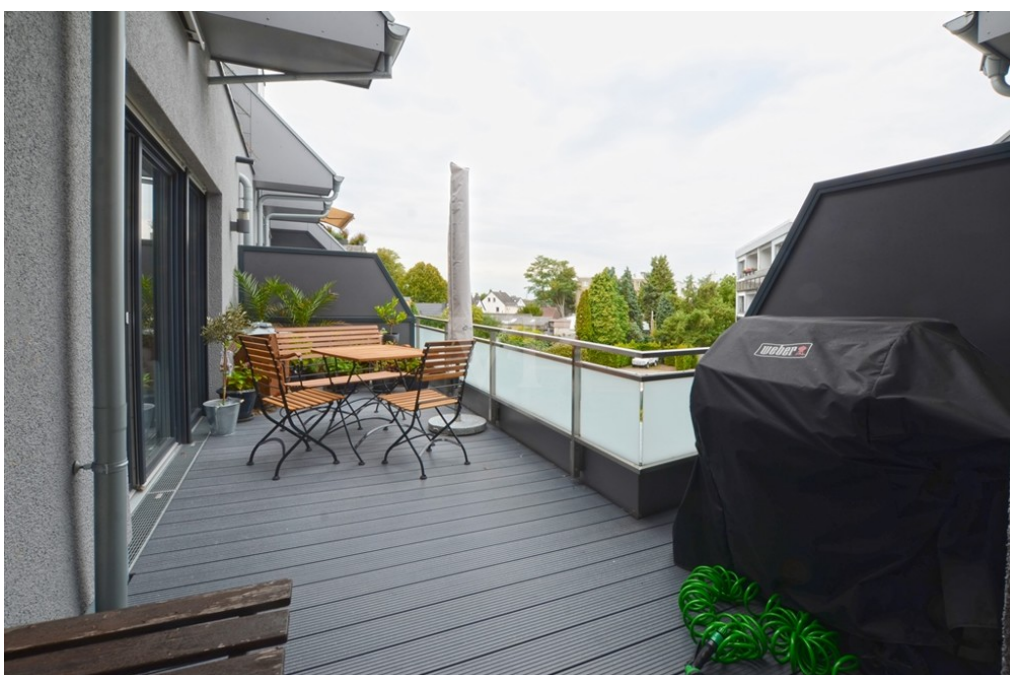
Objektnummer: 26121137 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Richrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26121137 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Richrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26121137 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Richrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26121137 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Richrath

## Die Immobilie



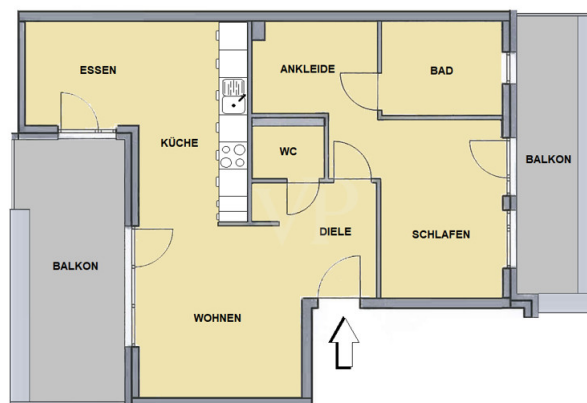
Objektnummer: 26121137 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Richrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26121137 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Richrath

## Grundrisse



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: 26121137 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Richrath**

## **Ein erster Eindruck**

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

**Bequem erreichen Sie die Wohnung sowie die Tiefgarage über den Aufzug.**

**Bei dieser exklusiven, barrierearmen Immobilie handelt es sich um eine neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Ankleide und zwei attraktiven Sonnenbalkonen. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses mit Aufzug und großzügiger Tiefgarage.**

**Die Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, klare Raumstrukturen und eine attraktive Lage. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Raumgestaltung sowie die beiden teilweise überdachten Balkone, von denen einer nach Osten und der andere nach Westen ausgerichtet ist.**

**Abgerundet wird dieses Angebot durch einen eigenen Kellerraum, einen gemeinschaftlichen Waschraum sowie einen ebenerdigen Fahrradraum.**

**Ein breiter Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich angemietet werden.**

**Hinweis:**

**Bitte beachten Sie, dass die Nebenkostenvorauszahlung von den tatsächlichen Verbrauchskosten abweichen kann. Seitens des Vermieters ist ein Mietvertrag mit einem beidseitigen Kündigungsausschluss von mindestens 2 Jahren vorgesehen.**

**Beratungstermine sind jederzeit nach Vereinbarung möglich.**

**Objektnummer: 26121137 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Richrath**

## **Ausstattung und Details**

Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieser exklusiven Wohnung begeistern. Die sorgfältig ausgewählten Materialien überzeugen durch ihre hohe Qualität und erstklassige Verarbeitung.

Ein durchdachtes Raumkonzept, eine solide Bauweise sowie die ansprechende Ausstattung runden das Gesamtbild dieser besonderen Immobilie harmonisch ab:

Der hochwertige und widerstandsfähige Vinylboden mit strukturierter Holzoptik verleiht den Wohnräumen ein außergewöhnliches Design mit behaglicher Atmosphäre und unterstreicht die Eleganz der Wohnung

- Aufzug
- Bodentiefe Fensterelemente mit Dreifachverglasung
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- Gegensprechanlage inklusive Kamerabild
- Zwei Balkone
- Tageslichtbad mit Walk-In Dusche
- Gäste-WC
- Kellerraum
- Fahrradraum
- Waschaum

\*\*\* Die Einbauküche kann gerne vom Vormieter übernommen werden \*\*\*

**Objektnummer: 26121137 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Richrath**

## **Alles zum Standort**

### **Leben und Wohnen im Zentrum von Richrath**

Ihr neues Zuhause befindet sich zentral in einem idyllischen Wohnumfeld, das durch eine ansprechende Nachbarschaft mit dörflichem Charakter geprägt ist.

Der Langenfelder Stadtteil Richrath verfügt über einen kleinen Ortskern mit allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte und Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Nähe.

In nur wenigen Minuten erreichen Sie die Stadtmitte von Langenfeld (ca. 3 km entfernt). Dort erwartet Sie ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken sowie schulischen Einrichtungen. Darüber hinaus bietet die Stadt zahlreiche Kultur- und Bildungsangebote. Ein lebendiger Wochenmarkt (dienstags und freitags) gehört ebenso zum Stadtbild wie gemütliche Cafés, Eisdielen und Restaurants.

Das umfangreiche Freizeitangebot der Stadt Langenfeld lässt kaum Wünsche offen – ob Reitsport, Golf, Segelfliegen oder Wasserski. Ergänzt wird dies durch ein Frei- und Hallenbad, diverse Sportanlagen sowie einen attraktiv gestalteten Freizeitpark.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben. Dank der verkehrsgünstigen Lage erreichen Sie über Autobahnen und Bundesstraßen schnell die Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf sowie das Umland. Auch ohne Auto bleiben Sie flexibel: Eine fußläufig erreichbare Busverbindung bringt Sie schnell in die Langenfelder Innenstadt oder zum S-Bahnhof.

**Objektnummer: 26121137 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Richrath**

## **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: 26121137 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Richrath**

## **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)**