Langenfeld – Immigrath

Moderne Gartenwohnung mit Neubaukomfort

Objektnummer: 25121118

MIETPREIS: 1.226 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 87,56 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25121118 - 40764 Langenfeld – Immigrath

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

Objektnummer: 25121118 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Auf einen Blick

Objektnummer	25121118
Wohnfläche	ca. 87,56 m²
Bezugsfrei ab	01.08.2025
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2022
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 70 EUR (Miete)

Mietpreis	1.226 EUR
Nebenkosten	300 EUR
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25121118 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	02.07.2033
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	25.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 25121118 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25121118 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25121118 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25121118 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25121118 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25121118 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25121118 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25121118 - 40764 Langenfeld – Immigrath

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: 25121118 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Ein erster Eindruck

Moderne Gartenwohnung mit Neubaukomfort – stilvolles Wohnen im Grünen Diese hochwertige 3-Zimmer-Gartenwohnung verbindet modernes Wohnen mit maximalem Komfort. Die barrierearme Wohnung bietet ein nahezu neuwertiges Wohnambiente, eine durchdachte Raumaufteilung und eine erstklassige Ausstattung. Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit dem attraktiven, nach Südost ausgerichteten Garten, der sich ideal zum Entspannen nach einem langen Tag geeignet. Die Wohnung befindet sich auf dem Areal der ehemaligen „Gerätefabrik KELLER“, deren Geschichte bis ins Jahr 1902 zurückreicht. Nach der Stilllegung des Betriebs im Jahr 2019 entstand hier ein harmonisches Zusammenspiel aus historischen Gebäuden und modernen Neubauten. Das hochwertige Bauprojekt mit 24 exklusiven Mietwohnungen wurde 2022/2023 fertiggestellt. Der Eingangsbereich, der direkt in alle Wohnräume führt, sorgt für eine klare, harmonische Struktur. Das Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum „Bad en Suite“, während das helle und großzügige Wohn- und Esszimmer ein offenes Wohngefühl vermittelt. Die große Terrasse mit angrenzendem Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Zu den weiteren Annehmlichkeiten zählen ein eigenes Kellerabteil, ein allgemein nutzbarer Wasch- und Fahrradraum sowie ein kleiner Spielplatz für die jüngsten Bewohner. Großzügige Tiefgaragenstellplätze können optional für je 70 € pro Monat angemietet werden. Sie sind bequem mit dem Aufzug erreichbar. INFO: Gerne senden wir Ihnen ein erweitertes Exposé mit zusätzlichen Informationen sowie weiteren Außen- und Innenaufnahmen zu. Wenn Sie das Besondere schätzen, freuen wir uns auf Ihre Anfrage. *** Um uns die Kontaktaufnahme mit Ihnen zu erleichtern, bitten wir Sie, bei Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten, einschließlich Adresse und Telefonnummer, anzugeben. *** Besichtigungen jederzeit nach Vereinbarung!

Objektnummer: 25121118 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Ausstattung und Details

Erleben Sie den besonderen Charme dieser exklusiven Gartenwohnung und entdecken Sie ihre vielseitigen Möglichkeiten. Hochwertige Materialien wurden sorgfältig ausgewählt und verarbeitet, um eine stilvolle und moderne Wohnqualität zu gewährleisten. Die großzügige Raumaufteilung sorgt für eine helle und einladende Atmosphäre, während der direkte Zugang zum Garten für ein einzigartiges Wohngefühl sorgt. Eine perfekte Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.
Top-Ausstattung:
- Zentrale, aber dennoch ruhige Lage in dritter Reihe
- Bau- und Ausstattungsqualität auf dem Niveau eines Neubaus
- Zentralheizung mit moderner Wärmepumpe
- Bequemer Zugang zum Keller und zur Tiefgarage mit dem Personenaufzug
- Große Fensterflächen mit elektrischen Außenrollos
- Hochwertiger Bodenbelag aus dunkelgrauen Fliesen und Parkett
- Stilvolle Sanitärobjekte im puristischen Design mit modernen Armaturen
- Badezimmer „Bad en Suite“ mit Badewanne, bodengleicher Walk-In-Dusche und Handtuchwärmer
- Gäste-Bad mit bodengleicher Walk-In-Dusche für zusätzlichen Komfort
- Fußbodenheizung für behagliche Wärme
- TV- und Netzwerkanschluss in allen Wohnräumen
- Gegensprechanlage mit Bildübertragung für erhöhte Sicherheit
- Zusätzlicher Abstellraum im Untergeschoss
- Möglichkeit zur Anmietung von einen TG-Stellplatzes für 70,- €/Monat
und vieles mehr ...

Objektnummer: 25121118 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Alles zum Standort

Wohnen nahe der Langenfelder Innenstadt! Die Wohnung befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen "Gerätefabrik KELLER". Die neu entstandene Hofanlage bietet eine ideale Kombination aus einer zentralen Lage und der Nähe zur Langenfelder Innenstadt. Die Umgebung schafft eine angenehme Atmosphäre und bietet Raum für Erholung und Entspannung bei gleichzeitiger Nutzung der Annehmlichkeiten und Einrichtungen der Innenstadt. Langenfeld ist eine lebendige und attraktive Stadt, die eine gute Mischung aus Sport, Kultur, Bildung, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie bietet. In wenigen Minuten sind Sie in der ca. 1,2 km entfernten Stadtmitte von Langenfeld. Hier finden Sie ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken, Schulen sowie Kultur- und Bildungseinrichtungen. Ein lebendiger Wochenmarkt (dienstags und freitags) gehört ebenso zum Langenfelder Stadtbild wie gemütliche Cafés, Eisdielen und Restaurants. Das Freizeitangebot der Stadt Langenfeld bietet unter anderem Reitsport, Golf, Segelfliegen und Wasserski. Ein Frei- und Hallenbad, diverse Sportplätze sowie der schön angelegte Freizeitpark runden das Angebot ab. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben und durch die verkehrsgünstige Lage Langenfelds erreichen Sie über die Autobahnen und Bundesstraßen schnell die Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf sowie das Umland. Auch ohne Auto sind Sie sehr flexibel - in fußläufiger Entfernung befindet sich eine Busverbindung, die Sie schnell in die Langenfelder Innenstadt oder zum S-Bahnhof bringt.

Objektnummer: 25121118 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 25.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 25121118 - 40764 Langenfeld – 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com