

Langenfeld – Immigrath

# Wohnen in Top-Lage: 2-Zimmer-Wohnung nahe City & S-Bahn

Objektnummer: 25121121



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

MIETPREIS: 504 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25121121 - 40764 Langenfeld – Immigrath

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

Objektnummer: 25121121 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Auf einen Blick

Objektnummer	25121121	Mietpreis	504 EUR
Wohnfläche	ca. 53 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	192 EUR
Bezugsfrei ab	01.08.2025	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	2	Nutzfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1966		

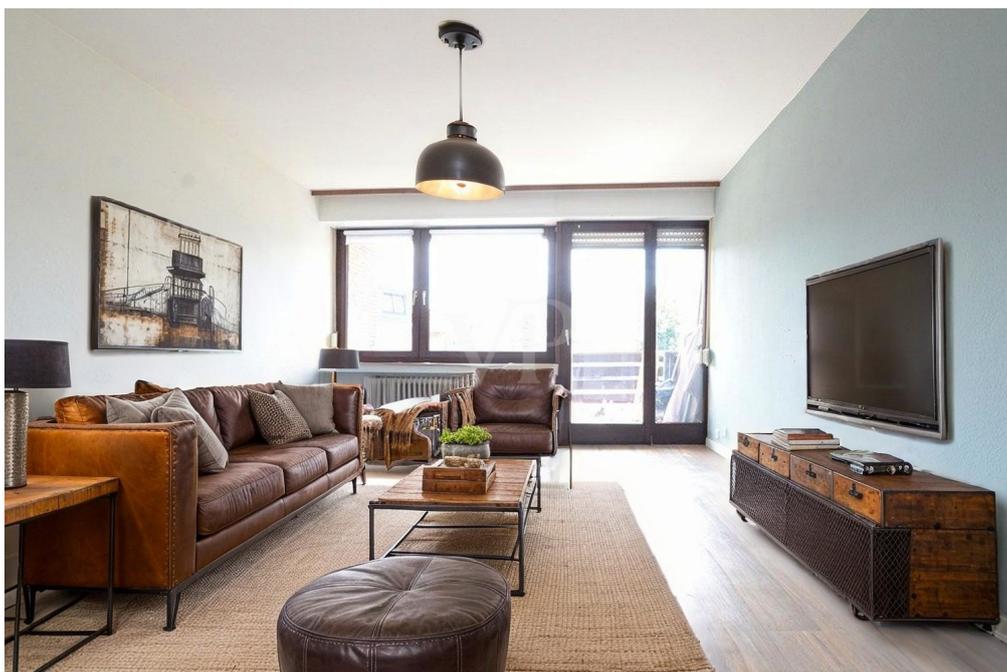
Objektnummer: 25121121 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	163.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.03.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1966

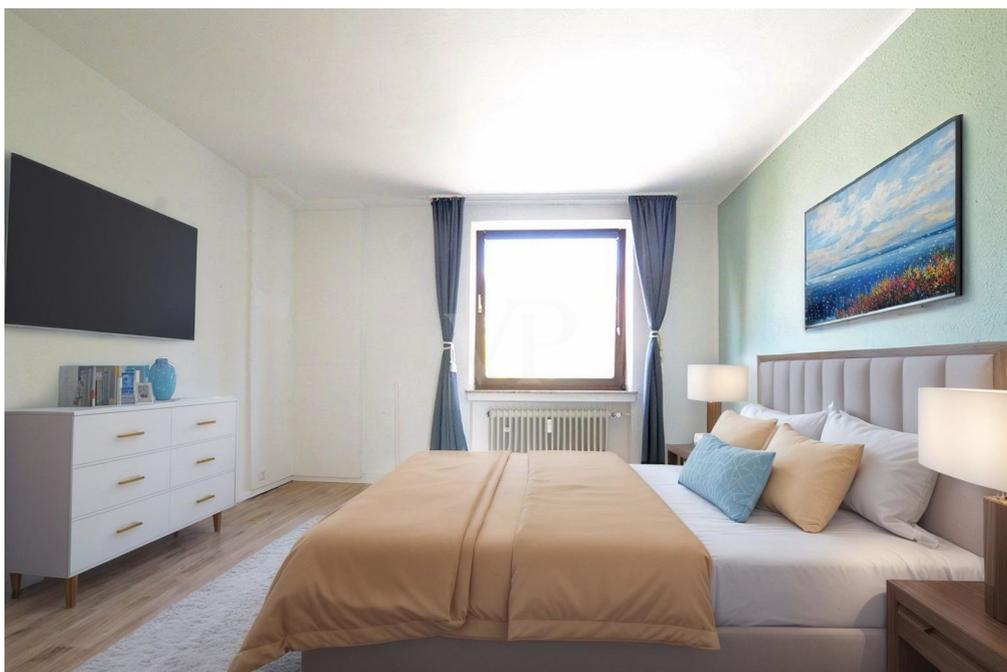
Objektnummer: 25121121 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25121121 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25121121 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25121121 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25121121 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25121121 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Ein erster Eindruck

Moderne Stadtwohnung mit Loggia und Tageslichtbad – Ruhige Lage mit viel Licht und Komfort

Diese charmante, offen gestaltete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten 10-Parteien-Hauses in ruhiger Wohnlage von Langenfeld. Sie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, viel Tageslicht und ein angenehmes Wohnambiente – ideal für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen in fußläufiger Nähe zur Innenstadt genießen möchten.

Highlights der Wohnung:

- Freundlicher Eingangsbereich mit direktem Zugang zu allen Räumen
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur Loggia in sonniger Südausrichtung – der perfekte Ort zum Entspannen und Wohlfühlen
- Praktisch geschnittene Küche  
"Die vorhandene Einbauküche (ohne Geräte) kann bei Bedarf vom Vormieter übernommen werden"
- Tageslichtbad mit Badewanne, Waschtisch und WC
- Geräumiges Schlafzimmer
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller und Trockenraum vorhanden

Diese Wohnung bietet nicht nur modernes, stadtgerechtes Wohnen, sondern auch ein ruhiges Wohnumfeld – ein echtes Zuhause mit Wohlgefühlcharakter

INFO:

Bitte beachten Sie, dass die Nebenkostenvorauszahlung von den Abzurechnenden entsprechend Ihres persönlichen Verbrauchs abweichen können. Seitens des Vermieters wird ein Mietvertrag mit einem gegenseitigen Kündigungsausschluss von mindestens zwei Jahren angestrebt. Zudem ist ein Staffelmietvertrag vorgesehen, bei dem sich die Kaltmiete in den ersten vier Jahren jährlich um 10,00?€ erhöht.

Beratungstermine jederzeit nach Vereinbarung!

Objektnummer: 25121121 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Ausstattung und Details

Großzügiger und zugleich harmonischer Grundriss – jeder Quadratmeter ist optimal genutzt

- Moderne, offen gestaltete Raumaufteilung mit angenehmem Wohngefühl
- Hochschränke, Idealer Stauraum im Flur
- Pflegeleichter PVC-Boden in sämtlichen Wohnräumen
- Weiß melierte Fliesen im hellen Tageslichtbad mit Badewanne und Duschköglichkeit
- Doppelverglaste Fenster mit Holzrahmen sorgen für viel Licht und ein angenehmes Raumklima
- Rollläden im Wohnzimmer vorhanden
- Loggia in sonniger Südausrichtung – ideal zum Entspannen
- Separater Kellerverschlag für zusätzlichen Stauraum
- Gegensprechanlage vorhanden

Objektnummer: 25121121 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Alles zum Standort

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße, nur wenige Schritte vom modernen Stadtkern Langenfelds entfernt. Die zentrale Lage überzeugt mit kurzen Wegen zu allem, was das urbane Leben angenehm macht: Zwei Einkaufsgalerien, zahlreiche Geschäfte, stilvolle Cafés, Restaurants und gemütliche Lokale sind bequem fußläufig erreichbar.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend: Ärzte, Apotheken, Banken, Discounter sowie das Rathaus und die Stadthalle mit ihrem abwechslungsreichen Kulturprogramm und dem beliebten Wochenmarkt befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut – mit Bus und S-Bahn gelangen Sie zügig in alle Stadtteile sowie nach Leverkusen, Köln, Monheim, Solingen, Leichlingen und Düsseldorf. Die Autobahnen A59 und A3 sind in etwa 2 bis 3 km erreichbar.

Kurz gesagt: Ein urbaner Standort mit hoher Lebensqualität und idealer Infrastruktur – perfekt für Menschen, die zentral, bequem und mit Stil wohnen möchten.

Objektnummer: 25121121 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.3.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 163.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

### 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: 25121121 - 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](mailto:langenfeld@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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