

Langenfeld

# Charmantes, zentrumsnahes Schmuckstück mit Balkon und PKW-Stellplatz

*Property ID: 26121128*



**PURCHASE PRICE: 279.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 67 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26121128 - 40764 Langenfeld**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26121128 - 40764 Langenfeld

## At a glance

Property ID	26121128	Purchase Price	279.000 EUR
Living Space	ca. 67 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1956	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Outdoor parking space	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 7 m <sup>2</sup>
		Equipment	Balcony

Property ID: 26121128 - 40764 Langenfeld

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	13.10.2030	Final energy consumption	131.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1956

Property ID: 26121128 - 40764 Langenfeld

## The property



Property ID: 26121128 - 40764 Langenfeld

## The property



Property ID: 26121128 - 40764 Langenfeld

## The property



Property ID: 26121128 - 40764 Langenfeld

## The property



Property ID: 26121128 - 40764 Langenfeld

## The property

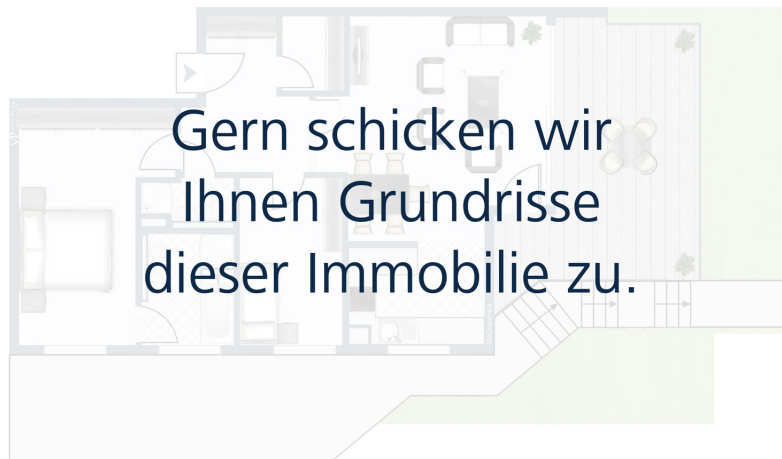


Property ID: 26121128 - 40764 Langenfeld

## Floor plans

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26121128 - 40764 Langenfeld**

## A first impression

Zentrale Erdgeschosswohnung mit Balkon und KFZ-Stellplatz – ideal für  
Eigennutzer und Kapitalanleger.

Diese attraktive Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss und helle,  
gut geschnittene Räume, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Sie  
befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 7  
Wohneinheiten in einer Wohnanlage aus dem Jahr 1956, die insgesamt 42  
Wohnungen auf 5 Eingänge verteilt.

Mit ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche sowie Wohn-  
und Essbereich viel Platz zum Wohlfühlen. Vom Wohn- und Essbereich gelangen  
Sie direkt auf den Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Zur Wohnung gehören ein eigener KFZ-Stellplatz, ein Kellerabteil sowie ein  
gemeinschaftlich nutzbarer Trocken- und Waschmaschinenraum. Die Lage und der  
praktische Schnitt machen die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch als  
attraktive Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger interessant.

Das monatliche Hausgeld beträgt 378 € und umfasst die laufenden Betriebskosten,  
119 € Heizkosten sowie 76 € Rücklage für Instandhaltungsmaßnahmen (Stand:  
Wirtschaftsplan 2025).

**Property ID: 26121128 - 40764 Langenfeld**

## Details of amenities

Diese Wohnung verbindet durchdachten Wohnkomfort mit einem einladenden Ambiente – ideal für alle, die sofort einziehen oder investieren möchten.

- Großzügiger Grundriss für individuelle Wohnideen
- Helle Räume mit Laminat in Schlafzimmer und Wohnzimmer, pflegeleichten Fliesen in Küche, Flur und Bad
- Geräumige Küche mit Platz für Koch- und Essbereich
- Große Fensterflächen für angenehmen Lichteinfall
- Isolierverglaste Fenster mit Rollläden zur Straßenseite
- Überdachter Balkon in Ost-Ausrichtung - perfekt zum Entspannen und Wohlfühlen
- Eigener KFZ-Stellplatz direkt zur Wohnung
- Separater Kellerraum und gemeinschaftlicher Wasch-/Trockenraum

Diese Ausstattung macht die Wohnung gleichermaßen attraktiv für Eigennutzer, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen, wie für Kapitalanleger, die eine gepflegte und sofort nutzbare Immobilie suchen.

**Property ID: 26121128 - 40764 Langenfeld**

## All about the location

Diese 3-Zimmerwohnung ist ideal für alle, die ein gemütliches und einladendes Zuhause suchen oder eine gepflegte Immobilie als Investition nutzen möchten. Sie profitieren von einer Umgebung, in der Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Freizeitangebote schnell erreichbar sind.

Die Wohnung liegt in einer attraktiven, zentralen Lage von Langenfeld, einer lebendigen Stadt im Rheinland zwischen Düsseldorf und Köln. Hier verbinden sich urbane Infrastruktur und hohe Lebensqualität, was den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant macht.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Fachgeschäfte, Bäckereien, Banken, Ärzte und Apotheken – sind in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten, Schulen und Betreuungseinrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Ein lebendiges Stadtleben mit Cafés, Restaurants, Einkaufszentren und wöchentlichen Märkten sorgt für Abwechslung und Komfort.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten: Hallen- und Freibad, Sportvereine, Golfplatz, Wasserskianlage und Rad- und Wanderwege in der Nähe. So lässt sich Alltag, Freizeitgestaltung und Sport optimal verbinden.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Öffentliche Verkehrsmittel wie S-Bahnlinie S6 und mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar. Über die nahegelegenen Autobahnen A3, A59 und A542 sind Düsseldorf, Köln, Leverkusen, Solingen und andere Rheinmetropolen in kurzer Zeit erreichbar.

Diese Lage vereint urbanes Leben, kurze Wege, Freizeitangebote und hohe Lebensqualität – ideal für Eigennutzer, die Komfort und Lebensqualität suchen, und

für Kapitalanleger, die eine attraktiv gelegene, sofort nutzbare Immobilie erwerben möchten.

**Property ID: 26121128 - 40764 Langenfeld**

## Other information

### 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 Handelsregisterauszugs, 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

Immobilienexperten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 26121128 - 40764 Langenfeld**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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