

**Langenfeld - Immigrath**

# Ein Haus mit Perspektive – großzügiger Raum für Familie, Generationen und neue Ideen

**Property ID: 26121142**



**PURCHASE PRICE: 640.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 233 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.524 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26121142 - 40764 Langenfeld - Immigrath**

- **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: 26121142 - 40764 Langenfeld - Immigrath**

## At a glance

|                      |                                       |                       |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 26121142                              | Purchase Price        | 640.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 233 m²                            | House                 | Two-family house                                                          |
| Roof Type            | Gabled roof                           | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms                | 8                                     | Condition of property | Needs renovation                                                          |
| Bedrooms             | 5                                     | Construction method   | Solid                                                                     |
| Bathrooms            | 3                                     | Usable Space          | ca. 45 m²                                                                 |
| Year of construction | 1926                                  | Equipment             | Terrace, Garden / shared use, Balcony                                     |
| Type of parking      | 3 x Outdoor parking space, 3 x Garage |                       |                                                                           |

Property ID: 26121142 - 40764 Langenfeld - Immigrath

## Energy Data

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Type of heating                | Stove      |
| Energy Source                  | Gas        |
| Energy certificate valid until | 22.01.2035 |
| Power Source                   | Gas        |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 200.10 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | G                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1926                      |

Property ID: 26121142 - 40764 Langenfeld - Immigrath

## The property





Property ID: 26121142 - 40764 Langenfeld - Immigrath

## The property



Property ID: 26121142 - 40764 Langenfeld - Immigrath

## The property





Property ID: 26121142 - 40764 Langenfeld - Immigrath

## The property





Property ID: 26121142 - 40764 Langenfeld - Immigrath

## The property



Property ID: 26121142 - 40764 Langenfeld - Immigrath

## The property





Property ID: 26121142 - 40764 Langenfeld - Immigrath

## The property





Property ID: 26121142 - 40764 Langenfeld - Immigrath

## The property



Property ID: 26121142 - 40764 Langenfeld - Immigrath

## The property





**Property ID: 26121142 - 40764 Langenfeld - Immigrath**

## The property



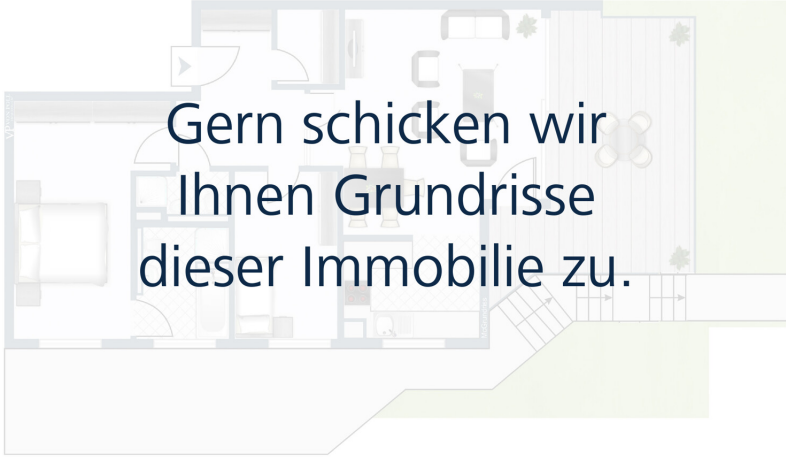


Property ID: 26121142 - 40764 Langenfeld - Immigrath

## Floor plans

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[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: 26121142 - 40764 Langenfeld - Immigrath**

## A first impression

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und außergewöhnlichem Nebengebäude

Dieses besondere Anwesen bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Wohnen, flexibler Nutzung und attraktiven Entwicklungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Zuhause für eine Familie, Mehrgenerationenhaus, Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als Wohn- und Arbeitsstandort für Selbständige und Unternehmer – diese Immobilie eröffnet zahlreiche Perspektiven.

Das ursprünglich im Jahr 1922 errichtete Wohnhaus wurde im Jahr 1986 umfangreich erweitert und präsentiert sich heute als vielseitige Liegenschaft mit ca. 278 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche auf einem sonnigen Grundstück von ca. 1.524 m<sup>2</sup>. Die Immobilie umfasst zwei großzügige Hauptwohneinheiten, eine zusätzliche Einliegerwohnung sowie umfangreiche Nebenflächen und bietet damit eine außergewöhnliche Flexibilität für unterschiedlichste Lebenskonzepte.

Die großzügige Erdgeschosswohnung bildet den Mittelpunkt des Hauses und überzeugt durch eine angenehme Raumaufteilung sowie einen hohen Wohnkomfort. Der weitläufige Wohn- und Essbereich schafft eine einladende Atmosphäre und bildet gemeinsam mit der geräumigen Küche den kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Der südwestlich ausgerichtete Balkon bietet einen herrlichen Blick in den Garten und lädt dazu ein, die sonnigen Stunden des Tages in privater Atmosphäre zu genießen.

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere abgeschlossene Wohneinheit mit Schlafzimmer, hellem Wohn- und Essbereich, Badezimmer sowie einem eigenen Balkon. Die offene Gestaltung der Küche zur Diele sorgt für ein modernes, großzügiges Raumgefühl. Diese Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt inklusive Stellplatz eine monatliche Kaltmiete von 669,- €. Damit bietet sie Kapitalanlegern eine solide Einnahmequelle oder Eigennutzern die Möglichkeit, einen Teil der Immobilie langfristig zu finanzieren.

Eine zusätzliche Nutzungsmöglichkeit bietet die ca. 49 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung im Souterrain. Durch den separaten Außenzugang eignet sie sich ideal für erwachsene Kinder, Gäste, ein Homeoffice oder eine eigenständige Vermietung. Ein Wintergarten – nicht Bestandteil der Wohnfläche – erweitert diesen Bereich zusätzlich und schafft einen angenehmen Übergang zum Garten.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Remise mit drei genehmigten

Garagen, zusätzlichen Stellplätzen sowie weiteren vielseitig nutzbaren Flächen. Der ausgebaut und beheizte Bereich mit eigenem Zugang bietet zusätzliche Möglichkeiten für unterschiedlichste Anforderungen – beispielsweise als Büro, Atelier, Hobbybereich, Werkstatt oder als private Rückzugsmöglichkeit. Gerade für Selbständige und Unternehmer entsteht hier ein außergewöhnlicher Mehrwert, da Wohnen und Arbeiten an einem Standort miteinander verbunden werden können.

Neben den großzügigen Wohnbereichen überzeugt auch das weitläufige Grundstück mit seinem besonderen Charme. Der große Garten bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und schafft einen privaten Rückzugsort für entspannte Stunden, Familienleben, Gartenliebhaber oder gesellige Zusammenkünfte.

Diese Immobilie verbindet den Charakter eines gewachsenen Hauses mit außergewöhnlicher Flexibilität und bietet Raum für unterschiedliche Lebensmodelle. Ob als Mehrgenerationenhaus, Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als Standort für Wohnen und Arbeiten – hier entsteht eine Immobilie mit langfristiger Perspektive und besonderem Potenzial.

**Besichtigungen sind nach Vereinbarung jederzeit möglich!**



**Property ID: 26121142 - 40764 Langenfeld - Immigrath**

## Details of amenities

Diese außergewöhnliche Immobilie überzeugt durch großzügige Wohnbereiche, eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsdetails, die ein komfortables und vielseitiges Wohnen ermöglichen. Die Kombination aus zwei eigenständigen Wohneinheiten, einer zusätzlichen Einliegerwohnung sowie umfangreichen Nebenflächen bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenlösungen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

### #Erdgeschoss – Großzügiges Wohnen mit besonderem Wohnambiente

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses und überzeugt durch eine angenehme Atmosphäre sowie hochwertige Details, die den Charakter dieser Wohnebene prägen.

- Großzügige Wohn- und Essbereiche mit behaglicher Raumwirkung
- Hochwertiger Parkettboden
- Tageslichtbad aus dem Jahr 2014
- Komfortable Ausstattung mit Eckbadewanne und separater Dusche
- Sonniger Balkon mit Blick in den Garten
- Gemütlicher Kachelofen als besonderes Highlight und Mittelpunkt für entspannte Stunden

### # Dachgeschoss – Eigenständige Wohneinheit mit viel Komfort

Die Dachgeschosswohnung bietet eine attraktive Kombination aus Funktionalität und modernem Wohngefühl. Durch die offene Gestaltung entsteht eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

- Offene Küche mit großzügigem Wohnbereich
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Bidet
- Hochwertige Bodenbeläge mit Parkett und Fliesen
- Eigener Balkon
- Ideal als separate Wohneinheit zur Vermietung, für Familienangehörige oder als Ergänzung zur Eigennutzung

### # Untergeschoss – Einliegerwohnung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Die zusätzliche Einliegerwohnung bietet Privatsphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Gäste, erwachsene Kinder, Homeoffice oder eine separate Vermietung.

- Eigener Zugang
  - Heller Wohnbereich mit angrenzendem Wintergarten
  - Küche mit direktem Zugang zum Wintergarten
  - Kombination aus Fliesen- und Parkettböden
  - Barrierearmes Tageslichtbad
  - Angenehme Wohnatmosphäre durch die ruhige Lage im Souterrain
- ### # Außenbereich & Nebengebäude – Viel Raum für Freizeit, Hobby und Arbeit
- Das großzügige Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und schafft einen privaten Rückzugsort im Grünen.

- **Sonnige Terrasse mit Südwest-Ausrichtung**
  - **Großzügiger, pflegeleichter Garten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**
  - **Drei genehmigte Garagen**
  - **Zusätzliche Stellplätze**
  - **Großzügige Remise mit vielseitig nutzbaren Flächen**
  - **Ausgebauter und beheizter Bereich innerhalb der Remise mit eigenem Zugang – ideal als Büro, Atelier, Hobbyraum oder zusätzlicher Arbeitsbereich**
- # Weitere Ausstattungsmerkmale**
- **Großzügige Nutz- und Nebenflächen**
  - **Mehrere eigenständige Nutzungseinheiten**
  - **Vielfältige Möglichkeiten für Eigennutzer, Kapitalanleger oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten**

**Property ID: 26121142 - 40764 Langenfeld - Immigrath**

## All about the location

Das Objekt befindet sich im Langenfelder Stadtteil Immigrath, der durch seine Lage zwischen Stadt und Natur eine besonders hohe Wohnqualität bietet. Die Umgebung besticht durch gepflegte Wohnstraßen, kurze Wege und eine angenehme Nachbarschaft. Zahlreiche Grünflächen und kleine Spazierwege schaffen eine entspannte Atmosphäre und laden zur Erholung im Alltag ein.

Die Langenfelder Innenstadt ist bequem erreichbar und bietet ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken sowie Schulen und kulturellen Einrichtungen. Besonders attraktiv ist der regelmäßig stattfindende Wochenmarkt, ergänzt durch eine Vielzahl an Cafés, Eisdielen und Restaurants, die für eine charmante Stadtatmosphäre sorgen.

Auch das Freizeitangebot in Langenfeld lässt keine Wünsche offen: Reitsport, Golf, Segelfliegen, Wasserski, Frei- und Hallenbad, Sportanlagen und ein weitläufiger Freizeitpark bieten vielfältige Möglichkeiten für alle Altersgruppen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Eine fußläufig erreichbare Bushaltestelle verbindet Immigrath direkt mit der Innenstadt und dem S-Bahnhof Langenfeld, von wo aus schnelle Verbindungen nach Köln, Düsseldorf und in das gesamte Rheinland bestehen. Die Nähe zu den Autobahnen A3 und A59 sorgt zudem für eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Insgesamt überzeugt die Lage durch eine ruhige, grüne Wohnatmosphäre in Kombination mit hervorragender Erreichbarkeit von Stadt, Freizeit und Infrastruktur – ideal für alle, die eine harmonische Mischung aus Natur, Wohnqualität und urbaner Nähe suchen.



**Property ID: 26121142 - 40764 Langenfeld - Immigrath**

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

**Property ID: 26121142 - 40764 Langenfeld - Immigrath**

## 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)**