

Langenfeld - Richrath

## Ein Zuhause der besonderen Klasse – lichtdurchflutet, großzügig und in Bestlage

*Número de propiedad: 26121139*



PRECIO DE COMPRA: 750.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 151 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 489 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath

## De un vistazo

Número de propiedad	26121139
Superficie habitable	ca. 151 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1994
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	750.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 83 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados

Número de propiedad: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	110.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	16.06.2036	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1994

Número de propiedad: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath

## La propiedad



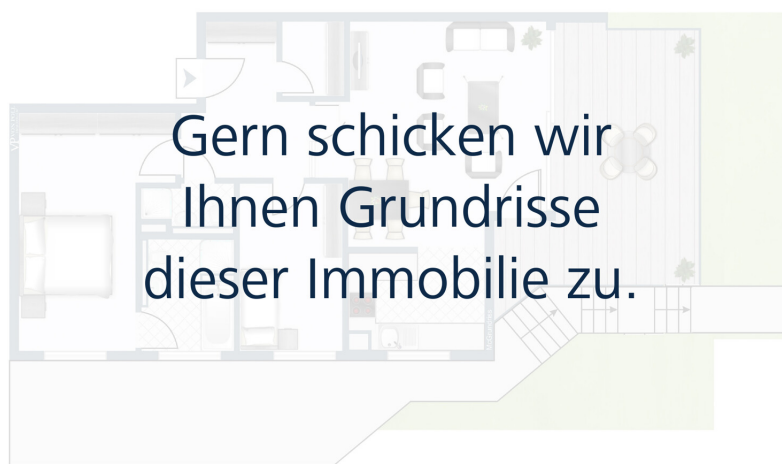
Número de propiedad: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath

## Planos de planta

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath**

## Una primera impresión

Willkommen in einem Zuhause - ein Ort, an dem großzügige Wohnflächen, lichtdurchflutete Räume und eine durchdachte Grundrissgestaltung zu einem harmonischen Wohnkonzept verschmelzen.

Dieses gepflegte freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1994 bietet auf ca. 151 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie weiteren ca. 83 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss ideale Voraussetzungen für Familien und Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten. Auf einem nach Süden ausgerichteten Grundstück von ca. 489 m<sup>2</sup> präsentiert sich die Immobilie mit einem besonderen Charakter und vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass hier Großzügigkeit ein zentrales Gestaltungselement ist. Die offene Raumstruktur im Erdgeschoss schafft fließende Übergänge zwischen den einzelnen Wohnbereichen und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Der weitläufige Wohnbereich wird von großen Fensterflächen geprägt, die das Tageslicht in den Mittelpunkt rücken und den Blick in den Garten freigeben. Besonders der verglaste Erker verleiht dem Haus eine außergewöhnliche Ausstrahlung. Hier entstehen lichtdurchflutete Wohnmomente mit direkter Verbindung zur Natur.

Die großzügige Terrasse und der liebevoll angelegte Garten mit seiner attraktiven Süd-Ausrichtung erweitern den Wohnraum ins Freie und laden zu entspannten Stunden mit Familie und Freunden ein. Große Schiebeelemente schaffen dabei einen nahezu nahtlosen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich und unterstreichen das offene Wohngefühl.

Auch das Obergeschoss überzeugt durch seine Flexibilität. Drei großzügig geschnittene Zimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und passen sich unterschiedlichen Lebenssituationen mühelos an. Ob als klassische Schlafzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder zusätzlicher Wohnbereich der sich den individuellen Bedürfnissen ihrer Bewohner anpassen lässt.

Neben praktischen Nutzflächen bietet im Kellergeschoss insbesondere der beheizte Partyraum außergewöhnliche Möglichkeiten für Freizeit, Hobby oder gesellige Zusammenkünfte. Ergänzt wird das Raumangebot durch weitere beheizte Flächen, die sich flexibel als Hobby-, Arbeits- oder Fitnessräume nutzen lassen und den Wohnwert der Immobilie deutlich erweitern.

Die Ausstattung des Hauses vereint zeitlose Funktionalität mit angenehmem Wohnkomfort.

**Elektrische Rollläden an nahezu allen Fenstern, Kunststofffenster mit Doppelverglasung, zwei vollwertige Badezimmer sowie zwei zusätzliche Gäste-WCs sorgen für ein komfortables Wohnumfeld.**

**Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit Zugang zum Garten sowie zwei zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück.**

**Diese Immobilie verbindet großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine familienfreundliche Raumaufteilung zu einem Zuhause mit besonderem Charakter. Ein Haus, das nicht nur Platz bietet, sondern Raum für individuelle Lebensentwürfe und unvergessliche Momente schafft.**

**Nutzen Sie die Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.**

**Besichtigungstermine sind jederzeit nach Vereinbarung möglich!**

**Número de propiedad: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath**

## Detalles de los servicios

Das im Jahr 1994 errichtete Wohnhaus präsentiert sich mit einer durchdachten Ausstattung, die Komfort, Funktionalität und Wohnqualität in ausgewogener Weise miteinander verbindet. Die großzügigen Fensterflächen schaffen in allen Wohnbereichen eine helle und freundliche Atmosphäre, während elektrische Rollläden an nahezu allen Fenstern zusätzlichen Komfort sowie einen effektiven Sicht- und Sonnenschutz gewährleisten. Ein architektonisches Highlight bildet der repräsentative, verglaste Wohnbereich mit direktem Bezug zum Garten. Die großflächigen, bodentiefen Fensterelemente lassen viel Tageslicht ins Haus und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Zwei Schiebeelemente ermöglichen einen komfortablen Zugang zur Terrasse und unterstreichen das offene Wohnkonzept. Im verglasten Flügelbereich sorgt eine Fußbodenheizung für zusätzlichen Wohnkomfort und eine angenehme Wärme. Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Kunststofffenster mit Doppelverglasung tragen zu einem angenehmen Wohnklima sowie einer guten Energieeffizienz bei.

Die sanitäre Ausstattung umfasst zwei vollwertige Badezimmer sowie zwei separate Gäste-WCs. Das Badezimmer im Erdgeschoss verfügt über eine Dusche und ein Bidet und ist direkt dem Schlafbereich zugeordnet. Im Obergeschoss steht ein weiteres Badezimmer mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken, WC und Bidet zur Verfügung, wodurch auch bei einer größeren Familie ein hoher Wohnkomfort gewährleistet wird.

Auch das Kellergeschoss überzeugt durch seinen überdurchschnittlichen Nutzwert. Mehrere Bereiche, darunter der Flur, der Heizungs- beziehungsweise Hobbyraum sowie der großzügige Freizeit- und Partyraum, sind beheizt und eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Hobby, Sport, Arbeiten oder gesellige Zusammenkünfte. Im gesamten Haus unterstreichen hochwertige Holztüren mit passenden Holzzargen den gepflegten und zeitlosen Charakter der Immobilie. Die Wohn- und Nutzflächen sind überwiegend mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet. In den drei Zimmern des Obergeschosses sorgt Laminatboden für eine wohnliche und behagliche Atmosphäre. Für Fahrzeuge steht eine Garage mit elektrisch betriebem Garagentor zur Verfügung. Besonders praktisch ist der zusätzliche Zugang von der Garage direkt in den Garten. Ergänzend bieten zwei Stellplätze auf dem Grundstück weitere Parkmöglichkeiten. Zusätzlicher Komfort entsteht durch die kostenfreien öffentlichen Parkplätze entlang der Zufahrtsstraße, die ausreichend Stellfläche für Besucher bereithalten.

Die Kombination aus großzügigen Wohnflächen, vielfältig nutzbaren Nebenräumen, einer familienfreundlichen Raumaufteilung und zahlreichen Ausstattungsdetails macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für unterschiedlichste Lebenskonzepte.

**Número de propiedad: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath**

## **Todo sobre la ubicación**

**Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im beliebten Langenfelder Stadtteil Richrath. Das gewachsene Wohnumfeld zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft sowie eine gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu den Autobahnen A3 und A59 gewährleisten kurze Wege in die Städte Düsseldorf, Köln und Leverkusen. Zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie nahegelegene Grünflächen und Naherholungsgebiete bieten einen hohen Wohn- und Erholungswert.**

**Número de propiedad: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath**

## Otros datos

### **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.

**Número de propiedad: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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