

Langenfeld – Immigrath

## Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung – großer Garten und 3 Garagen

**CODE DU BIEN: 26121129**



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

**PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 233 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.524 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 26121129 - 40764 Langenfeld – Immigrath

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26121129 - 40764 Langenfeld – Immigrath**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26121129	Prix d'achat	699.000 EUR
Surface habitable	ca. 233 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	État de la propriété	A rénover
Chambres à coucher	5	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 45 m <sup>2</sup>
Année de construction	1926	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Place de stationnement	3 x surface libre, 3 x Garage		

**CODE DU BIEN: 26121129 - 40764 Langenfeld – Immigrath**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	200.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.01.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1926

CODE DU BIEN: 26121129 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 26121129 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 26121129 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 26121129 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 26121129 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 26121129 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 26121129 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 26121129 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 26121129 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 26121129 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La propriété

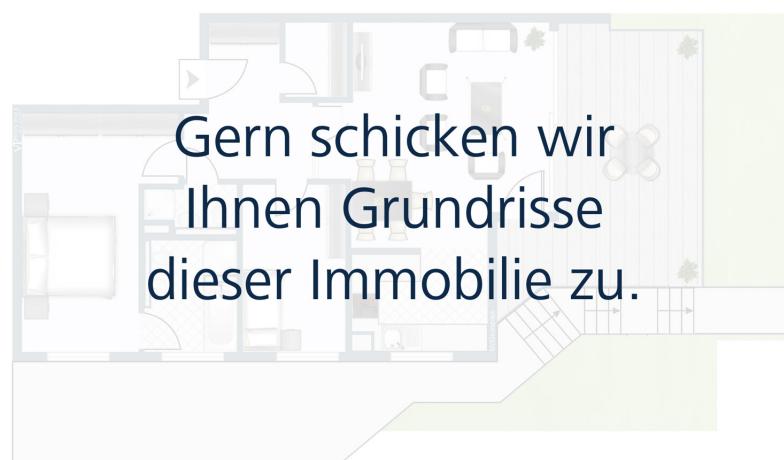


CODE DU BIEN: 26121129 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Plans d'étage

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)

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26121129 - 40764 Langenfeld – Immigrath**

## Une première impression

Dieses außergewöhnliche Wohnhaus vereint Großzügigkeit, Flexibilität und ein hohes Maß an Wohnkomfort auf harmonische Weise. – optimal für Eigentümer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach realisieren möchten. Ob als Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung oder Mehrgenerationenlösung mit bis zu drei Wohneinheiten – hier eröffnen sich zahlreiche Perspektiven.

Die Liegenschaft aus dem Ursprungsbaujahr 1922 wurde auf einem sonnigen Grundstück von ca. 1.524 m<sup>2</sup> errichtet und in 1986 umfangreich erweitert. Es verfügt über ca. 278 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche die sich auf zwei Hauptwohneinheiten mit jeweils einen Balkon, Einliegerwohnung und Kellerbereich aufteilen. Dies bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern attraktive Möglichkeiten.

Die Erdgeschosswohnung bildet das Herzstück des Hauses. Ein großzügiger Wohn- und Essbereich, eine geräumige Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer schaffen ein offenes, lichtdurchflutetes Wohngefühl. Der südwestlich ausgerichtete Balkon öffnet den Blick in den Garten und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Ein Ort, an dem Alltag und Erholung ganz selbstverständlich ineinander übergehen.

Im Dachgeschoss befindet sich die zweite Wohneinheit, bestehend aus einem Schlafzimmer, einem hellen Wohn- und Essbereich mit Balkon sowie einem Badezimmer. Besonders die Offene Gestaltung der Küche zur Diele bietet eine sehr helle und gemütliche Atmosphäre. Diese Wohnung ist zusammen mit einem Stellplatz vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 669,- €. Eine ideale Grundlage für eine nachhaltige und stabile Einnahmequelle.

Zusätzliche Flexibilität bietet die Einliegerwohnung im Souterrain mit ca. 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie verfügt über einen eigenen Außenzugang sowie einen Wintergarten (nicht in der Wohnfläche enthalten) und umfasst Wohnbereich, Küche, Schlafzimmer und Badezimmer. Ob für Gäste, erwachsene Kinder, Homeoffice oder als separate Vermietung. Hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Abgerundet wird das Raumangebot durch umfangreiche Nebenflächen im Untergeschoss sowie eine beeindruckende Remise mit drei übergroßen Garagen und drei zusätzlichen PKW-Stellplätzen. Ein echtes Highlight ist der ausgebauten und beheizte Anbau der Remise mit eigenem Eingang, der sich ideal als Büro, Atelier, Hobbyraum oder separate Einheit nutzen lässt – ein seltener Mehrwert, der dieses Objekt deutlich von klassischen Wohnhäusern abhebt.

Der große Garten bietet reichlich Platz für Erholung, Spiel, Gartenfreude oder gesellige Stunden im Grünen – ein geschützter Rückzugsort, der das Wohnen hier besonders macht.

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort mit Perspektive, der Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe schafft und sowohl heute als auch in Zukunft überzeugt.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung jederzeit möglich!

**CODE DU BIEN: 26121129 - 40764 Langenfeld – Immigrath**

## Détails des commodités

Die Immobilie zeichnet sich durch ein großzügiges Platzangebot sowie zusätzliche Nebengebäude aus und bietet Gestaltungsspielraum im Rahmen individueller Planungen.

### # Erdgeschoss

Raum zum Leben: Das Erdgeschoss verbindet durchdachte Funktionalität mit einer angenehmen, warmen Wohnatmosphäre.

- Parkett
- Badezimmer aus dem Jahr 2014 mit Tageslicht
- Eckbadewanne und Dusche
- Balkon
- Kachelofen als besonderes Highlight

### # Dachgeschoss

Viel Platz für Ihre Ideen: Das Dachgeschoss spiegelt die funktionale Aufteilung des Erdgeschosses wider und bietet ebenso großzügigen Raum für individuelle Wohnkonzepte.

- offene Küche
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Bidet
- Fliesen
- Parkett
- Balkon

### # Untergeschoss

Einliegerwohnung mit Wintergarten

- Küche direkt am Wintergarten
- Fliesen
- Parkett
- Barrierearmes Tageslichtbad

### # Außenanlage

Der Außenbereich lädt zum Entspannen und Verweilen ein – ein echtes Highlight für Gartenfreunde.

- Sonnige Terrasse mit Südwestausrichtung
- Großzügiger, pflegeleichter Garten
- 3 Garagen

**CODE DU BIEN: 26121129 - 40764 Langenfeld – Immigrath**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26121129 - 40764 Langenfeld – Immigrath**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 200.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 26121129 - 40764 Langenfeld – Immigrath**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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