

Langenfeld (Rheinland) - Richrath

# Eine Oase zum Wohlfühlen - Barrierearm, modern und lichtdurchflutet

CODE DU BIEN: 26121137



PRIX DE LOYER: 1.090 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 81 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

**CODE DU BIEN: 26121137 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Richrath**

- 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: 26121137 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Richrath**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26121137
Surface habitable	ca. 81 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	01.08.2026
Etage	2
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1.5
Année de construction	2019
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 75 EUR (Location)

Prix de loyer	1.090 EUR
Coûts supplémentaires	280 EUR
Type	Etage
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 8 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 26121137 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Richrath

## Informations énergétiques

Chauffage	<b>Gaz</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>24.03.2028</b>	Consommation d'énergie	<b>41.00 kWh/m²a</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Classement énergétique	<b>A</b>
		Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2018</b>

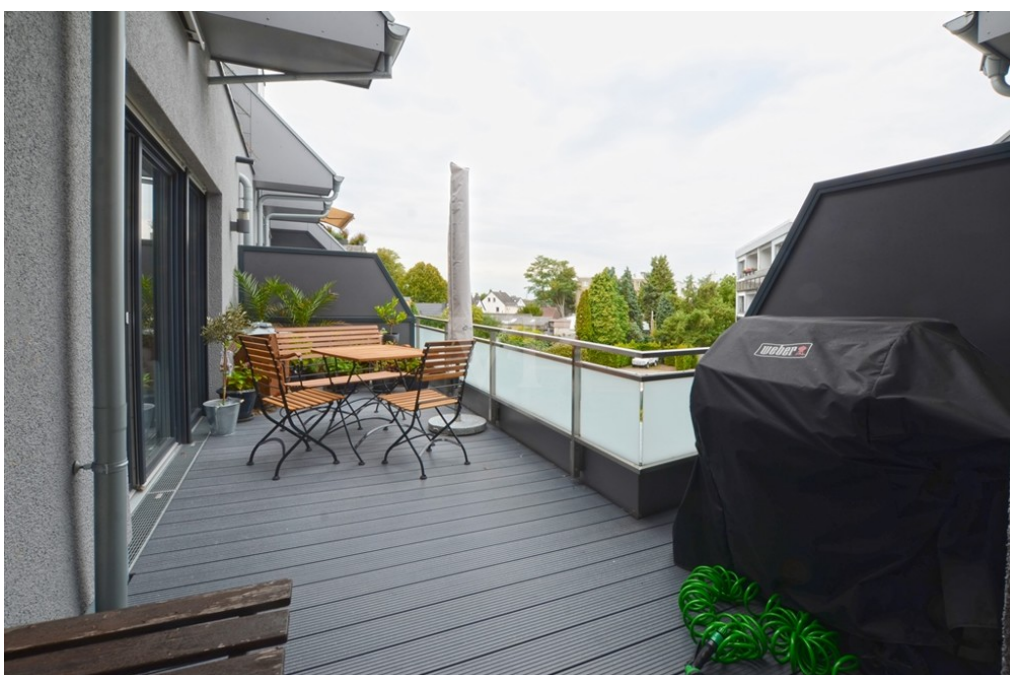
CODE DU BIEN: 26121137 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Richrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 26121137 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Richrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 26121137 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Richrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 26121137 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Richrath

## La propriété



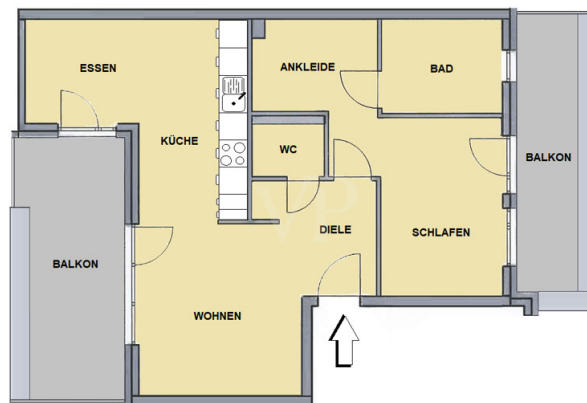
CODE DU BIEN: 26121137 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Richrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 26121137 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Richrath

## Plans d'étage



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: 26121137 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Richrath**

## **Une première impression**

**Eine Wohnung – wie für Sie gemacht!**

**Bequem erreichen Sie die Wohnung sowie die Tiefgarage über den Aufzug.**

**Bei dieser exklusiven, barrierearmen Immobilie handelt es sich um eine neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Ankleide und zwei attraktiven Sonnenbalkonen. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses mit Aufzug und großzügiger Tiefgarage.**

**Die Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, klare Raumstrukturen und eine attraktive Lage. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Raumgestaltung sowie die beiden teilweise überdachten Balkone, von denen einer nach Osten und der andere nach Westen ausgerichtet ist.**

**Abgerundet wird dieses Angebot durch einen eigenen Kellerraum, einen gemeinschaftlichen Waschraum sowie einen ebenerdigen Fahrradraum.**

**Ein breiter Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich angemietet werden.**

**Hinweis:**

**Bitte beachten Sie, dass die Nebenkostenvorauszahlung von den tatsächlichen Verbrauchskosten abweichen kann. Seitens des Vermieters ist ein Mietvertrag mit einem beidseitigen Kündigungsausschluss von mindestens 2 Jahren vorgesehen.**

**Beratungstermine sind jederzeit nach Vereinbarung möglich.**

**CODE DU BIEN: 26121137 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Richrath**

## Détails des commodités

Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieser exklusiven Wohnung begeistern. Die sorgfältig ausgewählten Materialien überzeugen durch ihre hohe Qualität und erstklassige Verarbeitung.

Ein durchdachtes Raumkonzept, eine solide Bauweise sowie die ansprechende Ausstattung runden das Gesamtbild dieser besonderen Immobilie harmonisch ab:

Der hochwertige und widerstandsfähige Vinylboden mit strukturierter Holzoptik verleiht den Wohnräumen ein außergewöhnliches Design mit behaglicher Atmosphäre und unterstreicht die Eleganz der Wohnung

- Aufzug
- Bodentiefe Fensterelemente mit Dreifachverglasung
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- Gegensprechanlage inklusive Kamerabild
- Zwei Balkone
- Tageslichtbad mit Walk-In Dusche
- Gäste-WC
- Kellerraum
- Fahrradraum
- Waschraum

\*\*\* Die Einbauküche kann gerne vom Vormieter übernommen werden \*\*\*

**CODE DU BIEN: 26121137 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Richrath**

## Tout sur l'emplacement

### Leben und Wohnen im Zentrum von Richrath

Ihr neues Zuhause befindet sich zentral in einem idyllischen Wohnumfeld, das durch eine ansprechende Nachbarschaft mit dörflichem Charakter geprägt ist.

Der Langenfelder Stadtteil Richrath verfügt über einen kleinen Ortskern mit allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte und Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Nähe.

In nur wenigen Minuten erreichen Sie die Stadtmitte von Langenfeld (ca. 3 km entfernt). Dort erwartet Sie ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken sowie schulischen Einrichtungen. Darüber hinaus bietet die Stadt zahlreiche Kultur- und Bildungsangebote. Ein lebendiger Wochenmarkt (dienstags und freitags) gehört ebenso zum Stadtbild wie gemütliche Cafés, Eisdielen und Restaurants.

Das umfangreiche Freizeitangebot der Stadt Langenfeld lässt kaum Wünsche offen – ob Reitsport, Golf, Segelfliegen oder Wasserski. Ergänzt wird dies durch ein Frei- und Hallenbad, diverse Sportanlagen sowie einen attraktiv gestalteten Freizeitpark.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben. Dank der verkehrsgünstigen Lage erreichen Sie über Autobahnen und Bundesstraßen schnell die Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf sowie das Umland. Auch ohne Auto bleiben Sie flexibel: Eine fußläufig erreichbare Busverbindung bringt Sie schnell in die Langenfelder Innenstadt oder zum S-Bahnhof.

**CODE DU BIEN: 26121137 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Richrath**

## **Plus d'informations**

### **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.**

**CODE DU BIEN: 26121137 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Richrath**

## 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)**