Langenfeld – Immigrath

Moderne Gartenwohnung mit Neubaukomfort

CODICE OGGETTO: 25121118

PREZZO D'AFFITTO: 1.226 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 87,56 m² • **VANI:** 3

CODICE OGGETTO: 25121118 - 40764 Langenfeld – Immigrath

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25121118 - 40764 Langenfeld – Immigrath

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25121118
Superficie netta	ca. 87,56 m²
DISPONIBILE DAL	01.08.2025
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2022
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 70 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	1.226 EUR
Costi aggiuntivi	300 EUR
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25121118 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	ELECTRICITY
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.07.2033
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	25.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

CODICE OGGETTO: 25121118 - 40764 Langenfeld – Immigrath

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25121118 - 40764 Langenfeld – Immigrath

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25121118 - 40764 Langenfeld – Immigrath

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25121118 - 40764 Langenfeld – Immigrath

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25121118 - 40764 Langenfeld – Immigrath

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25121118 - 40764 Langenfeld – Immigrath

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25121118 - 40764 Langenfeld – Immigrath

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25121118 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Planimetrie

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25121118 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Una prima impressione

Moderne Gartenwohnung mit Neubaukomfort – stilvolles Wohnen im Grünen Diese hochwertige 3-Zimmer-Gartenwohnung verbindet modernes Wohnen mit maximalem Komfort. Die barrierearme Wohnung bietet ein nahezu neuwertiges Wohnambiente, eine durchdachte Raumaufteilung und eine erstklassige Ausstattung. Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit dem attraktiven, nach Südost ausgerichteten Garten, der sich ideal zum Entspannen nach einem langen Tag geeignet. Die Wohnung befindet sich auf dem Areal der ehemaligen „Gerätefabrik KELLER“, deren Geschichte bis ins Jahr 1902 zurückreicht. Nach der Stilllegung des Betriebs im Jahr 2019 entstand hier ein harmonisches Zusammenspiel aus historischen Gebäuden und modernen Neubauten. Das hochwertige Bauprojekt mit 24 exklusiven Mietwohnungen wurde 2022/2023 fertiggestellt. Der Eingangsbereich, der direkt in alle Wohnräume führt, sorgt für eine klare, harmonische Struktur. Das Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum „Bad en Suite“, während das helle und großzügige Wohn- und Esszimmer ein offenes Wohngefühl vermittelt. Die große Terrasse mit angrenzendem Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Zu den weiteren Annehmlichkeiten zählen ein eigenes Kellerabteil, ein allgemein nutzbarer Wasch- und Fahrradraum sowie ein kleiner Spielplatz für die jüngsten Bewohner. Großzügige Tiefgaragenstellplätze können optional für je 70 € pro Monat angemietet werden. Sie sind bequem mit dem Aufzug erreichbar. INFO: Gerne senden wir Ihnen ein erweitertes Exposé mit zusätzlichen Informationen sowie weiteren Außen- und Innenaufnahmen zu. Wenn Sie das Besondere schätzen, freuen wir uns auf Ihre Anfrage. *** Um uns die Kontaktaufnahme mit Ihnen zu erleichtern, bitten wir Sie, bei Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten, einschließlich Adresse und Telefonnummer, anzugeben. *** Besichtigungen jederzeit nach Vereinbarung!

CODICE OGGETTO: 25121118 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Dettagli dei servizi

Erleben Sie den besonderen Charme dieser exklusiven Gartenwohnung und entdecken Sie ihre vielseitigen Möglichkeiten. Hochwertige Materialien wurden sorgfältig ausgewählt und verarbeitet, um eine stilvolle und moderne Wohnqualität zu gewährleisten. Die großzügige Raumaufteilung sorgt für eine helle und einladende Atmosphäre, während der direkte Zugang zum Garten für ein einzigartiges Wohngefühl sorgt. Eine perfekte Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.
Top-Ausstattung:
- Zentrale, aber dennoch ruhige Lage in dritter Reihe
- Bau- und Ausstattungsqualität auf dem Niveau eines Neubaus
- Zentralheizung mit moderner Wärmepumpe
- Bequemer Zugang zum Keller und zur Tiefgarage mit dem Personenaufzug
- Große Fensterflächen mit elektrischen Außenrollos
- Hochwertiger Bodenbelag aus dunkelgrauen Fliesen und Parkett
- Stilvolle Sanitärobjekte im puristischen Design mit modernen Armaturen
- Badezimmer „Bad en Suite“ mit Badewanne, bodengleicher Walk-In-Dusche und Handtuchwärmer
- Gäste-Bad mit bodengleicher Walk-In-Dusche für zusätzlichen Komfort
- Fußbodenheizung für behagliche Wärme
- TV- und Netzwerkanschluss in allen Wohnräumen
- Gegensprechanlage mit Bildübertragung für erhöhte Sicherheit
- Zusätzlicher Abstellraum im Untergeschoss
- Möglichkeit zur Anmietung von einen TG-Stellplatzes für 70,- €/Monat
und vieles mehr ...

CODICE OGGETTO: 25121118 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Tutto sulla posizione

Wohnen nahe der Langenfelder Innenstadt! Die Wohnung befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen "Gerätefabrik KELLER". Die neu entstandene Hofanlage bietet eine ideale Kombination aus einer zentralen Lage und der Nähe zur Langenfelder Innenstadt. Die Umgebung schafft eine angenehme Atmosphäre und bietet Raum für Erholung und Entspannung bei gleichzeitiger Nutzung der Annehmlichkeiten und Einrichtungen der Innenstadt. Langenfeld ist eine lebendige und attraktive Stadt, die eine gute Mischung aus Sport, Kultur, Bildung, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie bietet. In wenigen Minuten sind Sie in der ca. 1,2 km entfernten Stadtmitte von Langenfeld. Hier finden Sie ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken, Schulen sowie Kultur- und Bildungseinrichtungen. Ein lebendiger Wochenmarkt (dienstags und freitags) gehört ebenso zum Langenfelder Stadtbild wie gemütliche Cafés, Eisdielen und Restaurants. Das Freizeitangebot der Stadt Langenfeld bietet unter anderem Reitsport, Golf, Segelfliegen und Wasserski. Ein Frei- und Hallenbad, diverse Sportplätze sowie der schön angelegte Freizeitpark runden das Angebot ab. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben und durch die verkehrsgünstige Lage Langenfelds erreichen Sie über die Autobahnen und Bundesstraßen schnell die Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf sowie das Umland. Auch ohne Auto sind Sie sehr flexibel - in fußläufiger Entfernung befindet sich eine Busverbindung, die Sie schnell in die Langenfelder Innenstadt oder zum S-Bahnhof bringt.

CODICE OGGETTO: 25121118 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 25.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

CODICE OGGETTO: 25121118 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Rischke

Kölner Straße 6a, 40764 Langenfeld
Tel.: +49 2173 - 99 39 65 0
E-Mail: langenfeld@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com