

Langenfeld

Charmantes, zentrumsnahes Schmuckstück mit Balkon und PKW-Stellplatz

Codice oggetto: 26121128



PREZZO D'ACQUISTO: 279.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 67 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26121128 - 40764 Langenfeld

- 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: 26121128 - 40764 Langenfeld

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26121128
Superficie netta	ca. 67 m ²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1956
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	279.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 7 m ²
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 26121128 - 40764 Langenfeld

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	13.10.2030	Consumo finale di energia	131.00 kWh/m ² a
		Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1956

Codice oggetto: 26121128 - 40764 Langenfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26121128 - 40764 Langenfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26121128 - 40764 Langenfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26121128 - 40764 Langenfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26121128 - 40764 Langenfeld

La proprietà



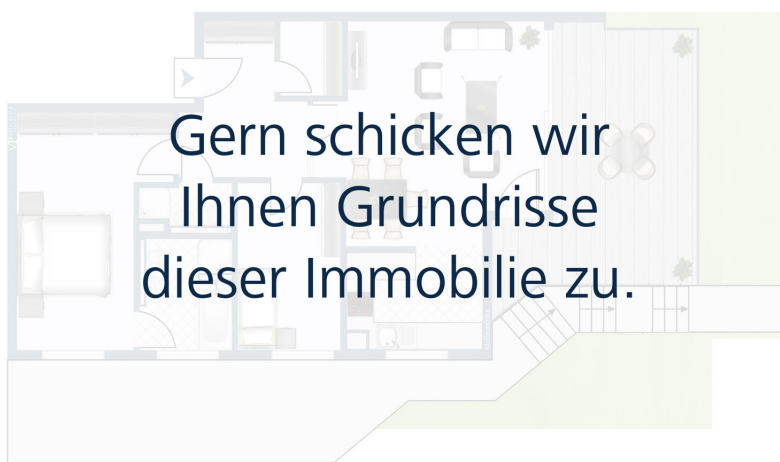
Codice oggetto: 26121128 - 40764 Langenfeld

Planimetrie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com/langenfeld

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: 26121128 - 40764 Langenfeld

Una prima impressione

Zentrale Erdgeschosswohnung mit Balkon und KFZ-Stellplatz – ideal für
Eigennutzer und Kapitalanleger.

Diese attraktive Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss und helle,
gut geschnittene Räume, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Sie
befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 7
Wohneinheiten in einer Wohnanlage aus dem Jahr 1956, die insgesamt 42
Wohnungen auf 5 Eingänge verteilt.

Mit ca. 67 m² Wohnfläche bieten Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche sowie Wohn-
und Essbereich viel Platz zum Wohlfühlen. Vom Wohn- und Essbereich gelangen
Sie direkt auf den Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Zur Wohnung gehören ein eigener KFZ-Stellplatz, ein Kellerabteil sowie ein
gemeinschaftlich nutzbarer Trocken- und Waschmaschinenraum. Die Lage und der
praktische Schnitt machen die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch als
attraktive Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger interessant.

Das monatliche Hausgeld beträgt 378 € und umfasst die laufenden Betriebskosten,
119 € Heizkosten sowie 76 € Rücklage für Instandhaltungsmaßnahmen (Stand:
Wirtschaftsplan 2025).

Codice oggetto: 26121128 - 40764 Langenfeld

Dettagli dei servizi

Diese Wohnung verbindet durchdachten Wohnkomfort mit einem einladenden Ambiente – ideal für alle, die sofort einziehen oder investieren möchten.

- Großzügiger Grundriss für individuelle Wohnideen
- Helle Räume mit Laminat in Schlafzimmer und Wohnzimmer, pflegeleichten Fliesen in Küche, Flur und Bad
- Geräumige Küche mit Platz für Koch- und Essbereich
- Große Fensterflächen für angenehmen Lichteinfall
- Isolierverglaste Fenster mit Rollläden zur Straßenseite
- Überdachter Balkon in Ost-Ausrichtung - perfekt zum Entspannen und Wohlfühlen
- Eigener KFZ-Stellplatz direkt zur Wohnung
- Separater Kellerraum und gemeinschaftlicher Wasch-/Trockenraum

Diese Ausstattung macht die Wohnung gleichermaßen attraktiv für Eigennutzer, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen, wie für Kapitalanleger, die eine gepflegte und sofort nutzbare Immobilie suchen.

Codice oggetto: 26121128 - 40764 Langenfeld

Tutto sulla posizione

Diese 3-Zimmerwohnung ist ideal für alle, die ein gemütliches und einladendes Zuhause suchen oder eine gepflegte Immobilie als Investition nutzen möchten. Sie profitieren von einer Umgebung, in der Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Freizeitangebote schnell erreichbar sind.

Die Wohnung liegt in einer attraktiven, zentralen Lage von Langenfeld, einer lebendigen Stadt im Rheinland zwischen Düsseldorf und Köln. Hier verbinden sich urbane Infrastruktur und hohe Lebensqualität, was den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant macht.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Fachgeschäfte, Bäckereien, Banken, Ärzte und Apotheken – sind in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten, Schulen und Betreuungseinrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Ein lebendiges Stadtleben mit Cafés, Restaurants, Einkaufszentren und wöchentlichen Märkten sorgt für Abwechslung und Komfort.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten: Hallen- und Freibad, Sportvereine, Golfplatz, Wasserskianlage und Rad- und Wanderwege in der Nähe. So lässt sich Alltag, Freizeitgestaltung und Sport optimal verbinden.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Öffentliche Verkehrsmittel wie S-Bahnlinie S6 und mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar. Über die nahegelegenen Autobahnen A3, A59 und A542 sind Düsseldorf, Köln, Leverkusen, Solingen und andere Rheinmetropolen in kurzer Zeit erreichbar.

Diese Lage vereint urbanes Leben, kurze Wege, Freizeitangebote und hohe Lebensqualität – ideal für Eigennutzer, die Komfort und Lebensqualität suchen, und

für Kapitalanleger, die eine attraktiv gelegene, sofort nutzbare Immobilie erwerben möchten.

Codice oggetto: 26121128 - 40764 Langenfeld

Ulteriori informazioni

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

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

Codice oggetto: 26121128 - 40764 Langenfeld

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