

Langenfeld

# Charmantes, zentrumsnahes Schmuckstück mit Balkon und PKW-Stellplatz

*Número da propriedade: 26121128*



**PREÇO DE COMPRA: 279.000 EUR • ÁREA: ca. 67 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26121128 - 40764 Langenfeld**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26121128 - 40764 Langenfeld

## Numa vista geral

Número da propriedade	26121128	Preço de compra	279.000 EUR
Área	ca. 67 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 7 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Varanda
Ano de construção	1956		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26121128 - 40764 Langenfeld

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	13.10.2030	Consumo final de energia	131.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	E
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1956

Número da propriedade: 26121128 - 40764 Langenfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 26121128 - 40764 Langenfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 26121128 - 40764 Langenfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 26121128 - 40764 Langenfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 26121128 - 40764 Langenfeld

## O imóvel

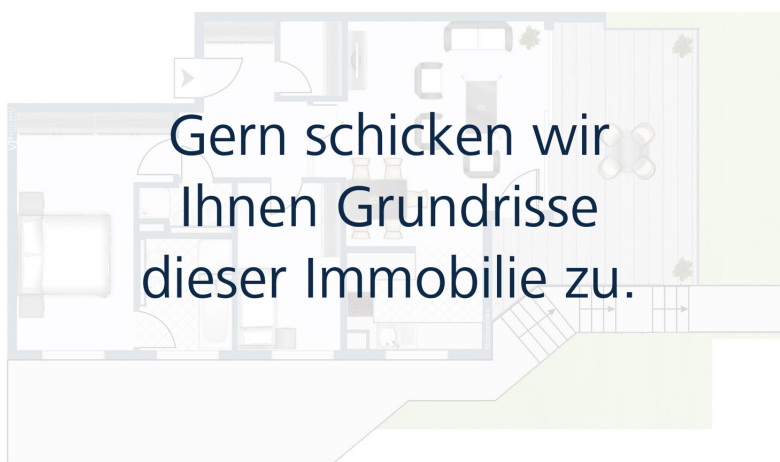


Número da propriedade: 26121128 - 40764 Langenfeld

## Plantas dos pisos

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26121128 - 40764 Langenfeld**

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> 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).

**Número da propriedade: 26121128 - 40764 Langenfeld**

## Detalhes do equipamento

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.

**Número da propriedade: 26121128 - 40764 Langenfeld**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26121128 - 40764 Langenfeld**

## Outras informações

### 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

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

**Número da propriedade: 26121128 - 40764 Langenfeld**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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