

Langenfeld (Rheinland) - Immigrath

# Zentrumsnahes Schmuckstück mit Balkon & Tiefgarage

*Número da propriedade: 26121136*



PREÇO DO ALUGUEL: 685 EUR • ÁREA: ca. 68 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

**Número da propriedade: 26121136 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Immigrath**

- 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: 26121136 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Immigrath

## Numa vista geral

Número da propriedade	26121136
Área	ca. 68 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	01.08.2026
Piso	1
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1995
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 65 EUR (Arrendar)

Preço do aluguel	685 EUR
Custos adicionais	180 EUR
Apartamento	Piso
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 7 m <sup>2</sup>
Móveis	Varanda

Número da propriedade: 26121136 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Immigrath

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	103.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	11.07.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1995

Número da propriedade: 26121136 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Immigrath

## O imóvel



Número da propriedade: 26121136 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Immigrath

## O imóvel



Número da propriedade: 26121136 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Immigrath

## O imóvel



Número da propriedade: 26121136 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Immigrath

## O imóvel



Número da propriedade: 26121136 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Immigrath

## Plantas dos pisos



Flussplan, nicht maßstablich

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: 26121136 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Immigrath**

## Uma primeira impressão

**Moderne 2-Zimmer-Etagenwohnung – hell, ruhig und naturnah wohnen.**

**Das im Jahr 1995 errichtete Gebäude überzeugt durch seine solide Bauweise und einen gepflegten Gesamteindruck.**

**Die attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus und besticht durch ihren durchdachten Grundriss sowie eine helle, angenehme Wohnatmosphäre. Die intelligente Raumaufteilung sorgt für eine optimale Nutzung der Wohnfläche. Sämtliche Räume sind bequem über den großzügigen Eingangsbereich erreichbar.**

### **Highlights der Wohnung**

- **Einladener Eingangsbereich mit deckenhohem Einbauschränk und viel Stauraum**
- **Helles Tageslichtbad mit Badewanne, Duschköglichkeit und Waschmaschinenanschluss**
- **Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum nach Südwesten ausgerichteten Balkon**
- **Überdachter Balkon mit schönem Ausblick – ideal für entspannte Stunden im Freien**
- **Praktisch geschnittene Küche**
- **Geräumiges Schlafzimmer mit angenehmer Rückzugsmöglichkeit**
- **Separater Kellerraum, ca. 7 m<sup>2</sup>, als zusätzlicher Stauraum**
- **Gemeinschaftlich nutzbarer Trockenraum sowie Fahrradkeller im Untergeschoss mit direktem Außenzugang**

**Die Wohnung wird in Verbindung mit einem Tiefgaragenstellplatz vermietet. Die monatlichen Kosten hierfür betragen 65 €.**

**Número da propriedade: 26121136 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Immigrath**

## **Detalhes do equipamento**

Bei dieser ansprechenden und lichtdurchfluteten, frisch renovierten Wohnung erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit großzügiger Raumaufteilung und einem angenehmen Wohngefühl. Die solide Bauweise sowie die gepflegte Ausstattung unterstreichen das stimmige und behagliche Wohnambiente.

**Top-Ausstattung im Überblick:**

- Gepflegte Außenanlage sowie ein helles und großzügiges Treppenhaus
- Moderne, funktionale Grundrissgestaltung mit großzügigem Wohngefühl
- Helle Wohnräume mit pflegeleichtem Laminatboden für eine angenehme Atmosphäre
- Großzügige Fensterflächen, teilweise bodentief, mit weißen Kunststoffrahmen sorgen für viel Tageslicht in Wohn- und Schlafräumen
- Balkon mit Süd-West-Ausrichtung
- Helles Tageslichtbad mit Duschmodöglichkeit und Waschmaschinenanschluss
- Praktischer Kellerraum mit ausreichend Stauraum
- Gegensprechanlage

Die Wohnung wird in Verbindung mit einem Tiefgaragenstellplatz vermietet. Die monatlichen Kosten hierfür betragen 65 €.

Das elektrische Einfahrtstor wird komfortabel per Schlüssel oder Fernbedienung bedient.

**Número da propriedade: 26121136 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Immigrath**

## **Tudo sobre a localização**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im begehrten Langenfelder Stadtteil Immigrath. Das Umfeld ist geprägt von gepflegter Nachbarschaft, viel Grün und einer angenehm entspannten Wohnatmosphäre – ideal für alle, die Ruhe und Lebensqualität schätzen, ohne auf eine sehr gute Infrastruktur verzichten zu wollen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Nähe. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie vielfältige Dienstleister sind schnell erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag. Auch Kindergärten, Schulen und Betreuungseinrichtungen liegen im näheren Umfeld und unterstreichen die hohe Familienfreundlichkeit des Standorts. Das Langenfelder Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitangeboten ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

Für Erholung und aktive Freizeitgestaltung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Ob Sportvereine, Hallen- und Freibäder oder die bekannte Wasserski-Anlage am Blauen See – hier lässt sich der Alltag vielseitig gestalten. Ergänzt wird das Angebot durch hervorragend ausgebaute Rad- und Spazierwege, die zu entspannten Momenten im Grünen einladen.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt in besonderem Maße. Der Bahnhof Langenfeld (Rheinland) mit direkter S-Bahn-Verbindung nach Düsseldorf und Köln ist gut erreichbar und ermöglicht eine komfortable Anbindung an die Metropolregion Rhein-Ruhr. Darüber hinaus gewährleisten die nahegelegenen Autobahnen A3, A59 und A542 eine schnelle und flexible Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Insgesamt verbindet diese Lage auf ideale Weise ruhiges, angenehmes Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Infrastruktur und optimaler regionaler und überregionaler Anbindung – ein Standort, der sowohl durch seine Alltagstauglichkeit als auch durch seine nachhaltige Wohnqualität überzeugt.

**Número da propriedade: 26121136 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Immigrath**

## **Outras informações**

### **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.**

Número da propriedade: 26121136 - 40764 Langenfeld (Rheinland) - Immigrath

## 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)**