

Langenfeld - Richrath

Ein Zuhause der besonderen Klasse – lichtdurchflutet, großzügig und in Bestlage

Objektnummer: 26121139



KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 489 m²

Objektnummer: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath

Auf einen Blick

Objektnummer	26121139
Wohnfläche	ca. 151 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1994
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	750.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 83 m ²
Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	110.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.06.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath

Die Immobilie



Objektnummer: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath

Die Immobilie



Objektnummer: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath

Die Immobilie



Objektnummer: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath

Die Immobilie



Objektnummer: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath

Die Immobilie



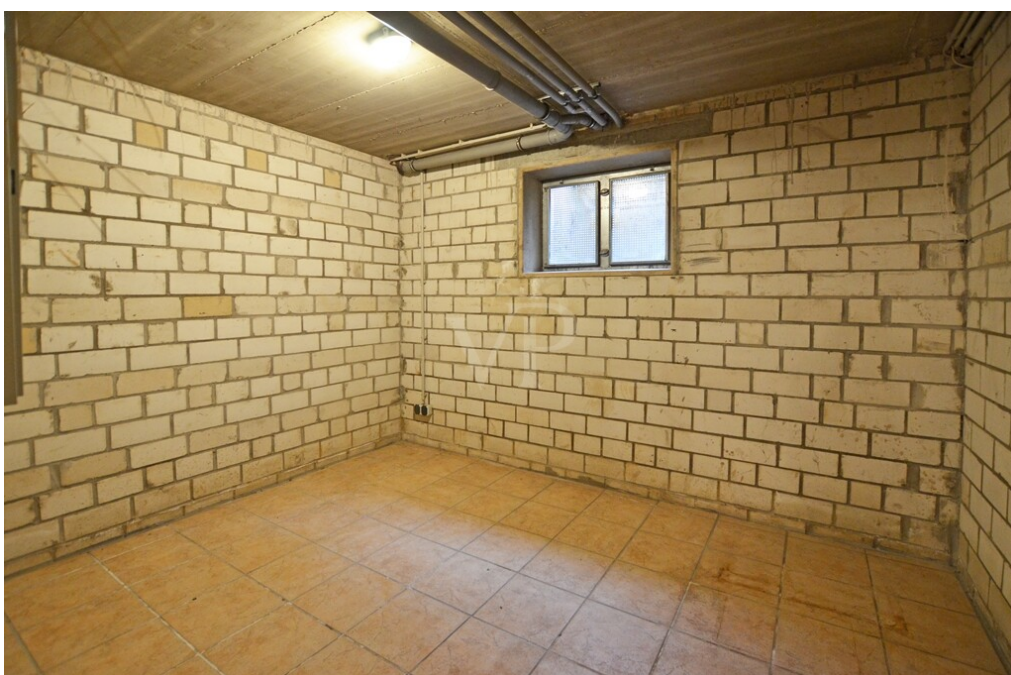
Objektnummer: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath

Die Immobilie



Objektnummer: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath

Die Immobilie



Objektnummer: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath

Die Immobilie



Objektnummer: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath

Die Immobilie

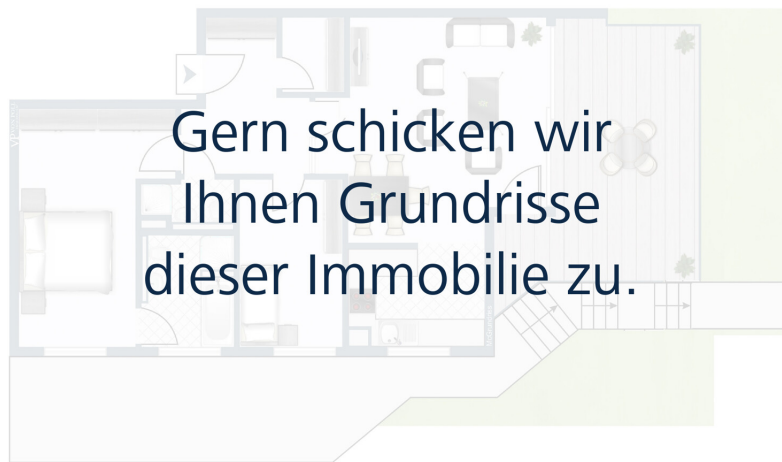


Objektnummer: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath

Grundrisse

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/langenfeld

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath

Ein erster Eindruck

Willkommen in einem Zuhause - ein Ort, an dem großzügige Wohnflächen, lichtdurchflutete Räume und eine durchdachte Grundrissgestaltung zu einem harmonischen Wohnkonzept verschmelzen.

Dieses gepflegte freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1994 bietet auf ca. 151 m² Wohnfläche sowie weiteren ca. 83 m² Nutzfläche im Kellergeschoss ideale Voraussetzungen für Familien und Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten. Auf einem nach Süden ausgerichteten Grundstück von ca. 489 m² präsentiert sich die Immobilie mit einem besonderen Charakter und vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass hier Großzügigkeit ein zentrales Gestaltungselement ist. Die offene Raumstruktur im Erdgeschoss schafft fließende Übergänge zwischen den einzelnen Wohnbereichen und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Der weitläufige Wohnbereich wird von großen Fensterflächen geprägt, die das Tageslicht in den Mittelpunkt rücken und den Blick in den Garten freigeben. Besonders der verglaste Erker verleiht dem Haus eine außergewöhnliche Ausstrahlung. Hier entstehen lichtdurchflutete Wohnmomente mit direkter Verbindung zur Natur.

Die großzügige Terrasse und der liebevoll angelegte Garten mit seiner attraktiven Süd-Ausrichtung erweitern den Wohnraum ins Freie und laden zu entspannten Stunden mit Familie und Freunden ein. Große Schiebeelemente schaffen dabei einen nahezu nahtlosen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich und unterstreichen das offene Wohngefühl.

Auch das Obergeschoss überzeugt durch seine Flexibilität. Drei großzügig geschnittene Zimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und passen sich unterschiedlichen Lebenssituationen mühelos an. Ob als klassische Schlafzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder zusätzlicher Wohnbereich der sich den individuellen Bedürfnissen ihrer Bewohner anpassen lässt.

Neben praktischen Nutzflächen bietet im Kellergeschoss insbesondere der beheizte Partyraum außergewöhnliche Möglichkeiten für Freizeit, Hobby oder gesellige Zusammenkünfte. Ergänzt wird das Raumangebot durch weitere beheizte Flächen, die sich flexibel als Hobby-, Arbeits- oder Fitnessräume nutzen lassen und den Wohnwert der Immobilie deutlich erweitern.

Die Ausstattung des Hauses vereint zeitlose Funktionalität mit angenehmem Wohnkomfort.

Elektrische Rollläden an nahezu allen Fenstern, Kunststofffenster mit Doppelverglasung, zwei vollwertige Badezimmer sowie zwei zusätzliche Gäste-WCs sorgen für ein komfortables Wohnumfeld.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit Zugang zum Garten sowie zwei zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück.

Diese Immobilie verbindet großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine familienfreundliche Raumaufteilung zu einem Zuhause mit besonderem Charakter. Ein Haus, das nicht nur Platz bietet, sondern Raum für individuelle Lebensentwürfe und unvergessliche Momente schafft.

Nutzen Sie die Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Besichtigungstermine sind jederzeit nach Vereinbarung möglich!

Objektnummer: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath

Ausstattung und Details

Das im Jahr 1994 errichtete Wohnhaus präsentiert sich mit einer durchdachten Ausstattung, die Komfort, Funktionalität und Wohnqualität in ausgewogener Weise miteinander verbindet. Die großzügigen Fensterflächen schaffen in allen Wohnbereichen eine helle und freundliche Atmosphäre, während elektrische Rollläden an nahezu allen Fenstern zusätzlichen Komfort sowie einen effektiven Sicht- und Sonnenschutz gewährleisten. Ein architektonisches Highlight bildet der repräsentative, verglaste Wohnbereich mit direktem Bezug zum Garten. Die großflächigen, bodentiefen Fensterelemente lassen viel Tageslicht ins Haus und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Zwei Schiebeelemente ermöglichen einen komfortablen Zugang zur Terrasse und unterstreichen das offene Wohnkonzept. Im verglasten Flügelbereich sorgt eine Fußbodenheizung für zusätzlichen Wohnkomfort und eine angenehme Wärme. Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Kunststofffenster mit Doppelverglasung tragen zu einem angenehmen Wohnklima sowie einer guten Energieeffizienz bei.

Die sanitäre Ausstattung umfasst zwei vollwertige Badezimmer sowie zwei separate Gäste-WCs. Das Badezimmer im Erdgeschoss verfügt über eine Dusche und ein Bidet und ist direkt dem Schlafbereich zugeordnet. Im Obergeschoss steht ein weiteres Badezimmer mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken, WC und Bidet zur Verfügung, wodurch auch bei einer größeren Familie ein hoher Wohnkomfort gewährleistet wird.

Auch das Kellergeschoss überzeugt durch seinen überdurchschnittlichen Nutzwert. Mehrere Bereiche, darunter der Flur, der Heizungs- beziehungsweise Hobbyraum sowie der großzügige Freizeit- und Partyraum, sind beheizt und eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Hobby, Sport, Arbeiten oder gesellige Zusammenkünfte.

Im gesamten Haus unterstreichen hochwertige Holztüren mit passenden Holzzargen den gepflegten und zeitlosen Charakter der Immobilie. Die Wohn- und Nutzflächen sind überwiegend mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet. In den drei Zimmern des Obergeschosses sorgt Laminatboden für eine wohnliche und behagliche Atmosphäre. Für Fahrzeuge steht eine Garage mit elektrisch betriebenem Garagentor zur Verfügung. Besonders praktisch ist der zusätzliche Zugang von der Garage direkt in den Garten. Ergänzend bieten zwei Stellplätze auf dem Grundstück weitere Parkmöglichkeiten. Zusätzlicher Komfort entsteht durch die kostenfreien öffentlichen Parkplätze entlang der Zufahrtsstraße, die ausreichend Stellfläche für Besucher bereithalten.

Die Kombination aus großzügigen Wohnflächen, vielfältig nutzbaren Nebenräumen, einer familienfreundlichen Raumaufteilung und zahlreichen Ausstattungsdetails macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für unterschiedlichste Lebenskonzepte.

Objektnummer: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im beliebten Langenfelder Stadtteil Richrath. Das gewachsene Wohnumfeld zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft sowie eine gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu den Autobahnen A3 und A59 gewährleisten kurze Wege in die Städte Düsseldorf, Köln und Leverkusen. Zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie nahegelegene Grünflächen und Naherholungsgebiete bieten einen hohen Wohn- und Erholungswert.

Objektnummer: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath

Sonstige Angaben

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

Objektnummer: 26121139 - 40764 Langenfeld - Richrath

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rischke

Kölner Straße 6a, 40764 Langenfeld

Tel.: +49 2173 - 99 39 65 0

E-Mail: langenfeld@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com