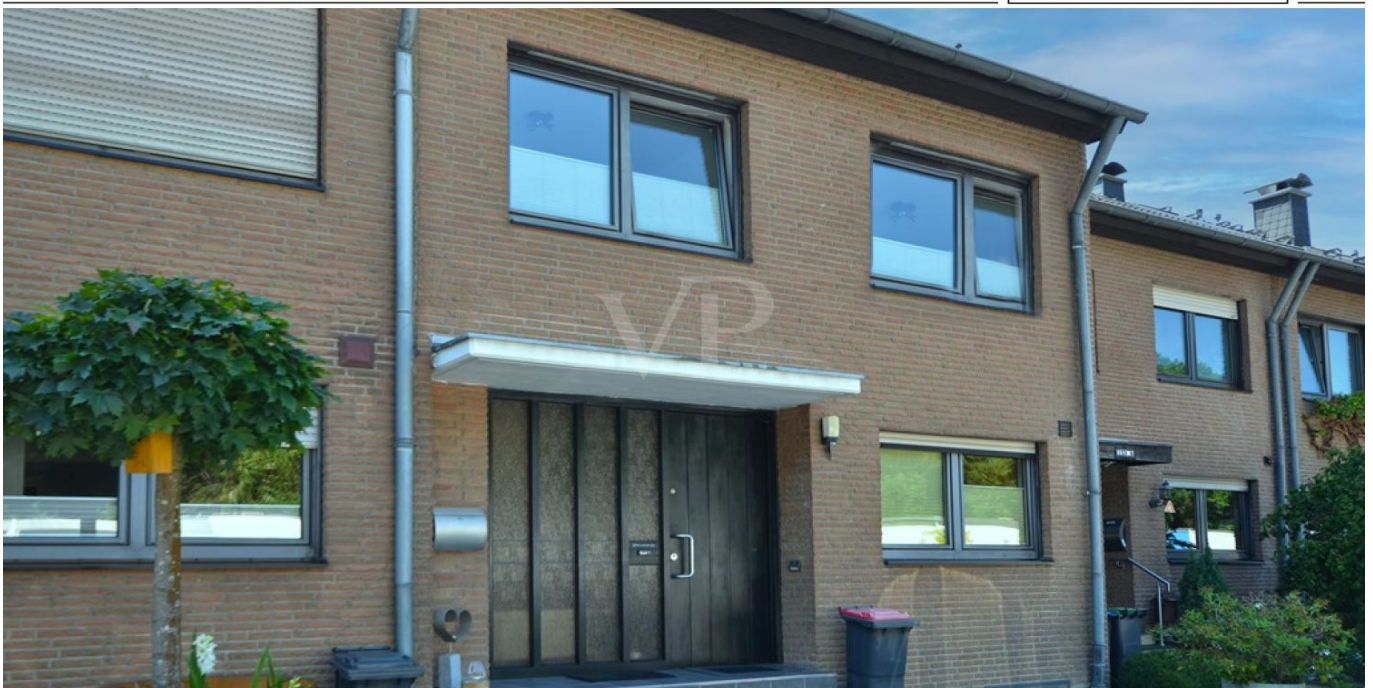


Langenfeld – Immigrath

# Charmantes Einfamilienhaus mit Garage

Property ID: 24121101



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

PURCHASE PRICE: 435.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 134 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 224 m<sup>2</sup>

Property ID: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## At a glance

Property ID	24121101
Living Space	ca. 134 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1977
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	435.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 50 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	203.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.07.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas		

Property ID: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## The property



Property ID: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## The property



Property ID: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## The property



Property ID: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## The property





Property ID: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## The property



Property ID: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## The property



Property ID: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## The property



Property ID: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## The property



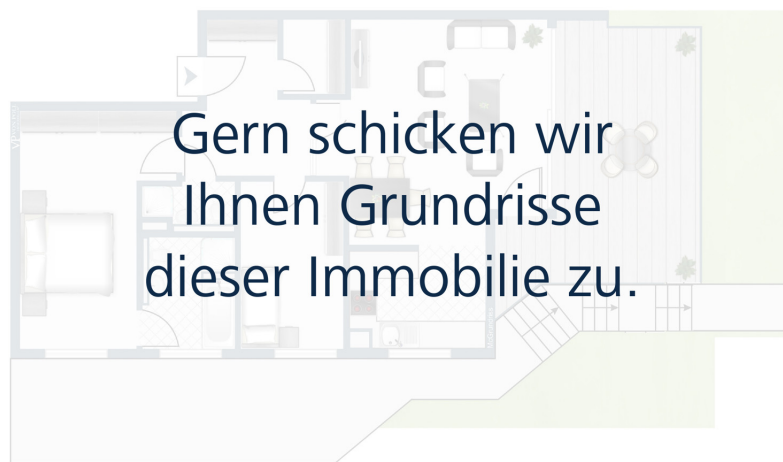
Property ID: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Floor plans

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## A first impression

Hier werden Wohnträume wahr – lassen auch Sie sie wahr werden! Dieses wunderschöne Reihenmittelhaus wurde im Jahre 1977 auf einem großen, sonnigen Grundstück in einer ganz besonders familienfreundlichen Wohnlage von Langenfeld errichtet. Das Grundstück ist etwa 224 m<sup>2</sup> groß, inklusive Garage und anteiligem Garagenhof. Es besticht vor allem durch seine großzügigen 184 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, zu der auch ein wunderschöner Balkon und ein praktisches Untergeschoss gehören. Die Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Ebenen, die alle ihren ganz eigenen Charme haben. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein sehr großzügiges Wohn- und Esszimmer, eine Küche, ein Gäste-WC und ein Flur mit Garderobe. Im Obergeschoss erwarten Sie ein Familienbad, zwei Kinderzimmer und ein Schlafzimmer mit Balkon. Im gemütlichen Dachgeschoss finden Sie ein geräumiges Studio, ein modernes Badezimmer und einen praktischen Abstellraum. Der ansprechende und großzügige Grundriss bietet somit ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie, sodass sich alle wohlfühlen können. Im Untergeschoss finden Sie einen Flur, einen Vorratsraum, einen Hauswirtschaftsraum, einen Heizungsraum und einen gemütlichen, beheizten Hobbyraum. Der liebevoll angelegte Hausgarten mit der nach Westen ausgerichteten Terrasse wirkt wie eine kleine Oase und bereichert das Wohnerlebnis auf ganz besondere Weise. Im Garagenhof befindet sich eine dazugehörige Garage. So bietet dieses Reihenmittelhaus auch einer mehrköpfigen Familie genügend Raum zur freien Entfaltung. Besichtigungstermine sind jederzeit nach Vereinbarung möglich!

Property ID: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Details of amenities

Lassen Sie sich von den einmaligen Möglichkeiten dieser Immobilie begeistern. Die Lage ist perfekt für Familien und der Garten ist ein Paradies für Kinder. Das Raumkonzept ist durchdacht und die Architektur zeitlos.

Hier können Sie Ihre individuellen Wohnwünsche verwirklichen.

- Optimale Besonnung durch Westausrichtung
  - Vollständig unterkellert
  - Klinkerfassade
  - Kelleraußentreppe
  - Kunststofffenster mit Isolierverglasung
  - Rollläden, teilweise elektrisch
  - Sonnenterrasse mit Markise
  - Balkon im Obergeschoss
  - Beheizter Hobbyraum im Untergeschoss
  - Eine Garage im Garagenhof
  - Gas-Brennwertheizung mit zentraler Warmwasserversorgung
- und vieles mehr ...

Property ID: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## All about the location

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Ihr neues Zuhause finden Sie am Rande eines familienfreundlichen Wohngebietes, in unmittelbarer Nähe zur Autobahn und Stadtmitte von Langenfeld. Die Stadt Langenfeld zählt zu den bevorzugten Wohngebieten zwischen Köln und Düsseldorf. Sie bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken sowie Schul-, Kultur- und Bildungseinrichtungen. Ein lebendiger Wochenmarkt (dienstags und freitags) gehört ebenso zum Langenfelder Stadtbild wie gemütliche Cafés, Eisdielen und Restaurants. Das Freizeitangebot in Langenfeld ist vielfältig: Reiten, Golfen, Segelfliegen, Wasserskifahren und vieles mehr. Ein Frei- und Hallenbad, verschiedene Sportplätze. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die Buslinie 777 ist fußläufig erreichbar und die S-Bahn-Station der Linie S6 ist ca. 4,3 km entfernt. Die Autobahnen A3 und A542 als Zubringer zur A1 und A59 sind schnell zu erreichen. Damit sind die Rheinmetropolen Düsseldorf und Köln sowie die Nachbarstädte Monheim, Leverkusen und Solingen in greifbarer Nähe.



Property ID: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 203.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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

Property ID: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Rischke

---

Kölner Straße 6a Langenfeld  
E-Mail: [langenfeld@von-poll.com](mailto:langenfeld@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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