

Langenfeld

# Charmante Dachgeschosswohnung – mit Wohlfühlfaktor

Número de propiedad: 25121110



PRECIO DEL ALQUILER: 1.100 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25121110 - 40764 Langenfeld

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25121110 - 40764 Langenfeld

## De un vistazo

Número de propiedad	25121110	Precio del alquiler	1.100 EUR
Superficie habitable	ca. 110 m <sup>2</sup>	Costes adicionales	210 EUR
Ocupación a partir de	11.03.2025	Piso	Ático
Piso	3	Estado de la propiedad	completamente restructurado
Habitaciones	3	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	2	Espacio utilizable	ca. 5 m <sup>2</sup>
Baños	1	Características	Chimenea, Balcón
Año de construcción	1967		

Número de propiedad: 25121110 - 40764 Langenfeld

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	120.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	20.02.2030	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1967

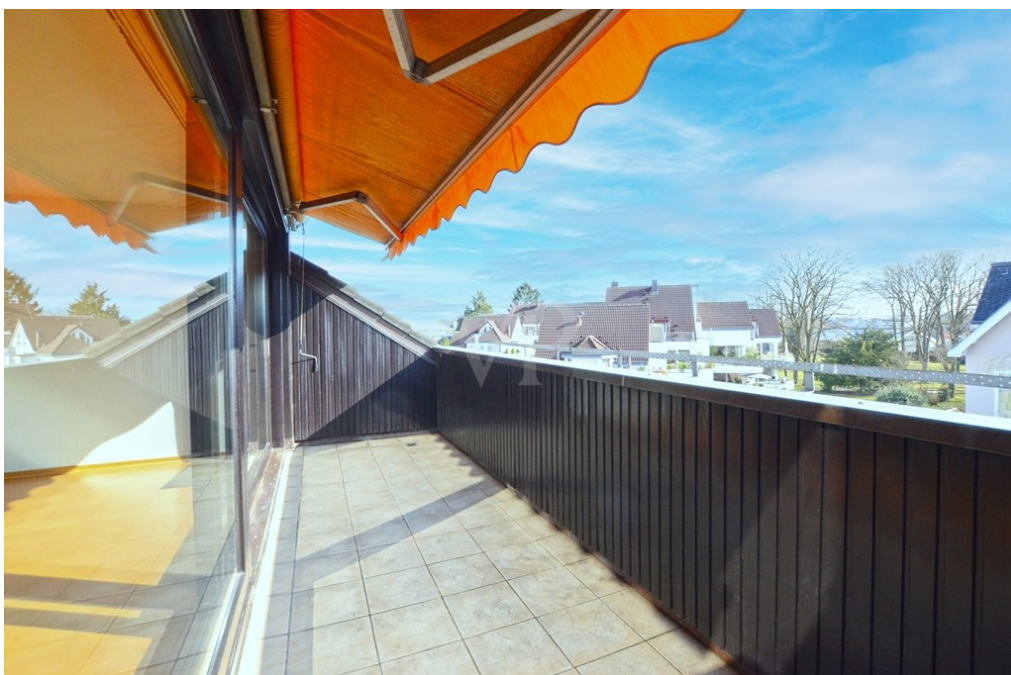
Número de propiedad: 25121110 - 40764 Langenfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25121110 - 40764 Langenfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25121110 - 40764 Langenfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25121110 - 40764 Langenfeld

## La propiedad





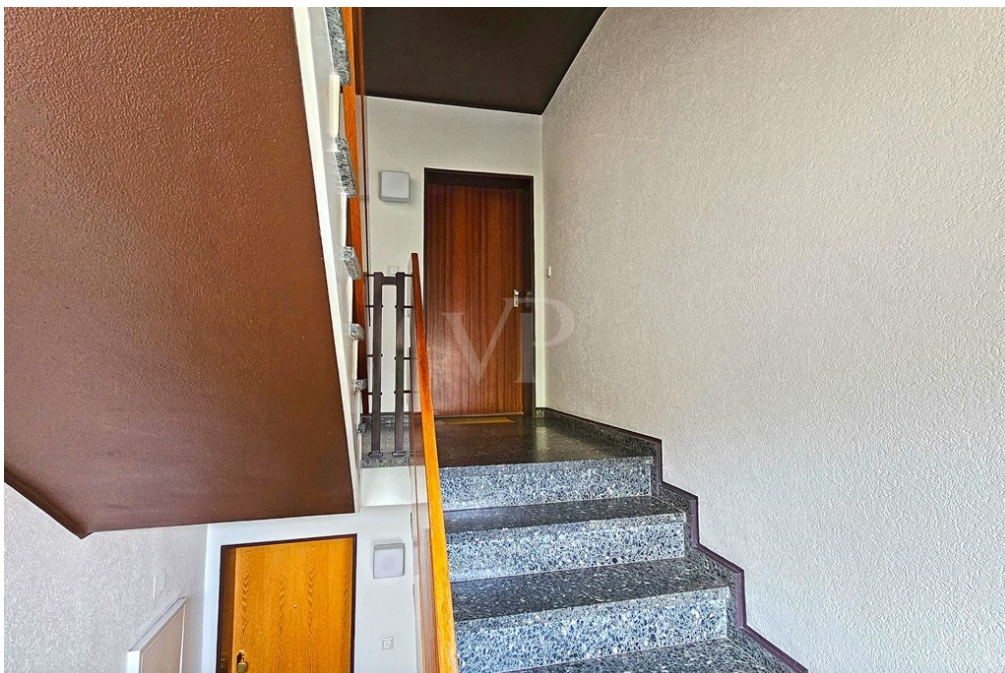
Número de propiedad: 25121110 - 40764 Langenfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25121110 - 40764 Langenfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25121110 - 40764 Langenfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25121110 - 40764 Langenfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25121110 - 40764 Langenfeld

## Planos de planta



Exposéplan, nicht maßstäblich

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25121110 - 40764 Langenfeld

## Una primera impresión

Gemütliche Dachgeschosswohnung – Wohnen mit Charme und Wohlfühlfaktor! Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon befindet sich im Dachgeschoss (3. Etage) eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur sechs Wohneinheiten. Die Wohnung besticht durch eine erstklassige Ausstattung, klare Strukturen und eine attraktive Lage. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl, der Balkon und der Kamin bieten zusätzlichen Komfort - perfekt zum Entspannen. Ein eigener Kellerraum bietet praktischen Stauraum. Zusätzlich stehen ein gemeinschaftlicher Trocken- und Waschraum sowie eine separate Fahrradgarage im Hinterhof zur Verfügung. Einziehen und wohlfühlen! Besichtigungstermine sind jederzeit nach Vereinbarung möglich!

Número de propiedad: 25121110 - 40764 Langenfeld

## Detalles de los servicios

Der großzügige, harmonische Grundriss sorgt für eine optimale Nutzung jedes Quadratmeters und lässt viel Raum für die Verwirklichung individueller Wohnwünsche.

- Kamin im Wohnzimmer zum Wohlfühlen
- Moderne, großzügige Raumaufteilung
- Wände mit weiß gestrichener Raufasertapete
- Teilweise dreifachverglaste Fenster mit zweifarbigen Fensterrahmen (innen weiß), die viel Licht in die gut gestaltbaren Räume lassen, Doppelverglasung der Velux-Fenster und der Fenster zum Balkon.
- Innenliegendes Wannenbad mit zusätzlicher Dusche
- Balkon mit Südausrichtung
- Gegensprechanlage für mehr Sicherheit und Komfort
- Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer
- Gepflegtes Treppenhaus
- Funktionaler Kellerraum

Bodenbeläge:

- Flur, Wohn-/Esszimmer und Schlafzimmer sind durchgängig mit elegantem Parkett ausgestattet, das eine warme Wohnatmosphäre schafft.
- Das Bad ist mit einem pflegeleichten Fliesenboden versehen.
- In der Küche wurde ein strapazierfähiger Fliesen-Boden verlegt.

Número de propiedad: 25121110 - 40764 Langenfeld

## Todo sobre la ubicación

Ihr neues Zuhause liegt in einer ruhigen Anliegerstraße in idyllischer Atmosphäre in einem begehrten Wohngebiet. Hier erleben Sie die perfekte Kombination aus Stadtnähe und ruhiger Wohnlage. Langenfeld ist eine lebendige Stadt mit einem breiten Angebot an Sport, Kultur, Bildung, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. Die nur ca. 1 km entfernte Innenstadt bietet ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Ärzten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Der Wochenmarkt, gemütliche Cafés, Eisdielen und Restaurants prägen das Stadtbild. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Reiten, Golf, Segelfliegen und Wasserski. Ein Hallen- und Freibad sowie verschiedene Sportplätze und ein gepflegter Freizeitpark runden das Angebot ab. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut und durch die verkehrsgünstige Lage Langenfelds erreicht man über Autobahnen und Bundesstraßen schnell die Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf sowie das Umland. Auch ohne eigenes Auto bleiben Sie mobil. Die fußläufig erreichbaren Buslinien 206, 232, E206, N20 sowie 785 und E bieten eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die S-Bahn-Station der Linie S6 ist ca. 1 km entfernt. Der Autobahnanschluss A542 als Zubringer zur A3, A59 und A1 ist ebenfalls schnell zu erreichen. So sind nicht nur Düsseldorf und Köln, sondern auch die Nachbarstädte Monheim, Leverkusen, Leichlingen und Solingen schnell zu erreichen.



Número de propiedad: 25121110 - 40764 Langenfeld

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2030. Endenergieverbrauch beträgt 120.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 de propiedad: 25121110 - 40764 Langenfeld

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)