

Langenfeld

# Gartenwohnung - entdecken Sie den Reiz des außergewöhnlichen

CODE DU BIEN: 25121112



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

**PRIX DE LOYER: 1.290 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 87 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25121112 - 40764 Langenfeld

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25121112 - 40764 Langenfeld

## En un coup d'œil

|                        |                                           |
|------------------------|-------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25121112                                  |
| Surface habitable      | ca. 87 m <sup>2</sup>                     |
| Pièces                 | 3                                         |
| Chambres à coucher     | 2                                         |
| Salles de bains        | 2                                         |
| Année de construction  | 2022                                      |
| Place de stationnement | 2 x Parking souterrain, 70 EUR (Location) |

|                           |                                                     |
|---------------------------|-----------------------------------------------------|
| Prix de loyer             | 1.290 EUR                                           |
| Coûts supplémentaires     | 280 EUR                                             |
| Type                      | Rez de chaussée                                     |
| État de la propriété      | Excellent Etat                                      |
| Technique de construction | massif                                              |
| Aménagement               | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée |

CODE DU BIEN: 25121112 - 40764 Langenfeld

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                          |                            |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol | Certification énergétique                                | Diagnostic énergétique     |
| Chauffage                                     | ELECTRICITY          | Consommation d'énergie                                   | 25.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 02.07.2033           | Classement énergétique                                   | A+                         |
| Source d'alimentation                         | Électrique           | Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 2022                       |

CODE DU BIEN: 25121112 - 40764 Langenfeld

## La propriété





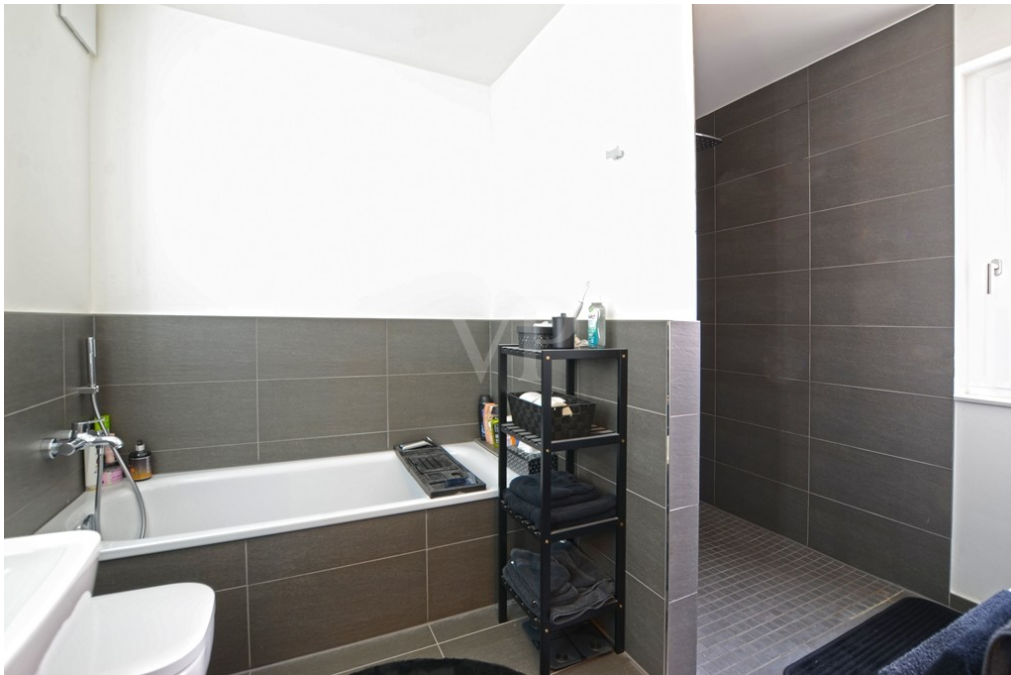
CODE DU BIEN: 25121112 - 40764 Langenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25121112 - 40764 Langenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25121112 - 40764 Langenfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25121112 - 40764 Langenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25121112 - 40764 Langenfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25121112 - 40764 Langenfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25121112 - 40764 Langenfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25121112 - 40764 Langenfeld

## Plans d'étage



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25121112 - 40764 Langenfeld**

## Une première impression

Exklusive Gartenwohnung – Wohnen auf Neubauniveau! Diese hochwertige 3-Zimmer-Gartenwohnung vereint modernes Wohnen mit maximalem Komfort. Die barrierearme Wohnung bietet ein nahezu neuwertiges Wohnambiente mit durchdachter Raumaufteilung und erstklassiger Ausstattung. Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit dem attraktiven, westlich ausgerichtete Garten - ideal zum Entspannen nach einem langen Tag. Die Wohnung befindet sich auf dem Areal der ehemaligen "Gerätefabrik KELLER", deren Geschichte bis ins Jahr 1902 zurückreicht. Nach der Stilllegung des Betriebs 2019 entstand hier ein harmonisches Zusammenspiel aus historischen Gebäuden und modernen Neubauten. Das hochwertige Bauprojekt mit insgesamt 24 exklusiven Mietwohnungen wurde 2022/2023 fertiggestellt. Der Eingangsbereich führt direkt in alle Wohnräume und sorgt für eine klare, harmonische Struktur. Das Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum „Bad en Suite“, während das helle, großzügige Wohn- und Esszimmer ein offenes Wohngefühl vermittelt. Die große Terrasse mit angrenzendem Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Weitere Annehmlichkeiten sind ein eigenes Kellerabteil, ein allgemein nutzbarer Wasch- und Fahrradraum sowie ein kleiner Spielplatz für die jüngsten Bewohner. Zwei großzügige Tiefgaragenstellplätze können optional für je 70 €/Monat angemietet werden und sind bequem mit dem Aufzug erreichbar. INFO: Der Vermieter strebt einen Mietvertrag mit einem gegenseitigen Kündigungsausschluss von mindestens 12 Monaten an. Besichtigungen jederzeit nach Vereinbarung!

**CODE DU BIEN: 25121112 - 40764 Langenfeld**

## Détails des commodités

Träumen Sie von einer besonderen Gartenwohnung? Hier können Sie Ihre Wohnwünsche in vollen Zügen verwirklichen!

Erleben Sie den besonderen Charme dieser exklusiven Gartenwohnung und entdecken Sie die vielseitigen Möglichkeiten. Hochwertige Materialien wurden mit Sorgfalt ausgewählt und verarbeitet, um eine stilvolle und moderne Wohnqualität zu gewährleisten. Die großzügige Raumaufteilung sorgt für eine helle und einladende Atmosphäre, während der direkte Zugang zum Garten ein einzigartiges Wohngefühl schafft. Eine perfekte Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

TOP-Ausstattung:

- Zentrale, aber dennoch ruhige Lage in dritter Reihe
- Bau- und Ausstattungsqualität auf dem Niveau eines Neubaus
- Zentralheizung mit moderner Wärmepumpe
- Bequem mit dem Personenaufzug in den Keller und zur Tiefgarage
- Große Fensterflächen mit elektrischen Außenrolllos
- Hochwertiger Bodenbelag bestehend aus dunkelgrauen Fliesen und Parkettboden
- Stilvolle Sanitärobjekte im puristischen Design mit modernen Armaturen
- Badezimmer, „Bad en Suite“ mit Badewanne, bodengleicher Walk-In-Dusche und Handtuchwärmer
- Gäste-Bad mit bodengleicher Walk-In-Dusche für zusätzlichen Komfort
- Fußbodenheizung für behagliche Wärme
- TV- und Netzwerkanschluss in allen Wohnräumen
- Gegensprechanlage mit Bildübertragung für erhöhte Sicherheit
- Zusätzlicher Abstellraum im Untergeschoss
- Möglichkeit zur Anmietung von zwei TG-Stellplätzen und vieles mehr ...

**CODE DU BIEN: 25121112 - 40764 Langenfeld**

## Tout sur l'emplacement

Wohnen nahe der Langenfelder Innenstadt! Die Wohnung befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen "Gerätefabrik KELLER". Die neu entstandene Hofanlage bietet eine ideale Kombination aus einer zentralen Lage und der Nähe zur Langenfelder Innenstadt. Die Umgebung schafft eine angenehme Atmosphäre und bietet Raum für Erholung und Entspannung bei gleichzeitiger Nutzung der Annehmlichkeiten und Einrichtungen der Innenstadt. Langenfeld ist eine lebendige und attraktive Stadt, die eine gute Mischung aus Sport, Kultur, Bildung, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie bietet. In wenigen Minuten sind Sie in der ca. 1,2 km entfernten Stadtmitte von Langenfeld. Hier finden Sie ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken, Schulen sowie Kultur- und Bildungseinrichtungen. Ein lebendiger Wochenmarkt (dienstags und freitags) gehört ebenso zum Langenfelder Stadtbild wie gemütliche Cafés, Eisdielen und Restaurants. Das Freizeitangebot der Stadt Langenfeld bietet unter anderem Reitsport, Golf, Segelfliegen und Wasserski. Ein Frei- und Hallenbad, diverse Sportplätze sowie der schön angelegte Freizeitpark runden das Angebot ab. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben und durch die verkehrsgünstige Lage Langenfelds erreichen Sie über die Autobahnen und Bundesstraßen schnell die Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf sowie das Umland. Auch ohne Auto sind Sie sehr flexibel - in fußläufiger Entfernung befindet sich eine Busverbindung, die Sie schnell in die Langenfelder Innenstadt oder zum S-Bahnhof bringt.



CODE DU BIEN: 25121112 - 40764 Langenfeld

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 25.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

CODE DU BIEN: 25121112 - 40764 Langenfeld

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)