

Langenfeld (Rheinland) – Richrath

# Top moderne Wohnung - Einbauküche, 2 Tiefgaragenplätze, Wallbox

????????? ??????????: 25121109



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

???? ??????????: 1.300 EUR • ??????????: ca. 96,5 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

??????? ???????: 25121109 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Richrath

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25121109 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Richrath

?? ??? ??????

???????? ??????????	25121109	????? ??????????	1.300 EUR
????????????	ca. 96,5 m <sup>2</sup>	????????????	300 EUR
?????????????? ???	01.04.2025	??????????	
????????	1	??????????????	????????
????????	3	?????????	????????
?????????????? ???	2	??????????????	
????????????		???????????????????????	ca. 6 m <sup>2</sup>
????????????	2	???????	
????? ??????????????	2019	????????	WC ??????????????, ?????????????????? ?????????, ??????????
?????? ??????????????	2 x ?????????? ??????????, 75 EUR (?????????????)		

???????? ??????????: 25121109 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Richrath

?????????????? ????????????

???? ????????????	??????	??????????????????	BEDARF
??????????????	24.03.2028	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	41.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	??????	??????????????	A
		????????????????	
		??????????????	
		????? ??????????????	2018
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25121109 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Richrath

?? ?????????



???????? ??????????: 25121109 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Richrath

?? ?????????



??????? ???????: 25121109 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Richrath

?? ????????



???????? ??????????: 25121109 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Richrath

?? ?????????



???????? ??????????: 25121109 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Richrath

?? ?????????



???????? ??????????: 25121109 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Richrath

?? ?????????



???????? ??????????: 25121109 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Richrath

?? ?????????



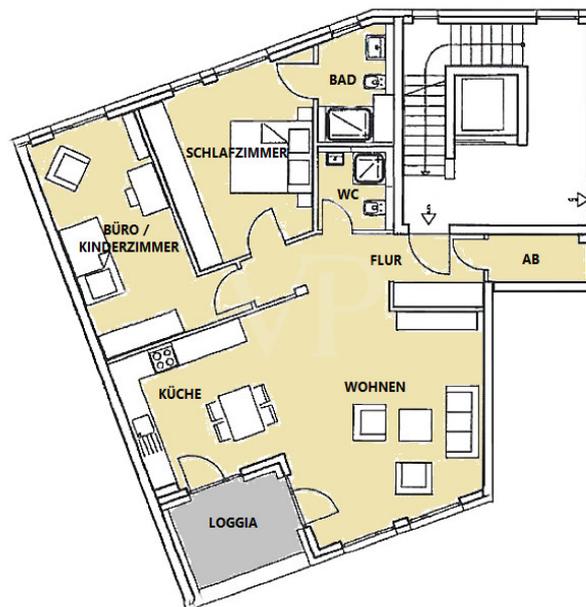
???????? ??????????: 25121109 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Richrath

?? ?????????



???????? ??????????: 25121109 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Richrath

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

??????? ???????: 25121109 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Richrath

??? ?????? ???????????

Diese Wohnung mit sonniger Loggia ist perfekt auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt! Sie verfügt über eine moderne Einbauküche und bietet zusätzlich zwei großzügige Tiefgaragenstellplätze inklusive einer Volbox-Ladestation für Ihr Elektroauto. Bequem mit dem Aufzug zur Wohnung und Tiefgarage. Bei dieser exklusiven, barrierearmen Wohnung handelt es sich um eine nahezu neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Bad en Suite und einer attraktiven Sonnen-Loggia. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses mit Aufzug und großzügiger Tiefgarage. Diese Wohnung verbindet eine hohe Qualität mit klaren Strukturen und einer attraktiven Lage. Die großzügige Raumgestaltung überzeugt hier ebenso wie die Loggia mit Südausrichtung. Abgerundet wird das Angebot durch eine vorhandene Einbauküche, einen dazugehörigen Kellerraum sowie einen allgemein nutzbaren Waschraum und ebenerdigen Fahrradraum. Zwei breite Tiefgaragenstellplätze, einer mit Wallbox, stehen zusätzlich zur Verfügung. INFO: Bitte beachten Sie, dass die Nebenkostenvorauszahlung von den Abzurechnenden entsprechend Ihres persönlichen Verbrauchs abweichen können. Seitens des Vermieters wird ein Mietvertrag mit einem gegenseitigen Mietkündigungsausschluss von mindestens 2 Jahren angestrebt. Beratungstermine jederzeit nach Vereinbarung!

???????? ??????????: 25121109 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Richrath

????????????????? ??? ??????????

Lassen Sie sich von den ungeahnten Möglichkeiten dieser exklusiven Wohnung verzaubern. Alle sorgfältig ausgewählten und verarbeiteten Materialien sind von außergewöhnlicher Qualität. Ein individuelles Raumkonzept überzeugt zusätzlich mit einer ausgezeichneten Bauart und einer ansprechenden Ausstattung:

# TOP-Ausstattung:

- Individueller und zugleich harmonischer Grundriss, hier ist jeder Quadratmeter sinnvoll genutzt
- Der hochwertige Parkettboden in Eichenoptik in den Schlafräumen sowie der pflegeleichte Fliesenboden verleiht den Wohnräumen eine behagliche Atmosphäre und unterstreicht die Eleganz dieser Wohnung
- Stilvolle Einbauküche
- Bodentiefe Fensterelemente mit Dreifachverglasung und elektrische Rollläden
- Überdachte Loggia in Süd-Ausrichtung
- Zwei Bäder mit ebenerdiger Dusche
- Abstellraum
- Fußbodenheizung
- Gegensprechanlage inklusive Kamerabild
- Kellerraum
- Fahrradraum
- Waschraum
- Personenaufzug
- Gepflegte Außenanlage
- Helles, großzügiges Treppenhaus
- Zwei breite Tiefgaragenstellplätze, einer mit Wallbox, stehen zusätzlich zur Verfügung.

Die Miete je Stellplatz beträgt 75 €/Monat.

Überzeugen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung - diese schönen Wohnung in zentraler Lage wird Sie begeistern!

??????? ???????: 25121109 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Richrath

??? ??? ??? ????????????

Leben und Wohnen im Zentrum von Richrath! Ihr neues Zuhause finden Sie zentral innerhalb eines idyllischen Wohnumfelds, das sich durch eine ansprechende Nachbarschaft mit Dorfcharakter auszeichnet. Der Ortsteil Langenfeld Richrath verfügt über einen kleinen Ortskern mit allen wichtigen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Ärzte, Gastronomie, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe. In wenigen Minuten sind Sie in der Stadtmitte von Langenfeld, ca. 3 km entfernt. Hier finden Sie ein vielfältiges Angebot aller Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken und schulischen Einrichtungen sowie viele Angebote an Kultur- und Bildungseinrichtungen. Ein lebendiger Wochenmarkt (dienstags und freitags) gehört ebenso in die Langenfelder City wie nette Cafés, Eisdielen und Restaurants. Besonders das umfangreiche Freizeitangebot der Stadt Langenfeld ermöglicht Ihnen 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 die verkehrsgünstige Lage Langenfelds ermöglicht Ihnen über die Autobahnen und Bundesstraßen ein schnelles Erreichen der Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf sowie des Umlandes. Auch ohne Auto sind Sie sehr flexibel - fußläufig befindet sich eine Busverbindung, die Sie schnell in die Langenfelder Innenstadt oder den S-Bahnhof bringt.

??????? ???????: 25121109 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Richrath

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2028. Endenergiebedarf beträgt 41.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. 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.

???????? ??????????: 25121109 - 40764 Langenfeld (Rheinland) – Richrath

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

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)