

Langenfeld – Immigrath

# Charmantes Einfamilienhaus mit Garage

VP azonosító: 24121101



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

VÉTELÁR: 435.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 134 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 224 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Áttekintés

VP azonosító	24121101
Hasznos lakótér	ca. 134 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	5
Hálósobák	4
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1977
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Garázs

Vételár	435.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 50 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	16.07.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	203.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G

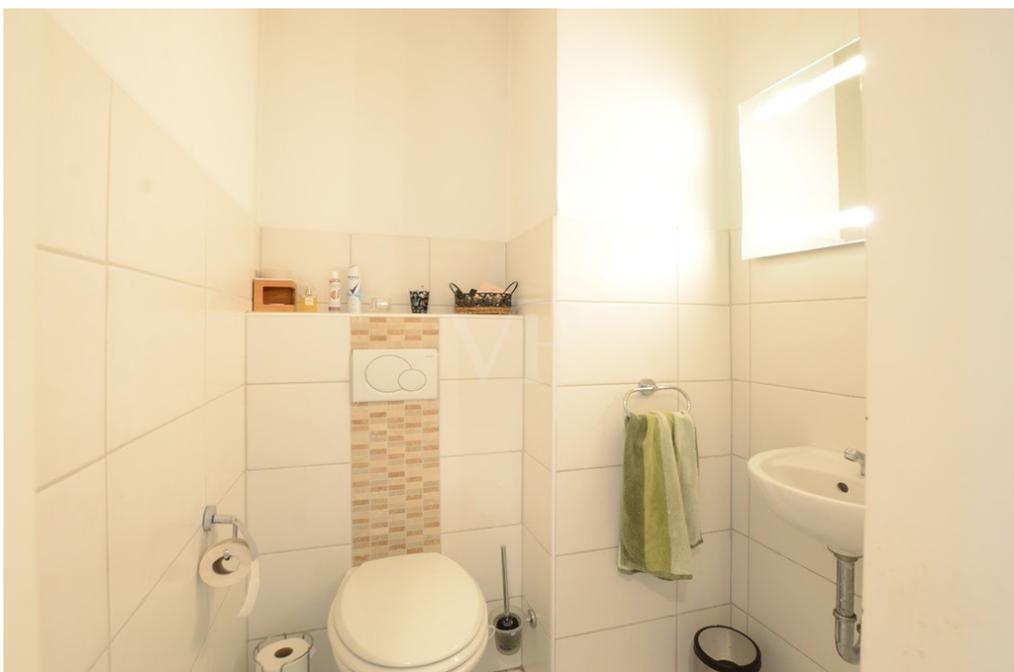
VP azonosító: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Az ingatlan



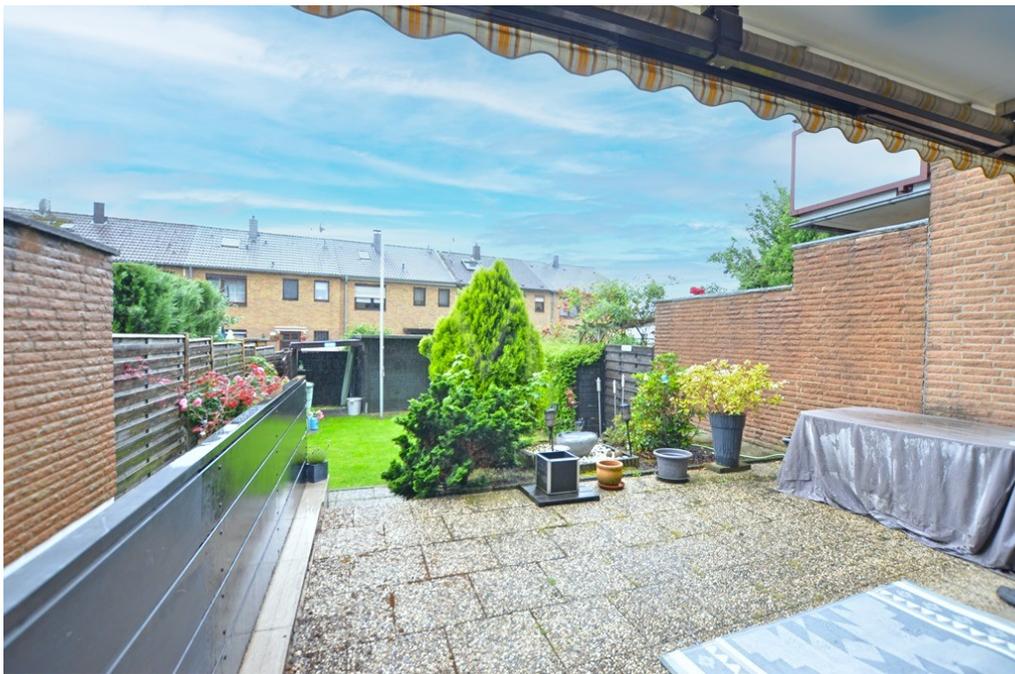
VP azonosító: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Alaprajzok

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Az els? benyomás

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!

VP azonosító: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Részletes felszereltség

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 ...

**VP azonosító: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath**

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)