

Langenfeld – Immigrath

Charmantes Einfamilienhaus mit Garage

CODICE OGGETTO: 24121101



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 435.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 134 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 224 m²

CODICE OGGETTO: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24121101	Prezzo d'acquisto	435.000 EUR
Superficie netta	ca. 134 m ²	Casa	Villa a schiera centrale
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Stato dell'immobile	Curato
Vani	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	4	Superficie lorda	ca. 50 m ²
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone
Anno di costruzione	1977		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	203.60 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.07.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas		

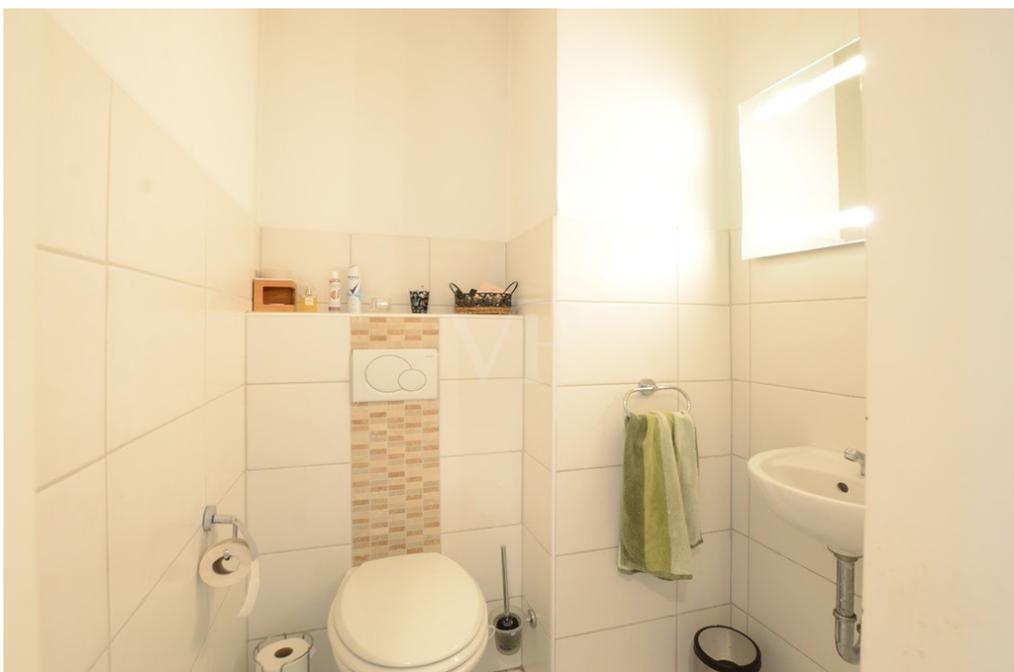
CODICE OGGETTO: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

La proprietà



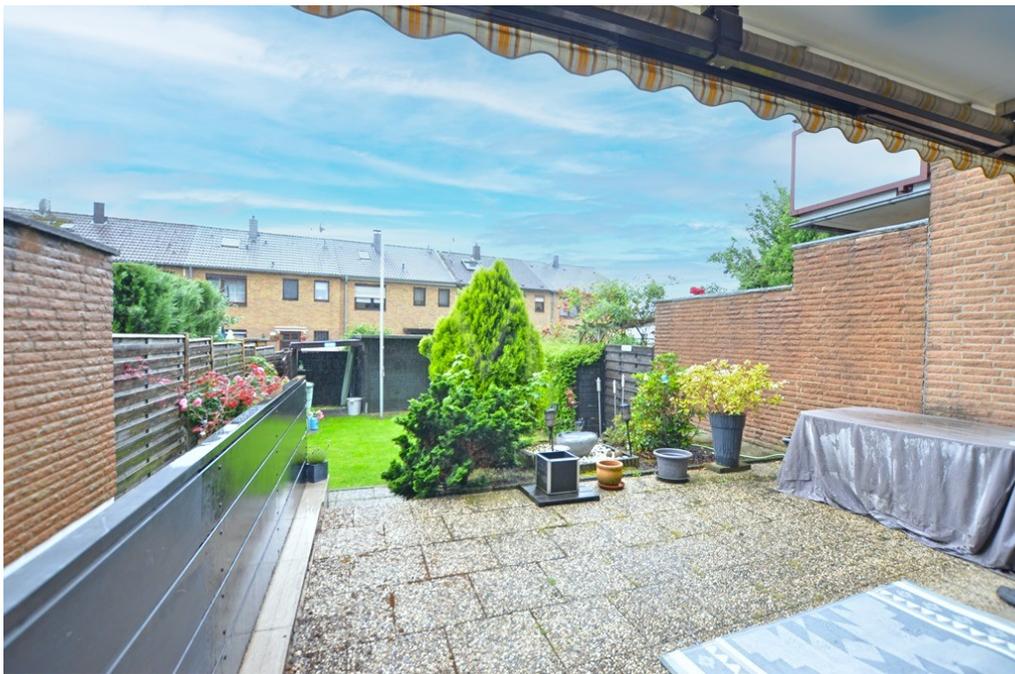
CODICE OGGETTO: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

La proprietà

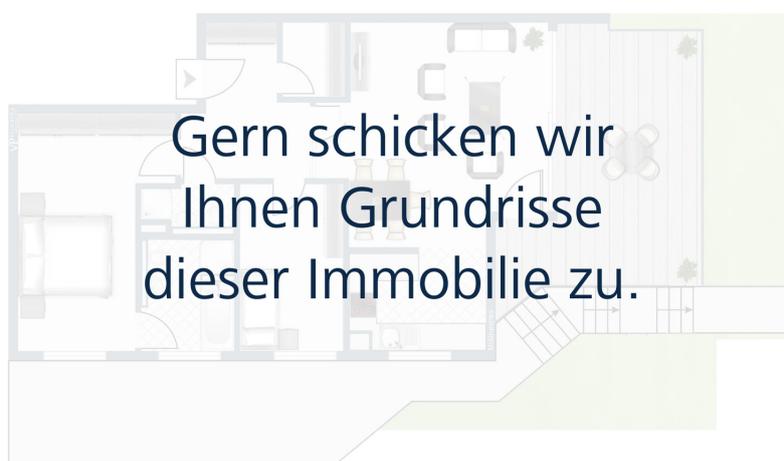


CODICE OGGETTO: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Planimetrie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/langenfeld

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Una prima impressione

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 m² groß, inklusive Garage und anteiligem Garagenhof. Es besticht vor allem durch seine großzügigen 184 m² Wohn- und Nutzfläche, zu der auch ein wunderschöner Balkon und ein praktisches Untergeschoss gehören. Die Wohnfläche von ca. 134 m² 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!

CODICE OGGETTO: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Dettagli dei servizi

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 ...

CODICE OGGETTO: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 203.60 kWh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Rischke

Kölner Straße 6a Langenfeld
E-Mail: langenfeld@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com