

Langenfeld – Immigrath

Charmantes Einfamilienhaus mit Garage

Número da propriedade: 24121101



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 435.000 EUR • ÁREA: ca. 134 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 224 m²

Número da propriedade: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Numa vista geral

Número da propriedade	24121101	Preço de compra	435.000 EUR
Área	ca. 134 m ²	Natureza	
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 50 m ²
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1977		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	203.60 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	16.07.2034	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

O imóvel



Número da propriedade: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

O imóvel



Número da propriedade: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

O imóvel



Número da propriedade: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

O imóvel



Número da propriedade: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

O imóvel



Número da propriedade: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

O imóvel



Número da propriedade: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

O imóvel



Número da propriedade: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

O imóvel

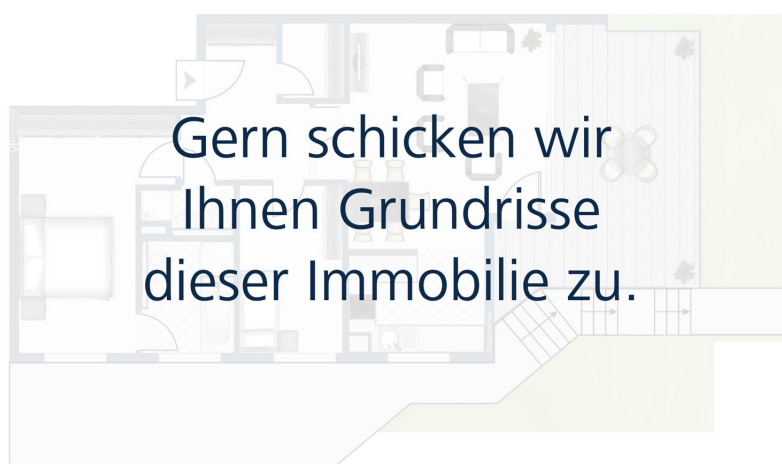


Número da propriedade: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Plantas dos pisos

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/langenfeld

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Detalhes do equipamento

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 ...

Número da propriedade: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Outras informações

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.

Número da propriedade: 24121101 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jörg Rischke

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com