Langenfeld – Immigrath

Ein Haus mit Perspektive – großzügiger Raum für Familie, Generationen und neue Ideen

Objektnummer: 26121142



KAUFPREIS: 640.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 233 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1524 m²

Objektnummer: 26121142 - 40764 Langenfeld – Immigrath

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26121142 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Auf einen Blick

Objektnummer	26121142
Wohnfläche	ca. 233 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1926
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	640.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26121142 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.01.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	200.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1926

Objektnummer: 26121142 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26121142 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26121142 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26121142 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26121142 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26121142 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26121142 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Die Immobilie

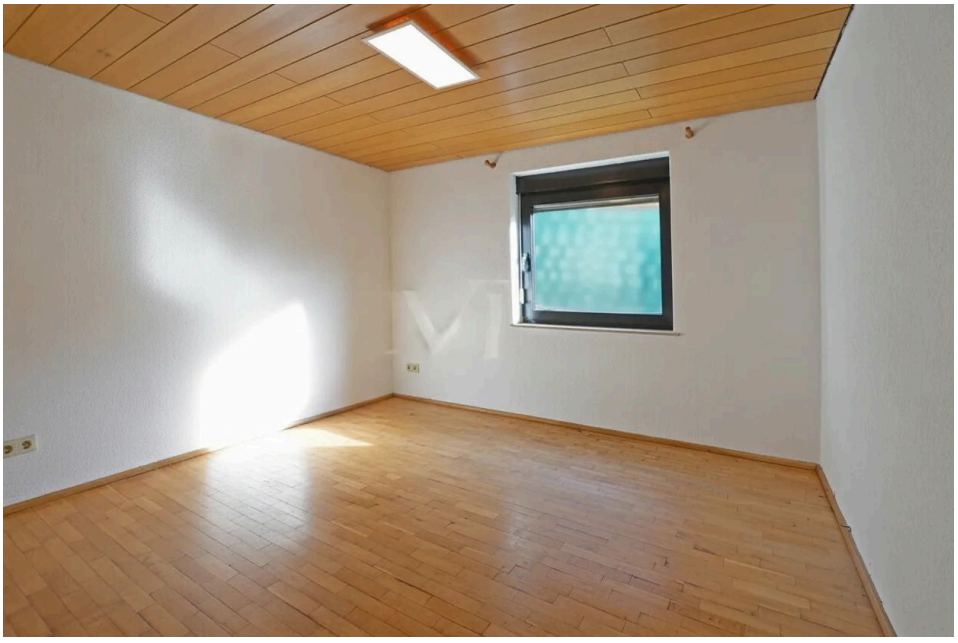




Objektnummer: 26121142 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26121142 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26121142 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Die Immobilie



Objektnummer: 26121142 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26121142 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Ein erster Eindruck

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und außergewöhnlichem Nebengebäude
Dieses besondere Anwesen bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Wohnen, flexibler Nutzung und attraktiven Entwicklungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Zuhause für eine Familie, Mehrgenerationenhaus, Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als Wohn- und Arbeitsstandort für Selbständige und Unternehmer – diese Immobilie eröffnet zahlreiche Perspektiven.

Das ursprünglich im Jahr 1922 errichtete Wohnhaus wurde im Jahr 1986 umfangreich erweitert und präsentiert sich heute als vielseitige Liegenschaft mit ca. 278 m² Wohn- und Nutzfläche auf einem sonnigen Grundstück von ca. 1.524 m². Die Immobilie umfasst zwei großzügige Hauptwohneinheiten, eine zusätzliche Einliegerwohnung sowie umfangreiche Nebenflächen und bietet damit eine außergewöhnliche Flexibilität für unterschiedlichste Lebenskonzepte.

Die großzügige Erdgeschosswohnung bildet den Mittelpunkt des Hauses und überzeugt durch eine angenehme Raumaufteilung sowie einen hohen Wohnkomfort. Der weitläufige Wohn- und Essbereich schafft eine einladende Atmosphäre und bildet gemeinsam mit der geräumigen Küche den kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Der südwestlich ausgerichtete Balkon bietet einen herrlichen Blick in den Garten und lädt dazu ein, die sonnigen Stunden des Tages in privater Atmosphäre zu genießen.

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere abgeschlossene Wohneinheit mit Schlafzimmer, hellem Wohn- und Essbereich, Badezimmer sowie einem eigenen Balkon. Die offene Gestaltung der Küche zur Diele sorgt für ein modernes, großzügiges Raumgefühl. Diese Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt inklusive Stellplatz eine monatliche Kaltmiete von 669,- €. Damit bietet sie Kapitalanlegern eine solide Einnahmequelle oder Eigennutzern die Möglichkeit, einen Teil der Immobilie langfristig zu finanzieren.

Eine zusätzliche Nutzungsmöglichkeit bietet die ca. 49 m² große Einliegerwohnung im Souterrain. Durch den separaten Außenzugang eignet sie sich ideal für erwachsene Kinder, Gäste, ein Homeoffice oder eine eigenständige Vermietung. Ein Wintergarten – nicht Bestandteil der Wohnfläche – erweitert diesen Bereich zusätzlich und schafft einen angenehmen Übergang zum Garten.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Remise mit drei genehmigten Garagen, zusätzlichen Stellplätzen sowie weiteren vielseitig nutzbaren Flächen. Der ausgebaute und beheizte Bereich mit eigenem Zugang bietet zusätzliche

Möglichkeiten für unterschiedlichste Anforderungen – beispielsweise als Büro, Atelier, Hobbybereich, Werkstatt oder als private Rückzugsmöglichkeit. Gerade für Selbständige und Unternehmer entsteht hier ein außergewöhnlicher Mehrwert, da Wohnen und Arbeiten an einem Standort miteinander verbunden werden können.

Neben den großzügigen Wohnbereichen überzeugt auch das weitläufige Grundstück mit seinem besonderen Charme. Der große Garten bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und schafft einen privaten Rückzugsort für entspannte Stunden, Familienleben, Gartenliebhaber oder gesellige Zusammenkünfte.

Diese Immobilie verbindet den Charakter eines gewachsenen Hauses mit außergewöhnlicher Flexibilität und bietet Raum für unterschiedliche Lebensmodelle. Ob als Mehrgenerationenhaus, Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als Standort für Wohnen und Arbeiten – hier entsteht eine Immobilie mit langfristiger Perspektive und besonderem Potenzial.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung jederzeit möglich!

Objektnummer: 26121142 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Ausstattung und Details

Diese außergewöhnliche Immobilie überzeugt durch großzügige Wohnbereiche, eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsdetails, die ein komfortables und vielseitiges Wohnen ermöglichen. Die Kombination aus zwei eigenständigen Wohneinheiten, einer zusätzlichen Einliegerwohnung sowie umfangreichen Nebenflächen bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenlösungen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.
#Erdgeschoss – Großzügiges Wohnen mit besonderem Wohnambiente
Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses und überzeugt durch eine angenehme Atmosphäre sowie hochwertige Details, die den Charakter dieser Wohnebene prägen.
- Großzügige Wohn- und Essbereiche mit behaglicher Raumwirkung
- Hochwertiger Parkettboden
- Tageslichtbad aus dem Jahr 2014
- Komfortable Ausstattung mit Eckbadewanne und separater Dusche
- Sonniger Balkon mit Blick in den Garten
- Gemütlicher Kachelofen als besonderes Highlight und Mittelpunkt für entspannte Stunden
Dachgeschoss – Eigenständige Wohneinheit mit viel Komfort
Die Dachgeschosswohnung bietet eine attraktive Kombination aus Funktionalität und modernem Wohngefühl. Durch die offene Gestaltung entsteht eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.
- Offene Küche mit großzügigem Wohnbereich
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Bidet
- Hochwertige Bodenbeläge mit Parkett und Fliesen
- Eigener Balkon
- Ideal als separate Wohneinheit zur Vermietung, für Familienangehörige oder als Ergänzung zur Eigennutzung
Untergeschoss – Einliegerwohnung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
Die zusätzliche Einliegerwohnung bietet Privatsphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Gäste, erwachsene Kinder, Homeoffice oder eine separate Vermietung.
- Eigener Zugang
- Heller Wohnbereich mit angrenzendem Wintergarten
- Küche mit direktem Zugang zum Wintergarten
- Kombination aus Fliesen- und Parkettböden
- Barrierearmes Tageslichtbad
- Angenehme Wohnatmosphäre durch die ruhige Lage im Souterrain
Außenbereich & Nebengebäude – Viel Raum für Freizeit, Hobby und Arbeit
Das großzügige Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und schafft einen privaten Rückzugsort im Grünen.

- Sonnige Terrasse mit Südwest-Ausrichtung
- Großzügiger, pflegeleichter Garten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Drei genehmigte Garagen
- Zusätzliche Stellplätze
- Großzügige Remise mit vielseitig nutzbaren Flächen
- Ausgebauter und beheizter Bereich innerhalb der Remise mit eigenem Zugang – ideal als Büro, Atelier, Hobbyraum oder zusätzlicher Arbeitsbereich

Weitere Ausstattungsmerkmale

- Großzügige Nutz- und Nebenflächen
- Mehrere eigenständige Nutzungseinheiten
- Vielfältige Möglichkeiten für Eigennutzer, Kapitalanleger oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten

Objektnummer: 26121142 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich im Langenfelder Stadtteil Immigrath, der durch seine Lage zwischen Stadt und Natur eine besonders hohe Wohnqualität bietet. Die Umgebung besticht durch gepflegte Wohnstraßen, kurze Wege und eine angenehme Nachbarschaft. Zahlreiche Grünflächen und kleine Spazierwege schaffen eine entspannte Atmosphäre und laden zur Erholung im Alltag ein.

Die Langenfelder Innenstadt ist bequem erreichbar und bietet ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken sowie Schulen und kulturellen Einrichtungen. Besonders attraktiv ist der regelmäßig stattfindende Wochenmarkt, ergänzt durch eine Vielzahl an Cafés, Eisdielen und Restaurants, die für eine charmante Stadtatmosphäre sorgen.

Auch das Freizeitangebot in Langenfeld lässt keine Wünsche offen: Reitsport, Golf, Segelfliegen, Wasserski, Frei- und Hallenbad, Sportanlagen und ein weitläufiger Freizeitpark bieten vielfältige Möglichkeiten für alle Altersgruppen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Eine fußläufig erreichbare Bushaltestelle verbindet Immigrath direkt mit der Innenstadt und dem S-Bahnhof Langenfeld, von wo aus schnelle Verbindungen nach Köln, Düsseldorf und in das gesamte Rheinland bestehen. Die Nähe zu den Autobahnen A3 und A59 sorgt zudem für eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Insgesamt überzeugt die Lage durch eine ruhige, grüne Wohnatmosphäre in Kombination mit hervorragender Erreichbarkeit von Stadt, Freizeit und Infrastruktur – ideal für alle, die eine harmonische Mischung aus Natur, Wohnqualität und urbaner Nähe suchen.

Objektnummer: 26121142 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26121142 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rischke

Berliner Platz 5, 51379 Leverkusen
Tel.: +49 2171 - 36 36 16 0
E-Mail: leverkusen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com