Langenfeld – Richrath

Architektonischer Charme mit idyllischem Garten

Objektnummer: 26121149



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 489 m²

Objektnummer: 26121149 - 40764 Langenfeld – Richrath

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

Objektnummer: 26121149 - 40764 Langenfeld – Richrath

Auf einen Blick

Objektnummer	26121149
Wohnfläche	ca. 151 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1994
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 83 m²
Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 26121149 - 40764 Langenfeld – Richrath

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	110.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.06.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26121149 - 40764 Langenfeld – Richrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26121149 - 40764 Langenfeld – Richrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26121149 - 40764 Langenfeld – Richrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26121149 - 40764 Langenfeld – Richrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26121149 - 40764 Langenfeld – Richrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26121149 - 40764 Langenfeld – Richrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26121149 - 40764 Langenfeld – Richrath

Die Immobilie



Objektnummer: 26121149 - 40764 Langenfeld – Richrath

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: 26121149 - 40764 Langenfeld – Richrath

Ein erster Eindruck

Architektonischer Charme mit idyllischem Garten
Das freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1994 verbindet großzügige Wohnflächen, lichtdurchflutete Räume und eine durchdachte Grundrissgestaltung zu einem vielseitigen Wohnkonzept.

Auf einem ca. 489 m² großen, nach Süden ausgerichteten Grundstück bietet die gepflegte Immobilie rund 151 m² Wohnfläche sowie weitere ca. 83 m² Nutzfläche im Kellergeschoss. Das großzügige Platzangebot eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Familien, Paare mit Platzbedarf oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Bereits im Erdgeschoss überzeugt die offene Raumgestaltung mit fließenden Übergängen zwischen den einzelnen Wohnbereichen. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und geben den Blick in den Garten frei. Ein besonderes architektonisches Merkmal ist der verglaste Erker, der dem Wohnbereich eine individuelle Note verleiht und für zusätzliche Helligkeit sorgt.

Die großzügige Terrasse und der gepflegt angelegte Garten setzen das offene Wohnkonzept im Außenbereich fort. Dank der attraktiven Südausrichtung lässt sich die Zeit im Freien hier besonders gut genießen. Große Schiebeelemente schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und unterstreichen den großzügigen Charakter des Hauses.

Im Obergeschoss stehen drei großzügig geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel an unterschiedliche Bedürfnisse anpassen lassen. Ob als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer – die Raumaufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Kellergeschoss erweitert das Platzangebot um ca. 83 m² Nutzfläche. Besonders hervorzuheben ist der beheizte Partyraum, der sich für gesellige Zusammenkünfte und Freizeitaktivitäten anbietet. Weitere beheizte Räume ermöglichen eine Nutzung als Hobby-, Arbeits- oder Fitnessbereiche und schaffen zusätzlichen Freiraum für individuelle Interessen.

Zur Ausstattung gehören elektrische Rollläden an nahezu allen Fenstern, Kunststofffenster mit Doppelverglasung, zwei vollwertige Badezimmer sowie zwei zusätzliche Gäste-WCs. Damit bietet das Haus eine praktische Grundlage für einen komfortablen Alltag.
Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit Zugang zum Garten sowie zwei weitere Stellplätze auf dem Grundstück.

Die Kombination aus großzügigen Wohnbereichen, dem besonderen architektonischen Akzent des Erkers, vielseitig nutzbaren Kellerräumen und einem nach Süden ausgerichteten Garten macht dieses Einfamilienhaus zu einer interessanten Option für unterschiedliche Lebensentwürfe.

Besichtigungstermine vereinbaren wir gerne individuell mit Ihnen.

Objektnummer: 26121149 - 40764 Langenfeld – Richrath

Ausstattung und Details

Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 1994 bietet eine funktionale Ausstattung mit praktischen Details und großzügigen Wohn- und Nutzflächen.

Fenster und Beschattung

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Elektrische Rollläden an nahezu allen Fenstern
- Großzügige Fensterflächen für helle Wohnräume

Wohnbereich und Terrassenzugang

Der verglaste Flügelbereich bildet ein besonderes architektonisches Merkmal und schafft eine Verbindung zum Garten.

- Verglaster Wohnbereich mit bodentiefen Fensterelementen
- Zwei Schiebeelemente mit direktem Zugang zur Terrasse
- Fußbodenheizung im verglasten Flügelbereich

Heizung

- Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung

Badezimmer und Gäste-WCs

Die sanitären Einrichtungen verteilen sich auf beide Wohngeschosse und bieten eine komfortable Nutzung.

- Badezimmer im Erdgeschoss mit Dusche und Bidet, direkt dem Schlafbereich zugeordnet
- Badezimmer im Obergeschoss mit Badewanne, separater Dusche, zwei Waschbecken, WC und Bidet
- Zwei separate Gäste-WCs

Bodenbeläge und Innentüren

- Überwiegend pflegeleichte Fliesenböden
- Laminatboden in den drei Zimmern des Obergeschosses
- Holztüren mit passenden Holzzargen

Kellergeschoss und zusätzliche Nutzflächen

Die beheizten Bereiche im Kellergeschoss ermöglichen unterschiedliche Nutzungen über die klassischen Abstellflächen hinaus.

- Beheizter Flur
- Beheizter Heizungs- beziehungsweise Hobbyraum
- Großzügiger, beheizter Freizeit- und Partyraum
- Weitere Nutzungsmöglichkeiten für Hobbys, Sport oder Arbeiten

Garage und Stellplätze

- Garage mit elektrisch betriebenem Garagentor
- Direkter Zugang von der Garage in den Garten
- Zwei zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück
- Kostenfreie öffentliche Parkmöglichkeiten entlang der Zufahrtsstraße

Objektnummer: 26121149 - 40764 Langenfeld – Richrath

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen Wohnlage im beliebten Langenfelder Stadtteil Richrath. Das gewachsene Wohnumfeld ist durch eine familienfreundliche Atmosphäre und eine gute Infrastruktur geprägt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Arztpraxen sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine komfortable Versorgung im Alltag.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie die Nähe zu den Autobahnen A3 und A59 ermöglichen eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte Düsseldorf, Köln und Leverkusen. Darüber hinaus bieten zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie nahegelegene Grünflächen und Naherholungsgebiete vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung und Erholung.

Objektnummer: 26121149 - 40764 Langenfeld – Richrath

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: 26121149 - 40764 Langenfeld – Richrath

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rischke

Kölner Straße 6a, 40764 Langenfeld
Tel.: +49 2173 - 99 39 65 0
E-Mail: langenfeld@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com