Langenfeld – Berghausen

Attraktive 4-Zimmer-Maisonette mit sonniger Dachterrasse und zwei Tageslichtbädern

Objektnummer: 26121150



KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26121150 - 40764 Langenfeld – Berghausen

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

Objektnummer: 26121150 - 40764 Langenfeld – Berghausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26121150
Wohnfläche	ca. 97 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2005
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	385.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 23 m²
Ausstattung	Terrasse, Sauna

Objektnummer: 26121150 - 40764 Langenfeld – Berghausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	104 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.06.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26121150 - 40764 Langenfeld – Berghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26121150 - 40764 Langenfeld – Berghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26121150 - 40764 Langenfeld – Berghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26121150 - 40764 Langenfeld – Berghausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26121150 - 40764 Langenfeld – Berghausen

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: 26121150 - 40764 Langenfeld – Berghausen

Ein erster Eindruck

Eine Wohnung – wie für Sie gemacht!

Diese exklusive, lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung überzeugt durch ein großzügiges Raumkonzept und ein besonderes Wohnambiente. Die attraktive 4-Zimmer-Wohnung verfügt über eine sonnige Dachterrasse mit Südwest-Ausrichtung und befindet sich in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohngebiet mit verkehrsberuhigter Spielstraße.

Die ca. 97 m² große Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2005 errichteten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 8 Wohneinheiten, verteilt auf zwei separate Hauseingänge.

Diese Wohnung verbindet Individualität mit einer attraktiven Wohnlage und einer offenen, zweigeschossigen Raumstruktur im Maisonette-Stil. Auf der Eingangsebene erwarten Sie eine Küche, ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Dachterrasse, eine Diele, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Tageslicht. Die Treppe zur zweiten Ebene fügt sich harmonisch in den Dielenbereich ein und verbindet beide Ebenen miteinander. Die obere Ebene bietet einen Flur, ein Tageslichtbad sowie zwei gut geschnittene Kinderzimmer und schafft einen separaten, ruhigen Rückzugsbereich mit viel Privatsphäre.

Ein besonderes Highlight dieser sehr privaten Wohnanlage ist der gepflegte, gemeinschaftlich nutzbare Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und WC – ideal zur Entspannung nach einem langen Tag.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum, einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum sowie einen zur Wohnung gehörenden PKW-Stellplatz.

Die monatlichen Vorauszahlungen für das Hausgeld betragen 345 € inklusive 144 € Heizkosten sowie 52 € Zuführung zur Instandhaltungsrücklage (gemäß Wirtschaftsplan/Hausgeldabrechnung 2025).

Beratungstermine sind jederzeit nach Vereinbarung möglich.

Objektnummer: 26121150 - 40764 Langenfeld – Berghausen

Ausstattung und Details

Die durchdachte Ausstattung und der harmonische Grundriss schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Helle Räume, pflegeleichte Bodenbeläge und praktische Komfortmerkmale ergänzen das Maisonette-Wohnkonzept und bieten vielfältige Möglichkeiten für individuelles Wohnen.

- Großzügiger Grundriss mit durchdachter Flächennutzung
- Granitboden im Eingangsbereich
- Patettboden im Wohn- und Essbereich
- Laminat im Schlafzimmer, Kinderzimmer und Büro
- Granitboden in der Küche und in beiden Tageslichtbädern
- Bodentiefe Fensterelemente mit Zugang zur Dachterrasse
- Große Fensterflächen für helle, lichtdurchflutete Räume
- Elektrische Außenrollläden sowie Außenrollläden an nahezu allen Fenstern
- Teilweise maßgeferigte Fligenschutzgitter
- Sonnenschutz an den Dachflächenfenstern
- Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort
- Zwei Tageslichtbäder mit Duschkabinen
- Gegensprechanlage
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Gemeinschaftlicher Wellnessbereich im Untergeschoss mit Sauna, Dusche und WC

Lassen Sie sich von der durchdachten Ausstattung und den wohnlichen Details begeistern und entdecken Sie, was diese Maisonettewohnung so besonders macht.

Objektnummer: 26121150 - 40764 Langenfeld – Berghausen

Alles zum Standort

Langenfeld zählt zu den gefragtesten Wohnstandorten zwischen Köln und Düsseldorf. Die Stadt überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur, eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung über Autobahnen und S-Bahn sowie ein vielfältiges Angebot an Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung.

Die Immobilie befindet sich in einem familienfreundlichen Umfeld mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter der Freizeitpark Langfort, Sporteinrichtungen und kulturelle Angebote, sorgen für eine hohe Lebensqualität. Die Kombination aus urbaner Nähe, grünen Rückzugsorten und einem sicheren Wohnumfeld macht Langenfeld zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und Kapitalanleger gleichermaßen.

Die Wohnlage ist geprägt von einem ruhigen, gewachsenen Umfeld mit gepflegter Nachbarschaft und guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar und sorgen für hohen Alltagskomfort.

Die Innenstadt von Langenfeld bietet darüber hinaus ein vielseitiges Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und medizinischer Versorgung. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in gut erreichbarer Nähe, was die Lage besonders familienfreundlich macht.

Durch die sehr gute Verkehrsanbindung über Autobahnen und den öffentlichen Nahverkehr sind die Städte Köln und Düsseldorf in kurzer Zeit erreichbar, wodurch der Standort gleichermaßen für Berufspendler attraktiv ist.

Insgesamt verbindet die Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Objektnummer: 26121150 - 40764 Langenfeld – Berghausen

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: 26121150 - 40764 Langenfeld – Berghausen

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