Langenfeld / Richrath

Zwei freie Wohnungen & AfA-optimiert – gepflegtes Mehrfamilienhaus in Langenfeld

Objektnummer: 2641003A2



KAUFPREIS: 1.400.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 642 m² • GRUNDSTÜCK: 1415 m²

Objektnummer: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

Auf einen Blick

Objektnummer	2641003A2
Wohnfläche	ca. 642 m²
Baujahr	1972

Kaufpreis	1.400.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 642 m²
Vermietbare Fläche	ca. 642 m²

Objektnummer: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.06.2032

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	171.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

Die Immobilie





Objektnummer: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

Die Immobilie





Objektnummer: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

Die Immobilie





Objektnummer: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

Die Immobilie





Objektnummer: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

Die Immobilie





Objektnummer: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

Die Immobilie





Objektnummer: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

Die Immobilie





Objektnummer: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

Die Immobilie





Objektnummer: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

Die Immobilie





Objektnummer: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

Die Immobilie





Objektnummer: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

Die Immobilie





Objektnummer: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

Die Immobilie





Objektnummer: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

Die Immobilie





Objektnummer: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

Die Immobilie





Objektnummer: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

Die Immobilie





Objektnummer: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

Die Immobilie





Objektnummer: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

Die Immobilie





Objektnummer: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

Die Immobilie





Objektnummer: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

Die Immobilie





Objektnummer: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

Die Immobilie





Objektnummer: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

Die Immobilie





Objektnummer: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

Die Immobilie





Objektnummer: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

Die Immobilie





Objektnummer: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

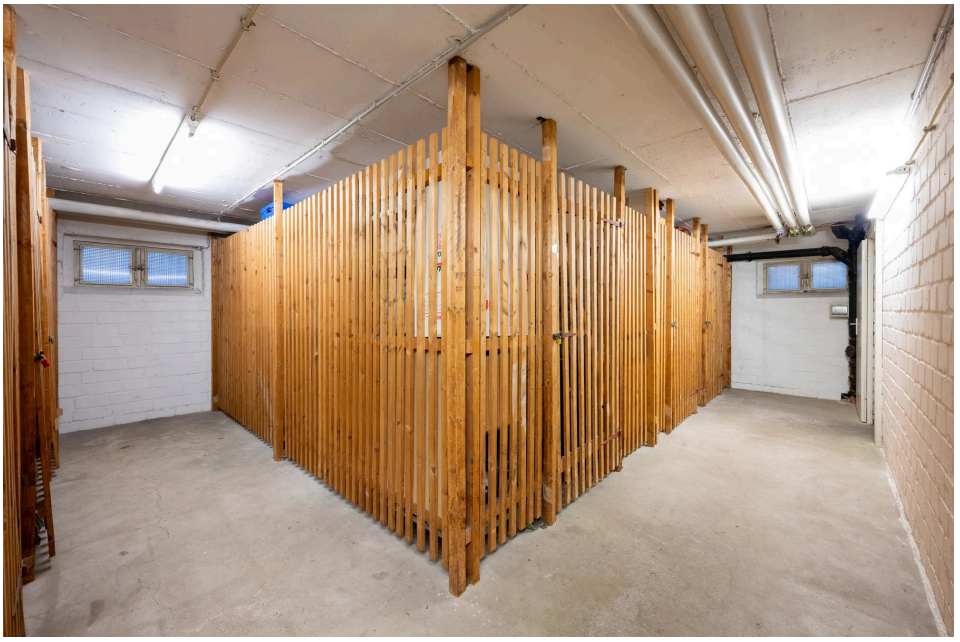
Die Immobilie





Objektnummer: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

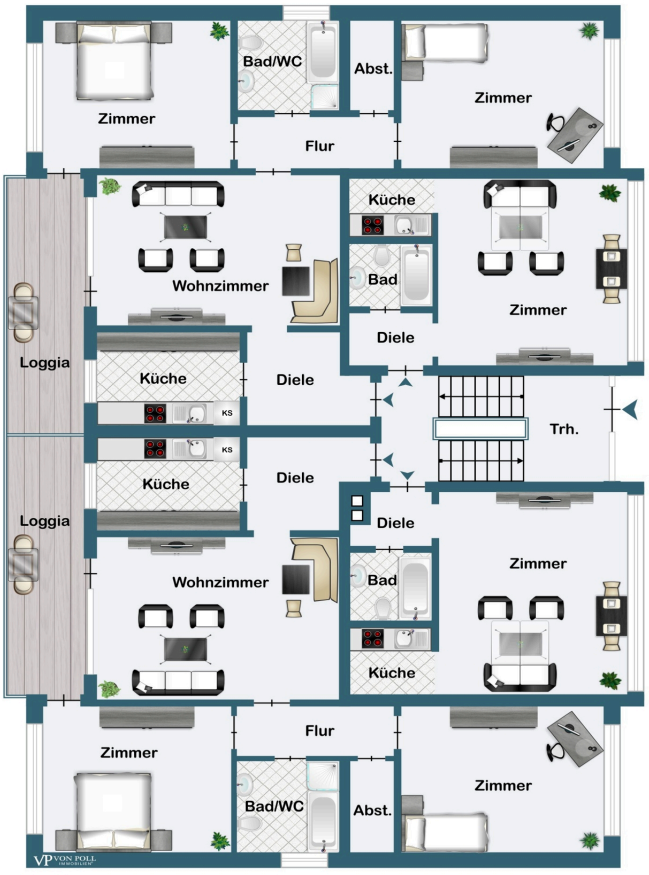
Die Immobilie

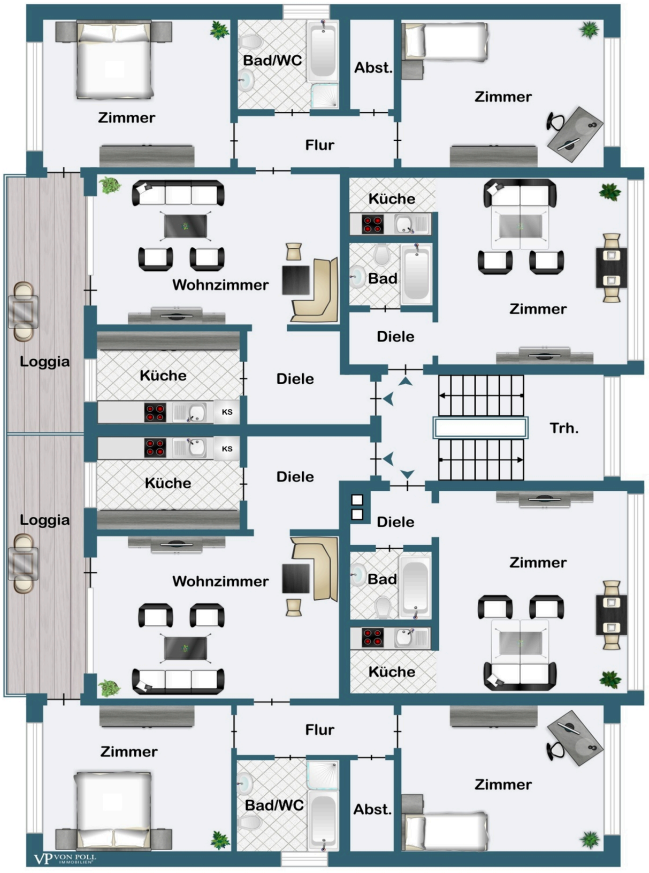


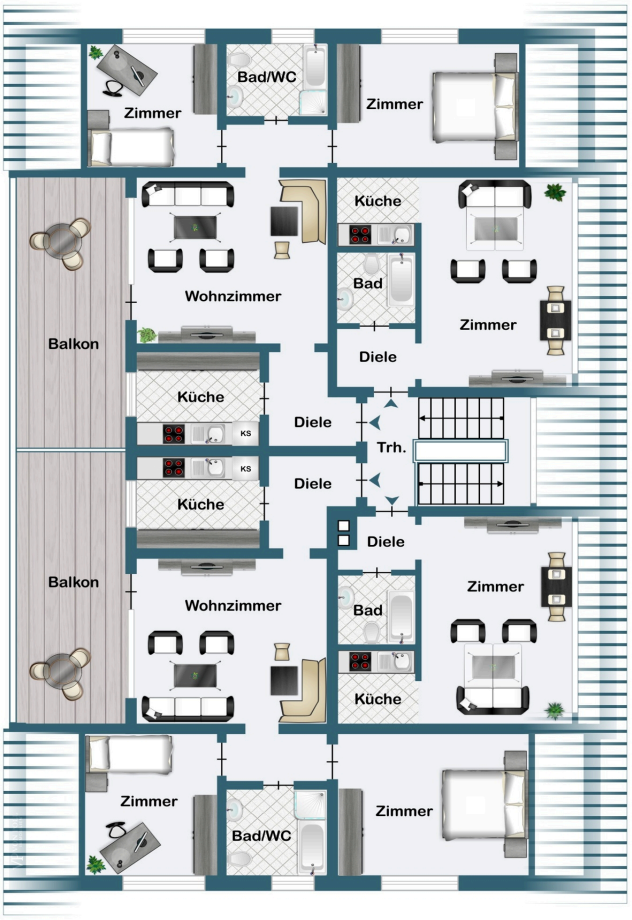


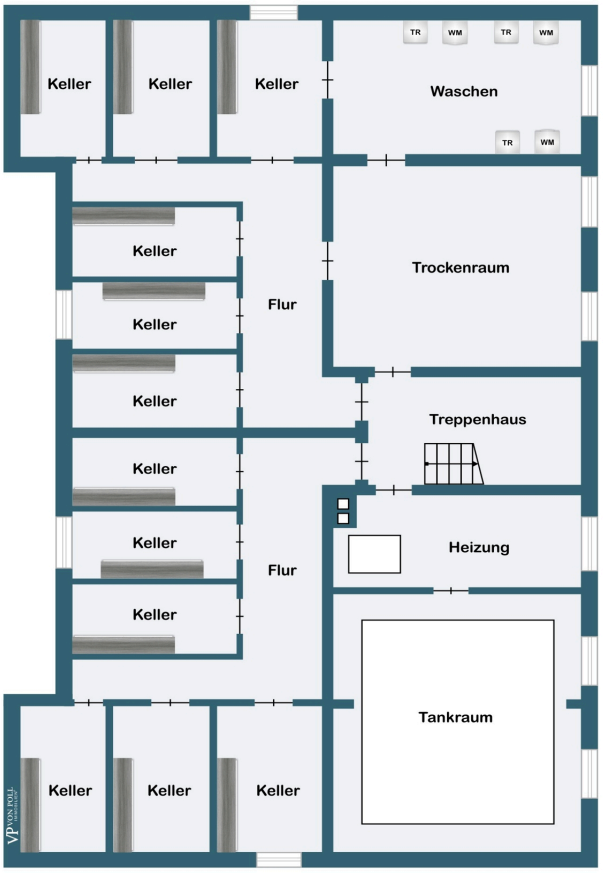
Objektnummer: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

Grundrisse




Bad/WC
Abst.
Zimmer
Zimmer
Flur
Küche
Bad
Wohnzimmer
Zimmer
Diele
Loggia
Küche
Diele
KS
KS
Trh.
Küche
Diele
Loggia
Diele
Zimmer
Wohnzimmer
Bad
Küche
Flur
Zimmer
Zimmer
Bad/WC
Abst.


Zimmer
Bad/WC
Zimmer
Küche
Bad
Zimmer
Wohnzimmer
Balkon
Diele
Küche
KS
KS
Diele
Trh.
Diele
Küche
Diele
Balkon
Zimmer
Wohnzimmer
Bad
Küche
Zimmer
Bad/WC
Zimmer



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: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL Köln Ihnen dieses sehr gepflegte Mehrfamilienhaus mit insgesamt zwölf Wohneinheiten in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Langenfeld-Richrath. Die Liegenschaft wurde im Jahr 1972 errichtet und befindet sich auf einem ca. 1.415 m² großen Grundstück. Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 642 m² und verteilt sich auf übersichtlich strukturierte, funktional geschnittene Wohneinheiten.
Die zwölf Einheiten setzen sich aus sechs gut geschnittenen 3-Zimmer-Wohnungen mit Balkonen sowie sechs Appartements zusammen. Damit bietet die Liegenschaft einen ausgewogenen Wohnungsmix, der sowohl für Singles als auch für Paare und kleine Haushalte sehr gut geeignet ist.

Das Gebäude überzeugt durch seine zeitlose Architektur und einen insgesamt sehr ansprechenden Gesamteindruck. Die klar gegliederte Fassade sowie die regelmäßig angeordneten Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und unterstreichen den gepflegten Charakter der Immobilie. Balkone und Loggien sind harmonisch in die Gebäudestruktur integriert und bieten den Bewohnern einen zusätzlichen, geschützten privaten Außenbereich.
Die Außenanlagen sind großzügig und geordnet. Weitläufige Grünflächen und klare Zuwegungen schaffen ein ruhiges, angenehmes Wohnumfeld und vermitteln ein sehr gepflegtes Gesamtbild. Die Liegenschaft fügt sich stimmig in die umliegende Wohnbebauung ein, die überwiegend durch gepflegte Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser geprägt ist.
Die einzelnen Wohneinheiten verfügen über klassische, gut durchdachte Grundrisse mit angenehm proportionierten Wohn- und Schlafräumen. Große Fensterflächen schaffen helle, freundliche Wohnräume und eine sehr angenehme Wohnatmosphäre. Die Raumaufteilungen sind funktional gestaltet und ermöglichen eine klare Trennung der Wohnbereiche.
Aktuell stehen zwei Wohnungen leer. Die jährlichen Ist-Mieteinnahmen belaufen sich auf 57.939,48 € und unterstreichen die solide Ertragsbasis der Immobilie. Die leerstehenden Einheiten bieten zusätzliches Potenzial zur Neuvermietung und ermöglichen eine weitere Optimierung der Mieterträge.

Ein zusätzlicher Vorteil für Kapitalanleger: Im Jahr 2023 wurde für die Immobilie ein Restnutzungsgutachten erstellt, das die tatsächliche Restnutzungsdauer des Gebäudes mit 30 Jahren ermittelt. Auf dieser Basis kann eine verkürzte Abschreibungsdauer gegenüber der typisierten linearen Abschreibung angesetzt werden. Dies kann insbesondere in den ersten Jahren nach Erwerb zu erhöhten jährlichen Abschreibungsbeträgen führen und stellt einen attraktiven steuerlichen Mehrwert dar.

Insgesamt handelt es sich um eine überzeugende Kapitalanlage mit gepflegter Substanz, klarer Gebäudestruktur und hervorragendem Vermietungspotenzial. Die ruhige Lage in Langenfeld-Richrath, die vollständige Vermietung sowie der attraktive Wohnungsmix machen dieses Mehrfamilienhaus zu einer besonders interessanten Investitionsmöglichkeit mit langfristiger Perspektive.

Objektnummer: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Langenfeld, die sich durch ihre ausgewogene Mischung aus Urbanität und naturnahem Wohnen auszeichnet. Die Umgebung ist überwiegend von gepflegten Wohnhäusern geprägt und vermittelt ein angenehmes, familienfreundliches Wohngefühl. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr gut entwickelten Infrastruktur, die den Alltag komfortabel und effizient gestaltet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten erreichbar. Supermärkte, Bäckereien und weitere Einzelhandelsgeschäfte liegen teils nur rund 1 bis 2 Kilometer entfernt und ermöglichen kurze Wege. Ergänzt wird das Angebot durch Cafés, Restaurants sowie Dienstleister, die im näheren Umfeld eine hohe Lebensqualität gewährleisten. Kindergärten und Schulen verschiedener Bildungsstufen befinden sich ebenfalls in einem Umkreis von etwa 1 bis 3 Kilometern und sind sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln bequem zu erreichen.

Die verkehrliche Anbindung ist sehr gut. In der Nähe befindet sich der S-Bahn-Haltepunkt Langenfeld (Rheinl.)-Berghausen, der im regelmäßigen Takt von Linien des regionalen Schienenverkehrs bedient wird und den Anschluss an das Rhein-Ruhr-S-Bahnnetz gewährleistet. Von dort bestehen Direktverbindungen in Richtung Köln sowie Düsseldorf. Die Fahrzeit nach Köln beträgt mit der S-Bahn etwa 25–30 Minuten. Düsseldorf ist über die Bahnverbindung in etwa 20 Minuten erreichbar, was Pendlern eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Großstädte ermöglicht.

Für den Individualverkehr ist die Lage ebenfalls günstig. Die Stadt ist über regionale Hauptverkehrsachsen sowie über die nahe gelegenen Autobahnen schnell angebunden, sodass Ziele in der Umgebung und darüber hinaus komfortabel erreicht werden können.

Auch der Freizeitwert der Lage ist hervorzuheben. Mehrere Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie Naherholungsgebiete befinden sich im Umfeld und laden zu sportlichen Aktivitäten oder erholsamen Stunden im Freien ein. Der nahegelegene Rhein sowie verschiedene Parks und Landschaftsschutzgebiete bieten zusätzliche Möglichkeiten zur aktiver Freizeitgestaltung und erhöhen die Attraktivität des Wohnstandorts deutlich.

Die gewachsene Nachbarschaft sowie die überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzung tragen zu einer ruhigen, langfristig stabilen Wohnstruktur bei.
Zudem ermöglicht die verkehrsgünstige Lage eine sehr gute Erreichbarkeit zentraler Orte und Wirtschaftsstandorte sowohl regional als auch überregional. Insgesamt

überzeugt die Lage durch ihre harmonische Kombination aus ruhigem Wohnen, hervorragender Erreichbarkeit und einer vielseitigen Infrastruktur.

Objektnummer: 2641003A2 - 40764 Langenfeld / Richrath

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Walter

Unter Käster 14-16, 50667 Köln
Tel.: +49 221 - 42 30 25 25
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com