

Zentral wohnen in Langenfeld – gepflegte, modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten und Garage



Richrather Str. 25, 40764 Langenfeld

Details

ImmoNr	840	Provision	3,57% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt.
Objektart	Wohnung	Hausgeld	278,00 €
Objektyp	Etagenwohnung	Provisionspflichtig	Ja
Nutzungsart	Wohnen	Wohnfläche	ca. 76 m ²
Vermarktungsart	Kauf	Balkon/Terrasse Fläche	ca. 8 m ²
Etage	1	Anzahl Zimmer	3
Kaufpreis	235.000,00 €		

Anzahl Schlafzimmer	2	wesentlicher	Öl
Anzahl Badezimmer	1	Energieträger	
Anzahl Wohneinheiten	6	Befeuerung	Öl
Ausstattung	Stadtnah & gepflegt – attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Winterbalkon, Einbauküche und Garage	Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
		Etagenzahl	3
		Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
		Balkon/Terrasse	Ja
		Kabel Sat TV	Ja
		Stellplätze	1 Garage
		Stellplatzart	Garage
Baujahr	1967	Bezugstermin	Nach Absprache
Zustand	Gepflegt	Dist. Kindergarten (km)	1,3 km
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Dist. Grundschule (km)	1,3 km
Endenergieverbrauch	98 kWh/(m²a)	Dist. Realschule (km)	2,5 km
Energieausweis gültig bis	17.08.2036	Dist. Gymnasium (km)	0,9 km
Baujahr lt.	2000	Dist. Autobahn (km)	3 km
Energieausweis		Dist. Zentrum (km)	0,5 km

Beschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit lediglich sechs Wohneinheiten in zentraler und dennoch angenehmer Wohnlage von Langenfeld. Das im Jahr 1967 errichtete Gebäude ist voll unterkellert und bietet mit seiner überschaubaren Eigentümergemeinschaft ein angenehmes Wohnumfeld.

Die im Jahr 2016 umfassend renovierte/ sanierte Wohnung überzeugt durch eine klassische und gut nutzbare Raumaufteilung. Neben einem großzügigen Wohnzimmer stehen zwei Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne komplettieren das Raumangebot.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist der vom Wohnbereich zugängliche, vollständig geschlossene Balkon/ Wintergarten. Durch die massive Ausführung und die vorhandenen Fenster entsteht ein geschützter, wintergartenähnlicher Bereich, der unabhängig von Wind und Wetter zusätzlichen Aufenthaltskomfort bietet.

Die Wohnung wurde im Jahr 2016 umfassend renoviert und präsentiert sich entsprechend gepflegt. In den Wohn- und Schlafräumen sorgt Parkettboden für eine warme und wohnliche Atmosphäre. Die übrigen Bereiche sind mit hochwertigen, dunkel gehaltenen Fliesen ausgestattet und bilden hierzu einen modernen Kontrast.

Auch die Küche ist bereits vollständig ausgestattet: Die vorhandene, ca. zehn Jahre alte Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und kann unmittelbar weiter genutzt werden.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigenes Kellerabteil. Darüber hinaus steht den Bewohnern des Hauses ein gemeinschaftlicher Waschraum im Untergeschoss zur Verfügung. Das Gebäude verfügt über keinen Aufzug.

Ein weiterer Pluspunkt ist die zur Wohnung gehörende Garage, die ebenfalls bereits im Kaufpreis enthalten ist und die Parkplatzsuche insbesondere aufgrund der stadtnahen Lage deutlich erleichtert.

Insgesamt bietet diese 3-Zimmer-Wohnung eine attraktive Kombination aus großzügigem Raumangebot, gepflegter Ausstattung und zentraler Lage. Die bereits enthaltene Einbauküche, die eigene Garage sowie der geschlossene Winterbalkon runden das Angebot ab und machen die Immobilie zu einem interessanten Zuhause für Paare, kleine Familien oder Personen mit zusätzlichem Platzbedarf für ein Homeoffice.

Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in zentraler und gut angebundener Lage von Langenfeld (Rheinland). Durch die Nähe zur Innenstadt verbindet der Standort kurze Wege zu den Einrichtungen des täglichen Lebens mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Das Langenfelder Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Bäckereien, Apotheken, Ärzten sowie gastronomischen Angeboten ist in kurzer Zeit erreichbar. Auch Schulen, Kindertagesstätten und verschiedene Freizeitangebote befinden sich im näheren Umfeld.

Eine besondere Stärke des Standortes ist die verkehrsgünstige Lage zwischen Düsseldorf und Köln. Über die nahegelegenen Autobahnverbindungen A3, A59 und A542 besteht eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Dadurch sind unter anderem Düsseldorf, Köln, Leverkusen und Monheim am Rhein gut erreichbar.

Auch der öffentliche Personennahverkehr bietet gute Voraussetzungen für Berufspendler. Der Bahnhof Langenfeld (Rheinland) ermöglicht mit der S-Bahn Verbindungen in Richtung Düsseldorf und Köln. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Busverbindungen innerhalb Langenfelds und in die angrenzenden Städte.

Trotz der stadtnahen Lage bietet Langenfeld zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Naherholung. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie Sport- und Freizeitangebote befinden sich im Stadtgebiet und sorgen für einen angenehmen Ausgleich zum Alltag.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die Kombination aus Zentrumsnähe, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung. Damit bietet sie attraktive Voraussetzungen sowohl für Eigennutzer als auch für Berufspendler, die die zentrale Lage zwischen den Großstädten Düsseldorf und Köln zu schätzen wissen.

Ausstattung Beschreibung

- Baujahr des Gebäudes: 1967
- Umfassende Renovierung der Wohnung im Jahr 2016
- Einbauküche, ca. 10 Jahre alt und im Kaufpreis enthalten
- Geschlossener, wintergartenähnlicher Balkon mit Fensterflächen
- Innenliegendes Badezimmer mit Badewanne, 2016 modernisiert
- Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen
- Hochwertige, dunkel gehaltene Fliesen in den übrigen Bereichen
- Eiche-Innentüren
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Ältere Ölheizungsanlage von 2000
- Heizkörper älteren Baujahres
- Elektrik und Leitungen überwiegend aus dem Baujahr
- Energetische Sanierung der Fassade im Jahr 2020
- Dacherneuerung im Jahr 2020
- Kellerisolierung im Jahr 2024
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Gebäude vollständig unterkellert
- Eigene Garage, im Kaufpreis enthalten
- Kein Aufzug vorhanden
- Kleine Eigentümergemeinschaft mit insgesamt sechs Wohneinheiten

Sonstige Angaben

Vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns. Es lohnt sich!

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.