

Langenfeld

# Charmante Dachgeschosswohnung – mit Wohlfühlfaktor

????????? ??????????: 25121110



???? ??????????: 1.100 EUR • ??????????: ca. 110 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

??????? ???????: 25121110 - 40764 Langenfeld

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25121110 - 40764 Langenfeld

?? ??? ??????

|                     |            |
|---------------------|------------|
| ??????? ?????????   | 25121110   |
| ??????????          | ca. 110 m² |
| ?????????????? ???  | 11.03.2025 |
| ???????             | 3          |
| ?????????           | 3          |
| ?????????????? ???  | 2          |
| ??????????          |            |
| ??????????          | 1          |
| ????? ????????????? | 1967       |

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| ????? ???????????       | 1.100 EUR         |
| ???????????             | 210 EUR           |
| ?????????               |                   |
| ?????????               | ???????           |
| ???????????????         |                   |
| ??????????????????????? | ca. 5 m²          |
| ??????                  |                   |
| ?????????               | ?????, ?????????? |

??????? ???????: 25121110 - 40764 Langenfeld

????????????? ??????????

|                                                     |                      |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 120.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 20.02.2030           | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                | D              |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1967           |

??????? ???????: 25121110 - 40764 Langenfeld

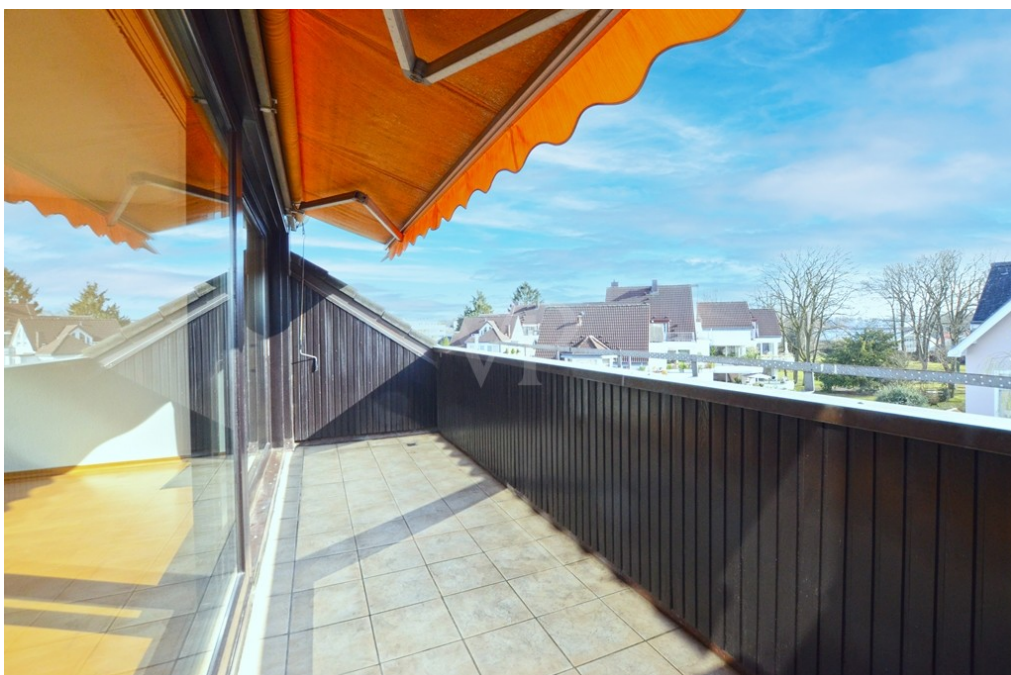
?? ????????





??????? ???????: 25121110 - 40764 Langenfeld

?? ????????



??????? ???????: 25121110 - 40764 Langenfeld

?? ????????



??????? ?????????: 25121110 - 40764 Langenfeld

?? ????????





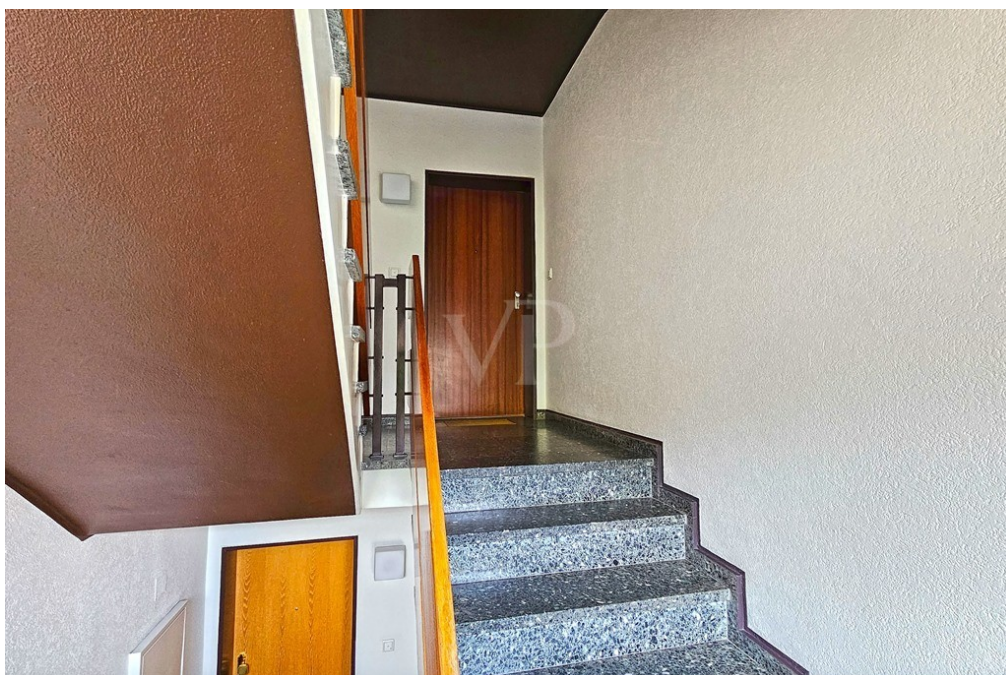
??????? ???????? : 25121110 - 40764 Langenfeld

?? ????????



??????? ???????? : 25121110 - 40764 Langenfeld

?? ????????





??????? ???????: 25121110 - 40764 Langenfeld

?? ????????



??????? ?????????: 25121110 - 40764 Langenfeld

?? ????????





??????? ???????: 25121110 - 40764 Langenfeld

???????



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ???, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25121110 - 40764 Langenfeld

??? ?????? ??????????

Gemütliche Dachgeschosswohnung – Wohnen mit Charme und Wohlfühlfaktor! Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon befindet sich im Dachgeschoss (3. Etage) eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur sechs Wohneinheiten. Die Wohnung besticht durch eine erstklassige Ausstattung, klare Strukturen und eine attraktive Lage. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl, der Balkon und der Kamin bieten zusätzlichen Komfort - perfekt zum Entspannen. Ein eigener Kellerraum bietet praktischen Stauraum. Zusätzlich stehen ein gemeinschaftlicher Trocken- und Waschraum sowie eine separate Fahrradgarage im Hinterhof zur Verfügung. Einziehen und wohlfühlen! Besichtigungstermine sind jederzeit nach Vereinbarung möglich!

??????? ???????: 25121110 - 40764 Langenfeld

?????????????? ??? ????????

Der großzügige, harmonische Grundriss sorgt für eine optimale Nutzung jedes Quadratmeters und lässt viel Raum für die Verwirklichung individueller Wohnwünsche.

- Kamin im Wohnzimmer zum Wohlfühlen
- Moderne, großzügige Raumaufteilung
- Wände mit weiß gestrichener Raufasertapete
- Teilweise dreifachverglaste Fenster mit zweifarbigen Fensterrahmen (innen weiß), die viel Licht in die gut gestaltbaren Räume lassen, Doppelverglasung der Velux-Fenster und der Fenster zum Balkon.
- Innenliegendes Wannenbad mit zusätzlicher Dusche
- Balkon mit Südausrichtung
- Gegensprechanlage für mehr Sicherheit und Komfort
- Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer
- Gepflegtes Treppenhaus
- Funktionaler Kellerraum

Bodenbeläge:

- Flur, Wohn-/Esszimmer und Schlafzimmer sind durchgängig mit elegantem Parkett ausgestattet, das eine warme Wohnatmosphäre schafft.
- Das Bad ist mit einem pflegeleichten Fliesenboden versehen.
- In der Küche wurde ein strapazierfähiger Fliesen-Boden verlegt.



??????? ?????????: 25121110 - 40764 Langenfeld

??? ??? ??? ???????????

Ihr neues Zuhause liegt in einer ruhigen Anliegerstraße in idyllischer Atmosphäre in einem begehrten Wohngebiet. Hier erleben Sie die perfekte Kombination aus Stadtnähe und ruhiger Wohnlage. Langenfeld ist eine lebendige Stadt mit einem breiten Angebot an Sport, Kultur, Bildung, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. Die nur ca. 1 km entfernte Innenstadt bietet ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Ärzten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Der Wochenmarkt, gemütliche Cafés, Eisdielen und Restaurants prägen das Stadtbild. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Reiten, Golf, Segelfliegen und Wasserski. Ein Hallen- und Freibad sowie verschiedene Sportplätze und ein gepflegter Freizeitpark runden das Angebot ab. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut und durch die verkehrsgünstige Lage Langenfelds erreicht man über Autobahnen und Bundesstraßen schnell die Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf sowie das Umland. Auch ohne eigenes Auto bleiben Sie mobil. Die fußläufig erreichbaren Buslinien 206, 232, E206, N20 sowie 785 und E bieten eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die S-Bahn-Station der Linie S6 ist ca. 1 km entfernt. Der Autobahnanschluss A542 als Zubringer zur A3, A59 und A1 ist ebenfalls schnell zu erreichen. So sind nicht nur Düsseldorf und Köln, sondern auch die Nachbarstädte Monheim, Leverkusen, Leichlingen und Solingen schnell zu erreichen.

??????? ???????: 25121110 - 40764 Langenfeld

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2030. Endenergieverbrauch beträgt 120.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

??????? ???????: 25121110 - 40764 Langenfeld

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Rischke

---

Kölner Straße 6a Langenfeld  
E-Mail: [langenfeld@von-poll.com](mailto:langenfeld@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)