

Langenfeld – Langenfeld Mitte

# Wohnen im Zentrum von Langenfeld

Objektnummer: 25121113



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

MIETPREIS: 950 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25121113 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte

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

Objektnummer: 25121113 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte

## Auf einen Blick

|               |                               |
|---------------|-------------------------------|
| Objektnummer  | 25121113                      |
| Wohnfläche    | ca. 90 m²                     |
| Bezugsfrei ab | 01.06.2025                    |
| Etage         | 2                             |
| Zimmer        | 3                             |
| Schlafzimmer  | 2                             |
| Badezimmer    | 1                             |
| Stellplatz    | 1 x Garage, 60 EUR<br>(Miete) |

|                          |                                   |
|--------------------------|-----------------------------------|
| Mietpreis                | 950 EUR                           |
| Nebenkosten              | 150 EUR                           |
| Wohnungstyp              | Dachgeschoss                      |
| Zustand der<br>Immobilie | gepflegt                          |
| Bauweise                 | Massiv                            |
| Ausstattung              | Gäste-WC, Garten/<br>mitbenutzung |

Objektnummer: 25121113 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 102.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.01.2030    | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1900           |

Objektnummer: 25121113 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25121113 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25121113 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25121113 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25121113 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte

## 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: 25121113 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte

## Ein erster Eindruck

Gemütliche Dachgeschosswohnung – Wohnen mit Charme und Wohlfühlfaktor! Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (2. Etage) eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur zwei Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit. Die Wohnung besticht durch eine erstklassige Ausstattung, klare Strukturen und eine attraktive zentrale Lage. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl - perfekt zum Entspannen. Die Wohnung überzeugt mit großzügigem Wohnraum in zentraler Lage. Die optimale Raumaufteilung umfasst einen Eingangsflur, eine Abstellkammer, ein Gäste-WC, ein Badezimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Wohn-/Esszimmer. Zusätzlich bietet die Immobilie einen eigenen Kellerraum und Gemeinschaftsgarten zur Mitnutzung. Ein Garagenstellplatz kann zusätzlich für 60 €/Monat angemietet werden. Einziehen und wohlfühlen! INFO: Besichtigungstermine sind jederzeit nach Vereinbarung möglich!

Objektnummer: 25121113 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte

## Ausstattung und Details

Träumen Sie von einer Zentralen Wohnung mit Rückzugsmöglichkeiten? Dann verwirklichen Sie ihre Träume mit dieser Wohnung.

Die großzügige Raumaufteilung sorgt für eine helle und einladende Atmosphäre, während die Möglichkeit zum mitnutzen des Gemeinschaftsgartens ein einzigartiges Wohngefühl schafft. Eine perfekte Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

TOP-Ausstattung:

- Zentrale Lage
  - Lichtdurchflutete Wohnung
  - Hochwertiger Bodenbelag aus Vinyl
  - Elektrische Rollos an den Dachflächenfenstern
  - Duschbad mit Fenster
  - Gäste-WC für zusätzlichen Komfort
  - Großzügiger Abstellraum im Untergeschoss
  - Möglichkeit zur Anmietung von einem Garagenstellplatz
  - Mitnutzen des Gemeinschaftsgartens
- und vieles mehr ...

Objektnummer: 25121113 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte

## Alles zum Standort

Wohnen in der Langenfelder Innenstadt! Langenfeld ist eine lebendige und attraktive Stadt, die eine gute Mischung aus Sport, Kultur, Bildung, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie bietet. In wenigen Gehminuten sind Sie am Marktplatz von Langenfeld. Rundum finden Sie ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken, Schulen sowie Kultur- und Bildungseinrichtungen. Ein lebendiger Wochenmarkt (dienstags und freitags) gehört ebenso zum Langenfelder Stadtbild wie gemütliche Cafés, Eisdielen und Restaurants. Das Freizeitangebot der Stadt Langenfeld bietet unter anderem Reitsport, Golf, Segelfliegen und Wasserski. Ein Frei- und Hallenbad, diverse Sportplätze sowie der schön angelegte Freizeitpark runden das Angebot ab. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben und durch die verkehrsgünstige Lage Langenfelds erreichen Sie über die Autobahnen und Bundesstraßen schnell die Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf sowie das Umland. Auch ohne Auto sind Sie sehr flexibel - in fußläufiger Entfernung befindet sich eine Busverbindung, die Sie schnell in die Langenfelder Innenstadt oder zum S-Bahnhof bringt.

Objektnummer: 25121113 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.1.2030. Endenergiebedarf beträgt 102.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. 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.

Objektnummer: 25121113 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)