

# Exposé

## Einfamilienhaus in Langenfeld (Rheinland)

### Einfamilienhaus für Handwerker mit sehr schöner Aufteilung



Objekt-Nr. OM-303213

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank Büscher

40764 Langenfeld (Rheinland)  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Grundstücksfläche | 80,00 m <sup>2</sup>  | Übernahme    | sofort            |
| Etagen            | 2                     | Zustand      | nach Vereinbarung |
| Zimmer            | 3,00                  | Schlafzimmer | 2                 |
| Wohnfläche        | 100,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 2                 |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier wird ein wirklich interessantes Einfamilienhaus in Langenfeld-Richrath zum Kauf angeboten.

Die ersten 4 Bilder sind mit Hilfe einer KI bearbeitet worden und zeigen, wie es aussehen könnte.

Das Haus wirkt von außen eher unscheinbar, kann im Inneren aber überraschen.

Das perfekte Haus für Handwerker und Selbermacher.

Idealerweise könnte das Haus über 3 Zimmer, 2 Bäder, 1 Küche, einen sehr großen Flur sowie einen geräumigen Vorraum (Wintergarten) verfügen.

Das Haus wurde bereits entkernt und teilweise wurde schon mit den Wiederherstellungsarbeiten begonnen.

Für das Dach ist folgendes Material vorhanden und schon im Kaufpreis enthalten:

Wärmedämmung (160mm WLG 035, Isover), neue Dachlatten, Balken zur Aufdopplung der Sparren, neue Dampfbremse (Isover) und eine neue Unterspannbahn (Siga).

Bei einer Dach-Neueindeckung würde es sich anbieten, in einem Zuge Solarmodule auf das zu montieren.

Es sind neue 3-fach verglaste Kunststofffenster für das komplette Haus vorhanden.

Eine neue passende Hauseingangstür steht auch bereit.

Das Material für die neue Elektroinstallation ist auch schon größtenteils vorhanden:

- komplett bestückter Sicherungskasten
- Elektrokabel
- Schalter und Steckdosen

Das Haus ist teilunterkellert und gehört zu einer kleinen WEG (insgesamt 4 Einheiten), ist aber überwiegend autark und hat einen eigenen Eingang und eine eigene Hausnummer.

Es ist sehr schwierig das Potential des Hauses in Worte zu beschreiben.

Am besten ist es, sich vor Ort einen eigenen Eindruck zu verschaffen.

Noch haben Sie alle Möglichkeiten, die Gestaltung nach Ihren eigenen Bedürfnissen umzusetzen.

Hier ist Ihre Kreativität gefragt.

Es fällt selbstverständlich keine Verkäuferprovision an, da der Verkauf direkt vom Eigentümer erfolgt.

## Ausstattung

Das Fassadengerüst sowie diverse Baumaterialien sind im Kaufpreis bereits enthalten.

- neue Kunststofffenster 3-fach verglast (außen Titangrau, innen weiß)
- neue Hauseingangstür (außen Titangrau, innen weiß)
- Material für Elektroinstallation
- Material für Wärmedämmung des Dachgeschosses

- Balken für Sparren Aufdopplung inkl. Schrauben
- Dachlatten für neue Dacheindeckung
- Latten für die Unterkonstruktion der Dachschrägen
- Bodenfliesen (dunkelgrau) für die Küche 60x120cm

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Keller

## Sonstiges

Das Haus ist Teil einer kleinen Eigentümergemeinschaft (4 Einheiten), ist aber überwiegend eigenständig.

## Lage

Langenfeld, mit ca. 56 000 Einwohnern, ist die drittgrößte Stadt im Kreis Mettmann. Die Stadt liegt südöstlich von Düsseldorf, südlich von Hilden, westlich von Solingen und Leichlingen, nördlich von Leverkusen und östlich von Monheim am Rhein. Die Stadt verbindet die infrastrukturellen Vorteile eines Mittelzentrums mit der Nähe zum rheinisch-bergischen Landschaftsraum, sie ist praktisch und lebenswert zugleich. Als Wohnstadt bietet sie unterschiedlichste Wohnformen und Wohnlagen – zentrales und städtisches Leben, familienfreundliche Neubaugebiete oder das ländliche Wohnen am Stadtrand mit viel Grün. Ein entscheidender Standortvorteil ist die hervorragende Lage zwischen Düsseldorf und Köln. Über die nahegelegenen Autobahnen A3 und A59 erreicht man beide Städte innerhalb kürzester Zeit. Sowohl in die Düsseldorfer wie auch in die Kölner Innenstadt benötigt man lediglich rund 20 Minuten. Weiterhin ist Langenfeld an das S-Bahn Netz angebunden.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



KI Beispiel



KI Beispiel

# Exposé - Galerie



KI Beispiel



Giebelseite rechts Vorraum

# Exposé - Galerie



Fassade



Fassade

# Exposé - Galerie



Giebelseite links



Giebelseite links + Haupthaus

# Exposé - Galerie



Giebelseite links



Giebelseite links



Giebelseite rechts

# Exposé - Galerie



Giebelseite rechts



Wohnraum 1

# Exposé - Galerie



Wohnraum 1



Wohnraum 1

# Exposé - Galerie



Wohnraum 2



Wohnraum 1+2

# Exposé - Galerie



Wohnraum 1\*2



Wohnraum 2+1

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Vorraum/Wintergarten



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Dach

# Exposé - Galerie



Dach



Dach

# Exposé - Galerie



Vorraum/Wintergarten



Keller 1

# Exposé - Galerie

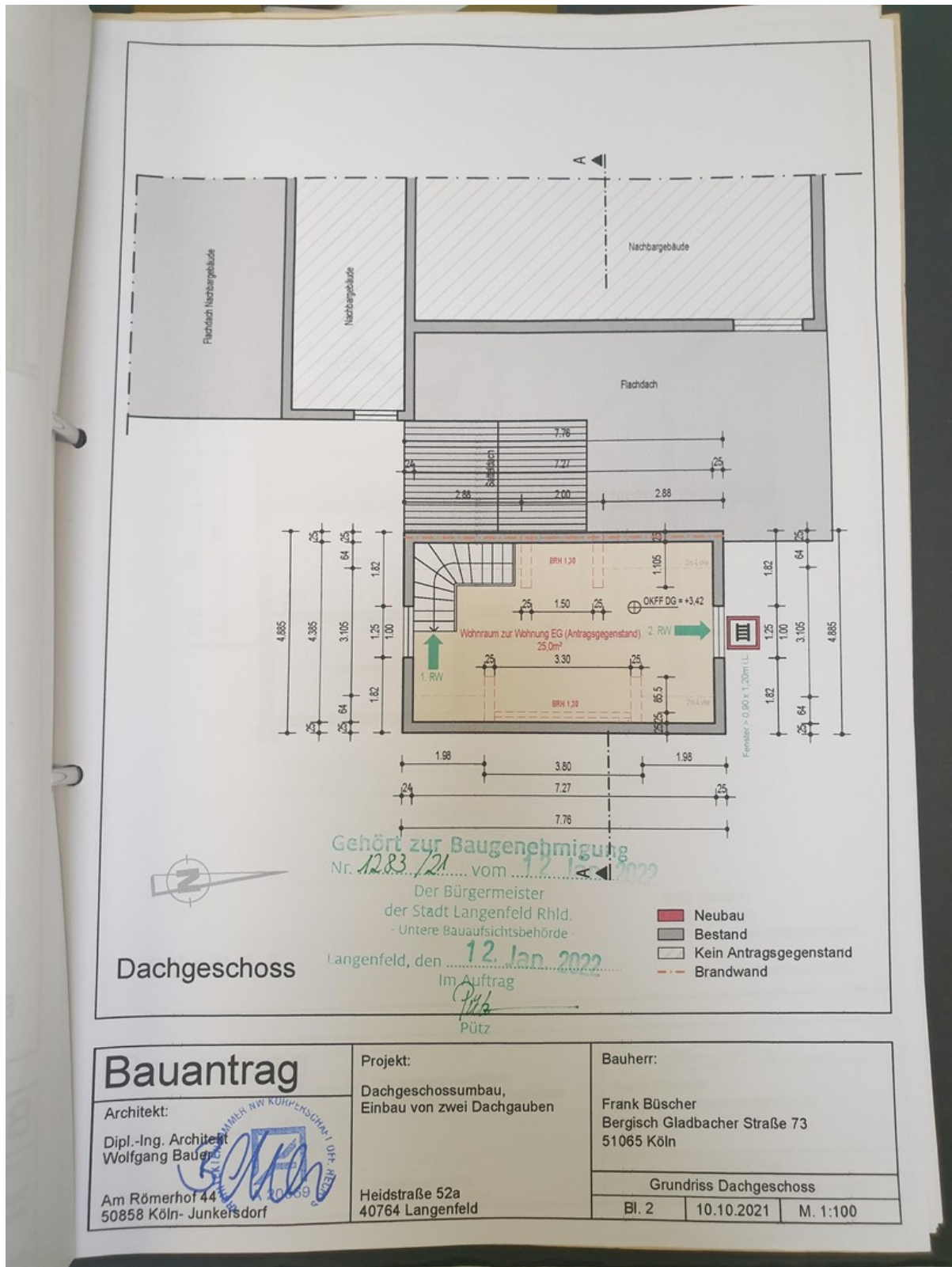


Keller 2

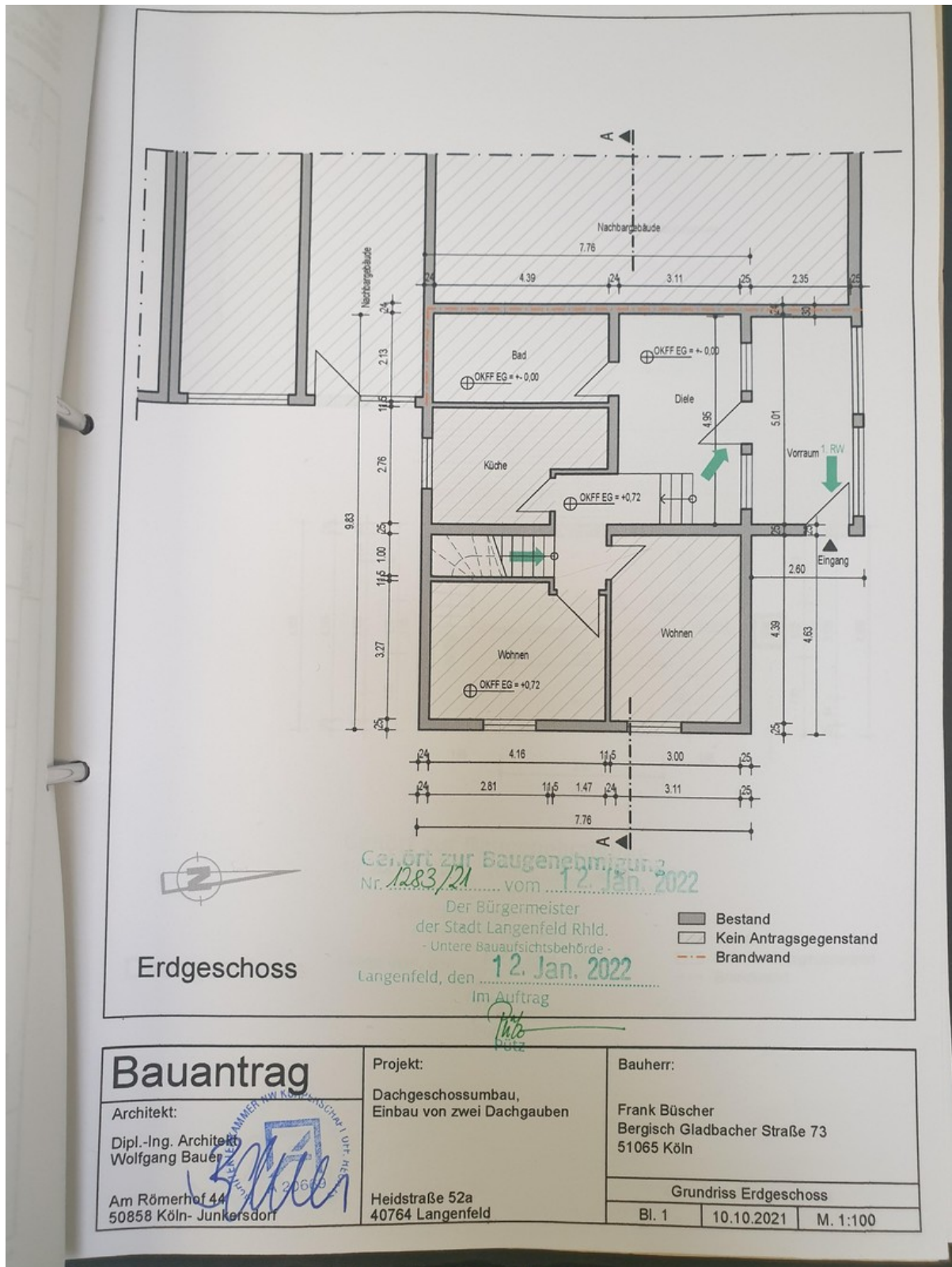


Decke Flur

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



## Bauantrag

Architekt:

Dipl.-Ing. Architekt  
Wolfgang Bauer

Am Römerhof 44  
50858 Köln-Junkersdorf

Projekt:

Dachgeschossumbau,  
Einbau von zwei Dachgauben

Heidstraße 52a  
40764 Langenfeld

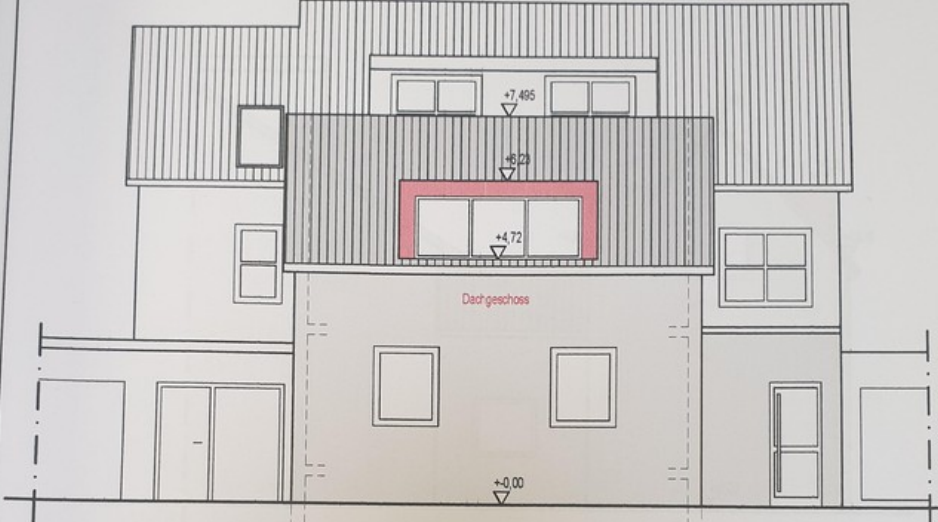
Bauherr:

Frank Büscher  
Bergisch Gladbacher Straße 73  
51065 Köln

Grundriss Erdgeschoss

Bl. 1 | 10.10.2021 | M. 1:100

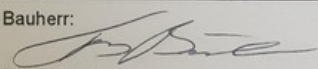
# Exposé - Grundrisse



Gehört zur Baugenehmigung  
Nr. 123/21 vom 12. Jan. 2022  
Der Bürgermeister  
der Stadt Langenfeld Rhld.  
- Untere Bauaufsichtsbehörde -  
Langenfeld, den 12. Jan. 2022  
Im Auftrag  
Pütz  
Pütz

Ostansicht

Neubau

|                                                                                                                       |  |                                                                                                    |                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bauantrag</b><br>Architekt:<br>Dipl.-Ing. Architekt<br>Wolfgang Bauer<br>Am Römerhof 44<br>50858 Köln- Junkersdorf |  | Projekt:<br>Dachgeschossumbau,<br>Einbau von zwei Dachgauben<br>Heidstraße 52a<br>40764 Langenfeld | Bauherr:<br><br>Frank Büscher<br>Bergisch Gladbacher Straße 73<br>51065 Köln |
| Am Römerhof 44<br>50858 Köln- Junkersdorf                                                                             |  | Heidstraße 52a<br>40764 Langenfeld                                                                 | Ansicht Ost<br>Bl. 5    10.10.2021    M. 1:100                                                                                                                   |

# Exposé - Grundrisse

Fenster > 0.90 x 1.20m i.L.

+7.495

+6.23

+6.23

+4.815

+4.815

+6.50

+0.00

Dachgeschoss

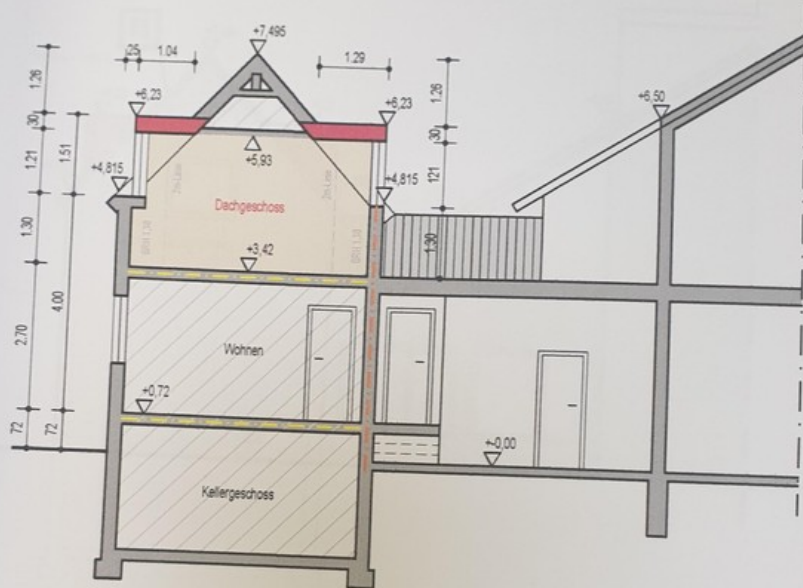
Neubau

Gehört zur Baugenehmigung  
Nr. 1283/21 vom 12. Jan. 2022  
Der Bürgermeister  
der Stadt Langenfeld Rhld.  
- Untere Bauaufsichtsbehörde -  
Langenfeld, den 12. Jan. 2022  
Im Auftrag  
Pütz

Nordansicht

|                                                                                                   |  |                                                              |  |                                                                          |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Bauantrag</b>                                                                                  |  | Projekt:<br>Dachgeschossumbau,<br>Einbau von zwei Dachgauben |  | Bauherr:<br>Frank Büscher<br>Bergisch Gladbacher Straße 73<br>51065 Köln |            |
| Architekt:<br>Dipl.-Ing. Architekt<br>Wolfgang Bader<br>Am Römerhof 44<br>50858 Köln- Junkersdorf |  | Heidstraße 52a<br>40764 Langenfeld                           |  | Ansicht Nord                                                             |            |
|                                                                                                   |  |                                                              |  | Bl. 4                                                                    | 10.10.2021 |
|                                                                                                   |  |                                                              |  | M. 1:100                                                                 |            |

# Exposé - Grundrisse



Gehört zur Baugenehmigung  
Nr. 1283/21 vom 12. Jan. 2022  
Der Bürgermeister  
der Stadt Langenfeld Rhld.  
- Untere Bauaufsichtsbehörde -  
Langenfeld, den 12. Jan. 2022  
Im Auftrag  
Pütz

Schnitt A-A

- Neubau
- Bestand
- Kein Antragsgegenstand
- Brandwand
- Decken feuerbeständig

## Bauantrag

Architekt:

Dipl.-Ing. Architekt  
Wolfgang Bauer

Am Römerhof 44  
50858 Köln - Junkersdorf

Projekt:

Dachgeschossumbau,  
Einbau von zwei Dachgauben

Heidstraße 52a  
40764 Langenfeld

Bauherr:

Frank Büscher  
Bergisch Gladbacher Straße 73  
51065 Köln

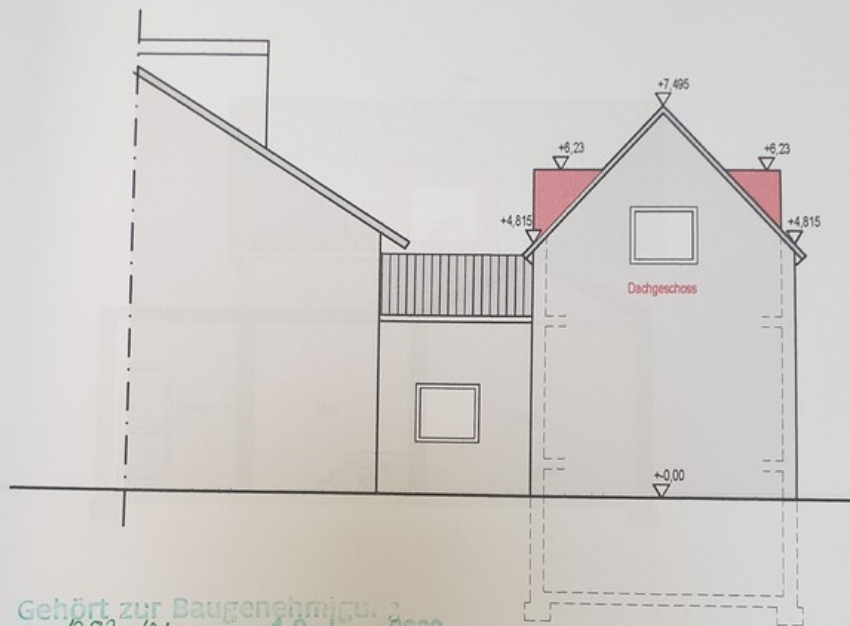
Schnitt A-A

Bl. 3

10.10.2021

M. 1:100

# Exposé - Grundrisse



Gehört zur Baugenehmigung:  
Nr. 1283/21 vom 12. Jan. 2022

Der Bürgermeister  
der Stadt Langenfeld Rhld.  
- Untere Bauaufsichtsbehörde -

Langenfeld, den 12. Jan. 2022

Im Auftrag

*Pütz*  
Pütz

Südansicht

Neubau

## Bauantrag

Architekt:

Dipl.-Ing. Architekt  
Wolfgang Bauer

Am Römerhof 44  
50858 Köln- Junkersdorf

Projekt:

Dachgeschossumbau,  
Einbau von zwei Dachgauben

Heidstraße 52a  
40764 Langenfeld

Bauherr:

Frank Büscher  
Bergisch Gladbacher Straße 73  
51065 Köln

Ansicht Süd

Bl. 6

10.10.2021

M. 1:100