

# Exposé

**Zweifamilienhaus in Langenfeld**

**Exklusives Architektenhaus mit zwei Wohneinheiten in  
bester Wohnlage**



**Objekt-Nr. OM-414053**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **900.000 €**

Ansprechpartner:  
Hagen

40764 Langenfeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahmedatum	01.01.2026
Grundstücksfläche	635,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	191,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	43,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein besonderes Architektenhaus mit hohem Wohn- und Freizeitwert, das durch Lage, Architektur und Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Das individuell geplante Haus verfügt über zwei separate Wohneinheiten mit durchdachten Grundrissen und klarer architektonischer Linie – ideal für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder als Kapitalanleger.

Wohneinheit 1 – Erdgeschoss & Souterrain (ca. 116 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer)

Diese großzügige Einheit besticht durch offene Raumgestaltung und fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich:

- 3 Zimmer mit architektonisch durchdachter Aufteilung
- Terrasse mit angrenzendem Garten
- Direkter Zugang zum angrenzenden Wald – einzigartiges Wohngefühl
- Garage mit direktem Zugang zur Wohnung
- Waschkeller
- Ideal zur Eigennutzung

Diese Wohnung ist bezugsfertig.

Wohneinheit 2 – 2,5 Zimmer-Maisonettewohnung

Die zweite Wohneinheit erstreckt sich über zwei Ebenen und ist bis zum 28.02.2026 vermietet. Danach steht sie frei zur Verfügung entweder zur weiteren Vermietung oder zur eigenen Nutzung.

## Ausstattung

Voll funktionsfähige Küche in der unteren Wohnung.

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Beste Wohnlage in verkehrsberuhigter Zone / Spielstraße

- Ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld
- Hervorragende Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte)
- Sehr gute Verkehrsanbindung an ÖPNV und Fernstraßennetz

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,03 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



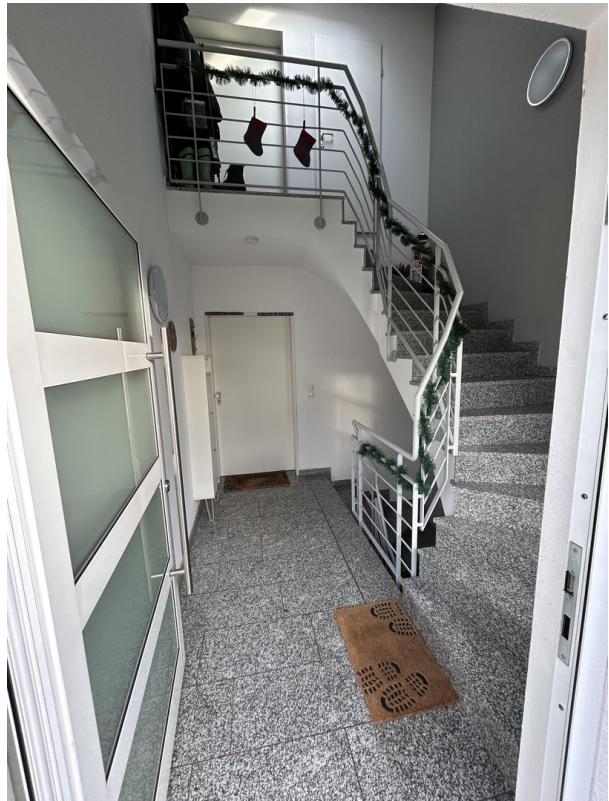
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

Petra Silberhorn  
Peter Stepke VFA

- 2 -

<u>Erdgeschoss</u>				<u>. / . 2 %</u>
Flur 1	2,830 x 1,635	4,627	<u>4,53 m<sup>2</sup></u>	
Abstellraum	1,570 x 1,760	2,763	<u>2,71 m<sup>2</sup></u>	Architekten Dipl. Ing.
Arbeiten	3,445 x 2,51	8,645	<u>8,47 m<sup>2</sup></u>	
Essen	3,190 x 4,005	12,776	<u>12,52 m<sup>2</sup></u>	
Flur 2	0,500 x 0,890 1,005 x 1,010 0,375 x 2,640 3,690 x 1,450	0,445 1,015 0,990 5,350 7,800	<u>7,64 m<sup>2</sup></u>	
Küche	0,949 x 3,385 3,635 x 1,570	3,181 <u>5,707</u> 8,888	<u>8,71 m<sup>2</sup></u>	
WC	2,010 x 0,885	1,778	<u>1,74 m<sup>2</sup></u>	
Wohnen	4,135 x 5,885	24,335	<u>23,85 m<sup>2</sup></u>	
Terrasse	3,920 x 4,005 X 0,5	15,69 7,85 m <sup>2</sup>	<u>7,85 m<sup>2</sup></u>	
<b>Wohnfläche EG insgesamt:</b>				<b>78,02 m<sup>2</sup></b>

3 -

40764 Langenfeld Auf dem Sändchen 18 Telefon 02173 – 7 4222 Fax 73367

Petra Silberhorn  
Peter Stepke VFA

- 3 -

<u>Obergeschoss</u>				<u>. / . 2 %</u>
Flur	1,400 x 1,000	1,40 m <sup>2</sup>	<u>1,37 m<sup>2</sup></u>	
Küche	2,510 x 2,835	7,116	<u>6,97 m<sup>2</sup></u>	
Terrasse	0,500 x 1,030 x 5,150	2,652	<u>2,60 m<sup>2</sup></u>	Architekten Dipl. Ing.
Wohnen	7,700 x 2,510 0,625 x 0,705 0,625 x 1,260 2,205 x 1,895 1,110 x 1,805 3,400 x 0,210 0,900 x 1,988	19,327 0,441 0,788 4,179 2,004 0,714 1,789 29,240	<u>28,66 m<sup>2</sup></u>	
Bad	2,510 x 1,750	4,393	<u>4,30 m<sup>2</sup></u>	
Schlafen	4,405 x 2,885	12,708	<u>12,45 m<sup>2</sup></u>	
Galerie	0,500 x 2,670 x 0,669 1,931 x 2,670 5,470 x 0,600 1,331 x 4,470 0,500 x 2,625 x 0,554 0,500 x 0,669 x 1,845 0,500 x 8,140 x 0,400	0,893 5,156 3,282 5,949 0,727 0,617 1,628 18,252	<u>17,89 m<sup>2</sup></u>	
<b>Wohnfläche OG insgesamt:</b>				<b>74,24 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche gesamt Zusammenstellung:</b>				
Untergeschoss		39,23 m <sup>2</sup>		
Erdgeschoss		78,02 m <sup>2</sup>		
Obergeschoss		74,24 m <sup>2</sup>		
<b>Wohnfläche insgesamt:</b>				<b>191,49 m<sup>2</sup></b>
Aufgestellt : 21.05.2008 Ste./MÜ. Der Architekt :				
				
40764 Langenfeld Auf dem Sändchen 18 Telefon 02173 – 7 4222 Fax 73367				

# Exposé - Galerie

Einfamilienwohnhaus mit Garage in 40764 Langenfeld,  
Zum Galkhausenbach 42  
Eigentümer: Eheleute Dr. Claudia und Dr. Olaf P i c k e r

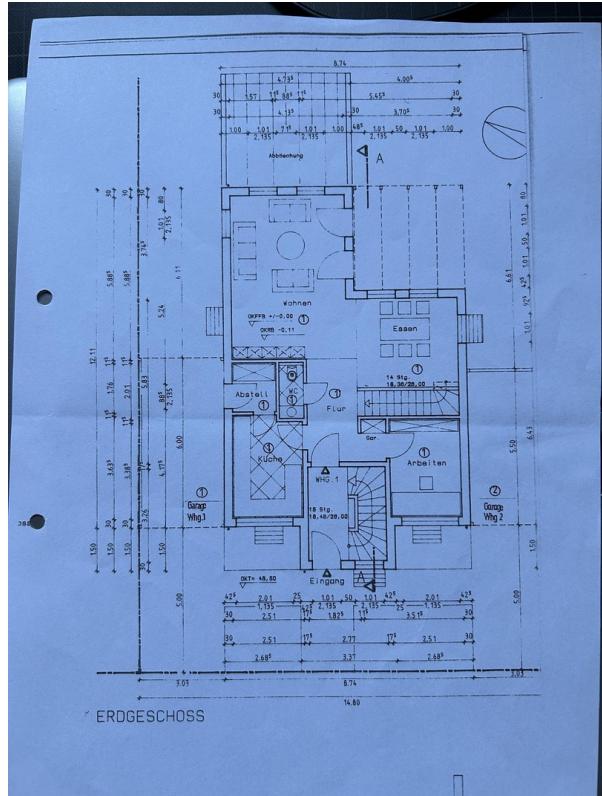
Petra Silberhorn  
Peter Stepke VFA

**Wohnflächenberechnung**

*J. 2 %*

<u>Untergeschoss</u>		Architekten Dipl. Ing.
Bad	0,810 x 1,010 1,575 x 1,010 0,115 x 0,700 0,500 x (2,385 + 2,383) x 1,168 0,500 x (2,383 + 2,386) x 1,102 0,500 x (2,388 + 2,381) x 0,111 0,500 x (2,388 + 2,391) x 0,078 0,500 x (2,388 + 2,391) x 0,070 0,500 x (2,241 + 2,173) x 0,071 0,500 x (2,173 + 2,082) x 0,068 0,500 x (2,082 + 1,953) x 0,060 0,500 x (1,953 + 1,836) x 0,027 0,500 x (1,836 + 1,575) x 0,006	0,8181 1,5907 0,0805 2,7866 0,2430 0,2605 0,1739 0,0595 0,1595 0,1440 0,1216 0,0517 0,0101 6,5975
		<b>6,47m<sup>2</sup></b>
Ankleide	2,765 x 3,89 1,510 x 1,76 3,350 x 0,30 1,200 x 1,00	10,760 2,600 1,000 1,200 15,560
		<b>15,24 m<sup>2</sup></b>
Schlafen	4,125 x 3,510 1,875 x 1,625 0,500 x 0,640	14,510 3,050 0,320 17,880
		<b>17,52 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche UG insgesamt:</b>		<b>39,23 m<sup>2</sup></b>

- 2 -  
40764 Langenfeld, Auf dem Sündchen 18 Telefon 02173 - 7 4222 Fax 73367



# Exposé - Galerie

