

Exposé

Zweifamilienhaus in Langenfeld

Exklusives Architektenhaus mit zwei Wohneinheiten in besten 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 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	191,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	43,00 m²	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 m², 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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



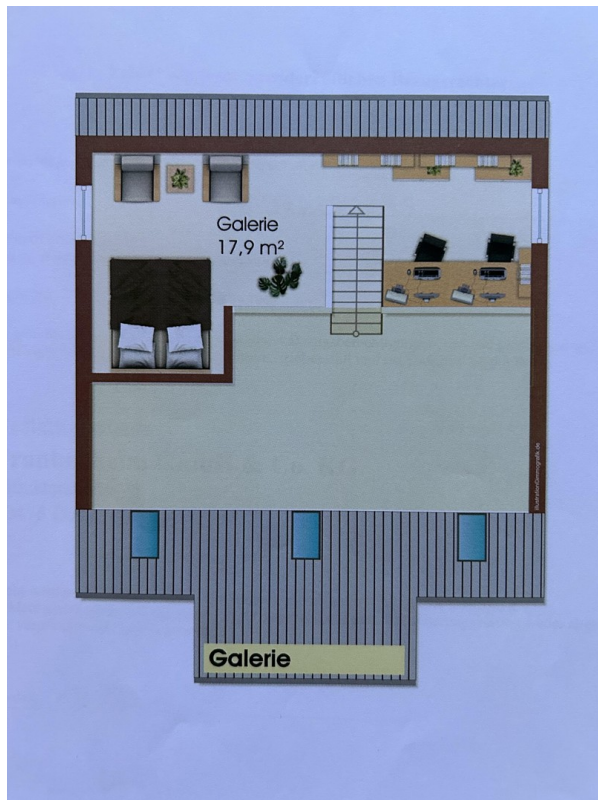
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Petra Silberhorn
Peter Stepke VFA

- 2 -

<u>Erdgeschoss</u>		<u>J. 2 %</u>		
Flur 1	2,830 x 1,635	4,627	4,53 m²	Architekten Dipl. Ing.
Abstellraum	1,570 x 1,760	2,763	2,71 m²	
Arbeiten	3,445 x 2,51	8,645	8,47 m²	
Essen	3,190 x 4,005	12,776	12,52 m²	
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		
Küche	0,949 x 3,385 3,635 x 1,570	3,181 5,707 8,888	7,64 m² 8,71 m²	
WC	2,010 x 0,885	1,778	1,74 m²	
Wohnen	4,135 x 5,885	24,335	23,85 m²	
Terrasse	3,920 x 4,005 x 0,5	15,69 7,95 m²	7,85 m²	
Wohnfläche EG insgesamt:			78,02 m²	

3 -

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

Petra Silberhorn
Peter Stepke VFA

- 3 -

<u>Obergeschoss</u>		<u>J. 2 %</u>		
Flur	1,400 x 1,000	1,40 m²	1,37 m²	Architekten Dipl. Ing.
Küche	2,510 x 2,835	7,116	6,97 m²	
Terrasse	0,500 x 1,030 x 5,150	2,652	2,60 m²	
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	28,66 m²	
Bad	2,510 x 1,750	4,393	4,30 m²	
Schlafen	4,405 x 2,885	12,708	12,45 m²	
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	17,89 m²	
Wohnfläche OG insgesamt:			74,24 m²	
Wohnfläche gesamt Zusammenstellung:				
Untergeschoss		39,23 m²		
Erdgeschoss		78,02 m²		
Obergeschoss		74,24 m²		
Wohnfläche insgesamt:			191,49 m²	

Aufgestellt : 21.05.2008 Ste./Mü.
Der Architekt :

ARCHITEKT
A 25064
VEREIN DER ARCHITECTEN
DES SAARLANDES

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

Exposé - Galerie

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

Petra Silberhorn
Petra Stepke VFA

Wohnflächenberechnung

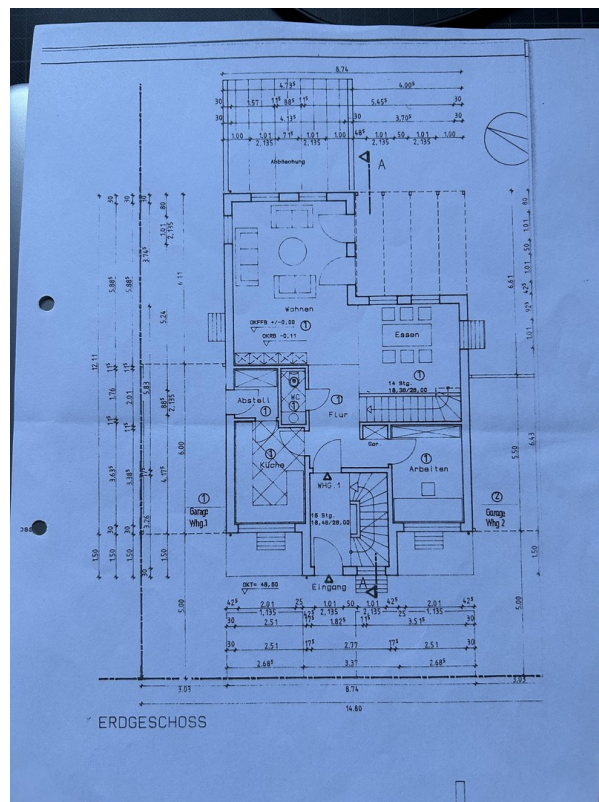
Untergeschoss J. 2 %

Architekten Dipl. Ing.

Bad	0,810 x 1,010	0,8181	
	1,575 x 1,010	1,5907	
	0,115 x 0,700	0,0805	
	0,500 x (2,385 + 2,383) x 1,169	2,7866	
	0,500 x (2,383 + 2,368) x 0,102	0,2430	
	0,500 x (2,368 + 2,331) x 0,111	0,2605	
	0,500 x (2,331 + 2,291) x 0,075	0,1739	
	0,500 x (2,291 + 2,241) x 0,070	0,1595	
	0,500 x (2,241 + 2,173) x 0,071	0,1595	
	0,500 x (2,173 + 2,082) x 0,068	0,1440	
	0,500 x (2,082 + 1,953) x 0,060	0,1216	
	0,500 x (1,953 + 1,836) x 0,027	0,0517	
	0,500 x (1,836 + 1,575) x 0,006	0,0101	
		6,5975	6,47m²
Ankleide	2,765 x 3,89	10,760	
	1,510 x 1,76	2,600	
	3,350 x 0,30	1,000	
	1,200 x 1,00	1,200	
		15,560	15,24 m²
Schlafen	4,135 x 3,510	14,510	
	1,975 x 1,625	3,050	
	0,500 x 0,540	0,320	
		17,880	17,52 m²
Wohnfläche UG insgesamt:			39,23 m²

- 2 -

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



Exposé - Galerie

