

# Exposé

**Einfamilienhaus in Langenfeld (Rheinland)**

**Freistehendes EFH in Langenfeld zu verkaufen**



**Objekt-Nr. OM-416911**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **739.000 €**

40764 Langenfeld (Rheinland)  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2004	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	157,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das gepflegte, freistehende EFH ist in massiver Bauweise und vollunterkellert. Im EG befinden sich ein großes WZ mit Essbereich, Küche, Diele, Gäste-WC. Im OG befinden sich 3 Schlafräume/Büro sowie Badezimmer mit Bidet und Eckbadewanne. Der Keller (vollständig beheizt) ist komplett mit Fliesenbelag ausgestattet. Dort befindet u.a. sich 1 Schlafräum sowie ein Duschbad und die Sauna.

## Ausstattung

Bäder: Dusche/Eckbadewanne, Sanitär weiß; Bodenfliesen im EG/KG, Teppichboden im OG, Kabel Sat TV; Einbauküche, Gartenhaus, Wintergarten/Markise; Zentrale Warmwasserversorgung, elektrische Rolläden, WEKA-Sauna, Garage mit Sektionaltor, Wallbox 11 KW Ladestation für E-Autos und Plug-in Hybrid, Einbauschrank im Schlafzimmer

### Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

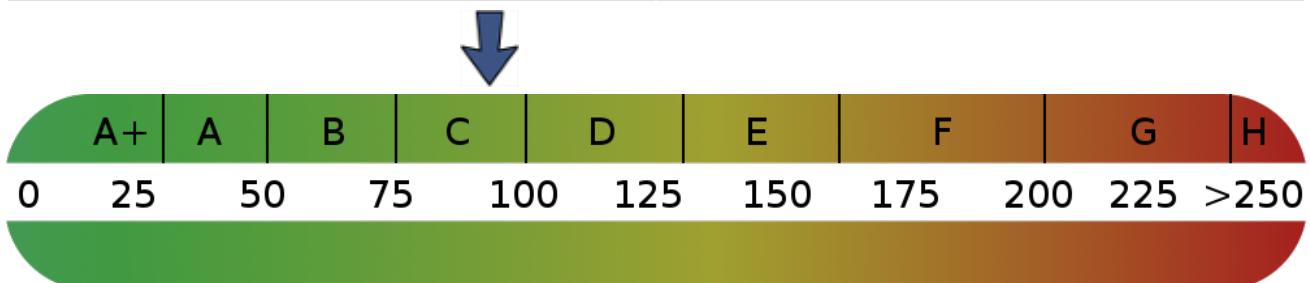
Das Objekt liegt im beliebten Stadtteil Reusrath, Dinge des täglichen Bedarfs, Schulen, Freizeitangebote sowie Infrastruktur alle fußläufig oder in unmittelbarer Nähe erreichbar. Anbindung zu den Autobahnen A3, A542, A59 optimal. ÖPNV ideal erreichbar. Flughäfen Köln und Düsseldorf ca. 30 Fahrminuten entfernt.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	94,41 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Aussenansicht/Wintergarten

# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Garten

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Bad 3



Bad 1 Dusche



Bad 1 Eckbadewanne

# Exposé - Galerie



Bad 1 WC WB Bidet

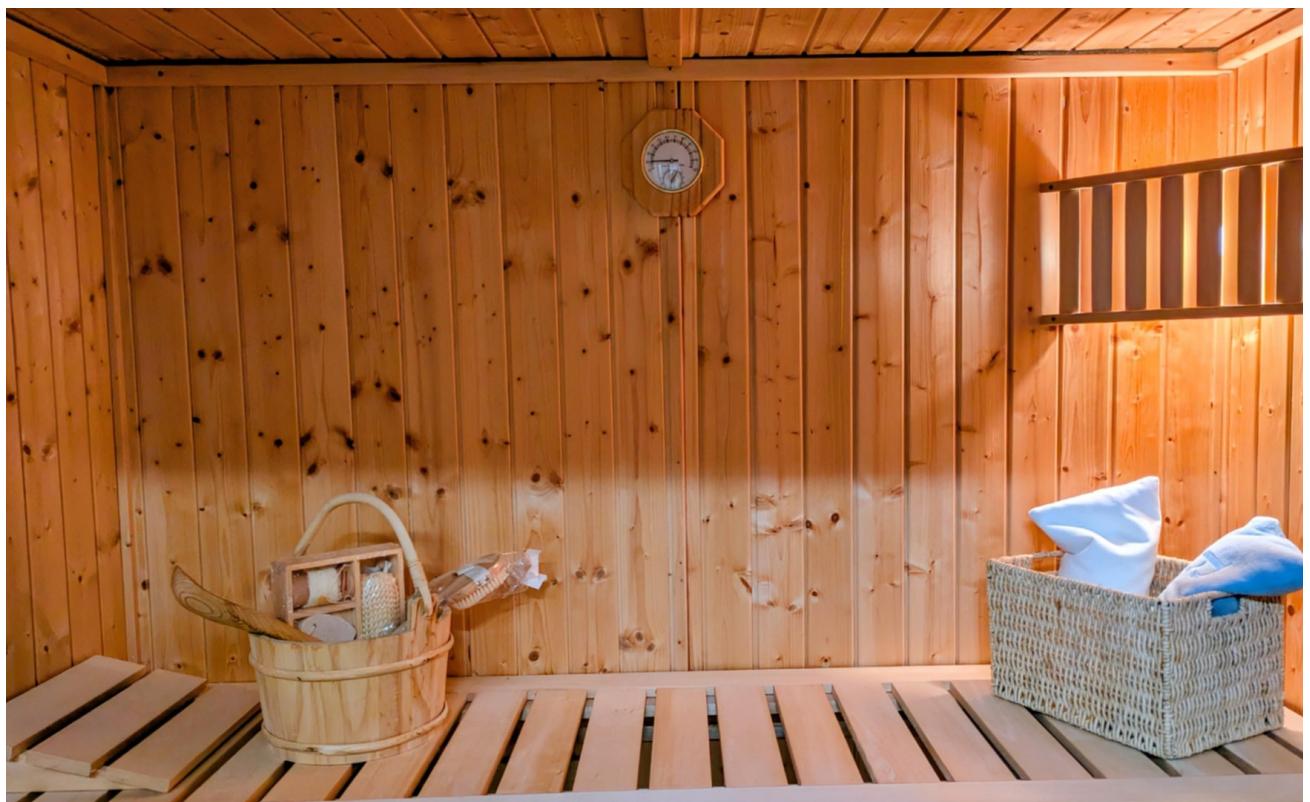


Gäste-WC

# Exposé - Galerie

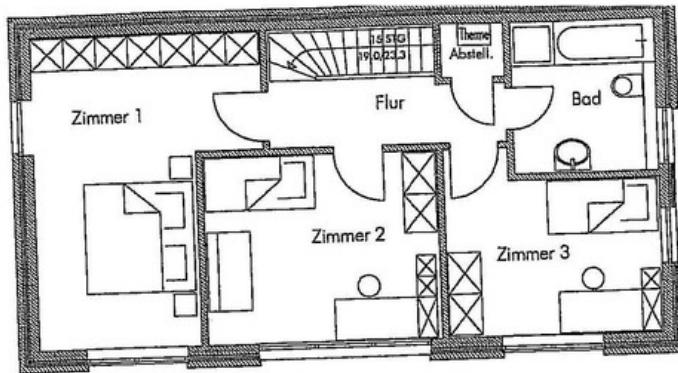


Einbauküche



Sauna

# Exposé - Grundrisse

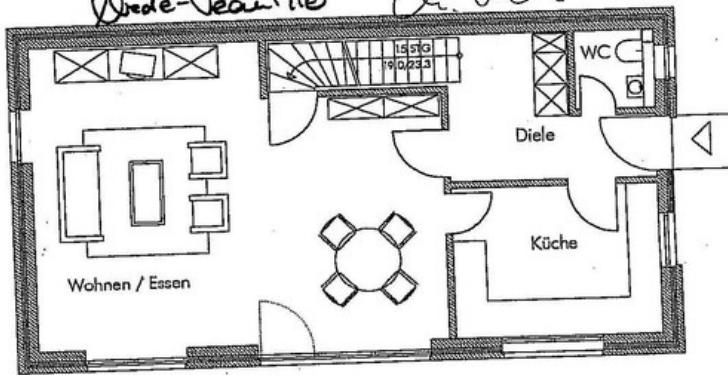


OG

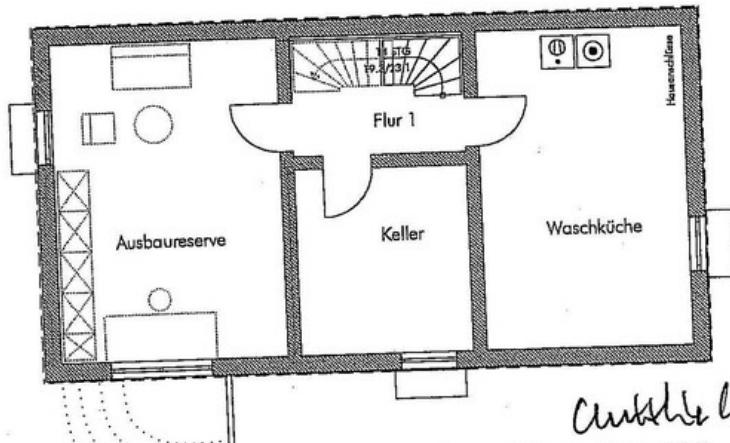
Anlage zur Urkunde des Notars  
Christian Cramer in Leverkusen - UR-Nr. 1420/2003  
zur Durchsicht vorgelegt, genehmigt, unterschrieben

*Wolde-Veau Pie*

*dr. Udo*



EG



*ausbaubereit, ab*

Typ B - Eingang von Osten - Grundriss M 1:100  
Langenfeld Reusrath, Morienklopfenweg Haus 11

Grundrisse KG - OG