

Exposé

Doppelhaushälfte in Langenfeld

neue Doppelhaushälfte Langenfeld Richrath



Objekt-Nr. OM-446224

Doppelhaushälfte

Verkauf: **890.000 €**

40764 Langenfeld
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	465,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	160,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	130,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei der Immobilie handelt es sich um ein neues gepflegtes Doppelhaus, in grüner, familienfreundlicher Lage, in Langenfeld, nahe Richrather See.

Das Gebäude wurde 2020 in massiver und niedrig Energie Bauweise erstellt.

Die Grundfläche des Hauses beträgt ca. 9,40mx10,90m.

Barrierefreier Zugang zum Objekt.

Das Haus es ist voll unterkellert, Satteldach, verklankert und wärmegeklämmt. Das nicht einsehbar Süd-West Grundstück hat eine quadratische Fläche von 365 m² und bietet absolute Ruhe und Privatsphäre.

Beide Wohngeschosse, sowie alle Kellerräume haben Fußbodenheizung, wobei jeweils jeder Raum einzeln steuerbar ist.

Alle Räume haben Wärme- und Schallschutz gedämmte elektrische Rollläden, dreifachverglaste Fenster mit Wärme und Schallschutz, mehrfacher Einbruchsicherung, im EG zusätzlich abschließbar, Insektenschutz an Fenstern und Türen, Granit und Naturstein Fensterbänke innen + außen.

Die Haus Eingangstür ist Einbruchsicher, vorbereitet auf Elektroschloss, sowie Fingersensor Öffnung.

Alle Wohnräume, sowie der große Kellerraum haben Netzwerkanschlussdosen.

Beheizt wird das Haus mit einer nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe

mit Fußbodenheizung und Einzelraumsteuerung von Stiebel Eltron,

in einem Gerät, ohne Außeneinheit, inklusive Warmwasser Bereitung und Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Die Luftwärmepumpe befindet sich im Keller und kann noch auf Kühlung erweitert werden.

Der Keller wurde wasserdicht in weißer Wanne,

WU Konstruktion, DIN 18195 /6 erstellt.

Er hat eine Gesamt Nutzfläche von über 80 m² und eine Deckenhöhe von 2.30m. Die Böden sind gefliest, ein Kellerraum, er ist über 30 m² groß und bietet vielseitige Möglichkeiten, wie Büro, Spielzimmer, Party-, Fitnessraums oder ähnliches. Die Wände sind weitgehend verputzt, die Kellerräume haben Wohnqualität. Das Treppenhaus besteht vom Keller bis zum Obergeschoss aus Granit Naturstein.

Die 10 m² große Marken Einbauküche mit Induktionsherd und Bora-Dunstabzugssystem, Kühl Gefrierkombination, Mikrowelle, Spülmaschine ein Tresen fügt sich optimal in den offenen Wohn- und Essbereich ein und ist im Kaufpreis mit enthalten.

Die Arbeitsflächen und Rückwände bestehen aus Granit.

Im Wohnbereich befindet zusätzlich für gemütliche Abende, oder für die Übergangszeit zur Heizperiode ein 3 Scheiben Kamin.

Die monatlichen Nebenkosten belaufen sich derzeit bei knapp 300,00€

Das Haus zusätzlich hat eine Alarmanlage und Außenkameras, was die Sicherheit weiter erhöht. Ein Leerrohr vom Dachboden zum Keller, für eine geplante Photovoltaik Solaranlage ist bereits verlegt, ebenfalls ein Starkstromanschluss in der Garage für eine mögliche E-Ladestation.

Ausstattung

Die attraktive zweistöckige Doppelhaushälfte überzeugt durch eine gehobene Innenausstattung. Die Immobilie bietet neben zwei Badezimmern, zusätzlich noch Dusche / WC und Sauna im Keller, somit viel Platz für Wellness und Körperpflege. Die Kellerräume sind komfortabel und groß, könnten sicher auch gewerblich als Büro, oder ähnliches genutzt werden. Die Nutzfläche beträgt 80m². Im Dachboden befindet sich weiterer Stauraum, von ca. 40m², Mittig hat er eine Stehhöhe von über 2m.

Im OG befindet sich noch ein kleiner Balkon zur Gartenseite in Süd-West Ausrichtung.

Die geräumige 3,40 x 9,00m lange und geräumige Garage gehört ebenfalls zum Haus, sie hat ein elektrisches über Funk zu öffnentes Sektions Garagentor, sowie zusätzlich zur Gartenseite ein Schwingtor.

Das 3x3m große Gartenhaus, mit Elektroanschluss, sowie einer weiteren kleinen Terrasse besteht aus 32mm starken Kiefer Massivholz.

Im Sommer betreiben wir einen ca. 3x6m großen Aufstellpool.

Sie erwerben ein Haus, was kaum noch Wünsche offenlässt und ohne großen, zusätzlichen Aufwand sofort bezogen werden kann.

Bei Interesse erhalten Sie ein ausführliches Exposé mit einer detaillierten Beschreibung Inc. Fotos dieser Immobilie, nachdem Sie uns schriftlich per e-mail, ihre Daten, Name, Adresse und Telefonnummer unter welcher Sie erreichbar sind, mitgeteilt haben.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Das Haus ist sehr vielseitig, wertsteigernd, zukunftsorientiert in einer gehobenen Qualität gebaut. Sehr ruhig gelegen, trotzdem zentral in einer Verkehrsberuhigten Zone, kein Durchgangsverkehr.

Schulen, Kindergärten, verschiedene Arztpraxen, Krankenhaus, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants u.v.m. befinden sich fußläufig in unmittelbarer Nähe.

Gute Verkehrsanbindung an die A 3, A59 und B8. Über die S-Bahn hat man direkten Anschluss an das Stadtzentrum Düsseldorf und Leverkusen. Die Bushaltestellen №785 nach Langenfeld und Düsseldorf Zentrum und 790 nach Hilden befinden sich ebenfalls in fußläufiger Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	41,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Hausfront

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Hausrückfront



Blick vom Gartenhaus

Exposé - Galerie



Gartenhaus und Pool



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Küche

Exposé - Galerie



offene Küche mit Tresen



Küche

Exposé - Galerie

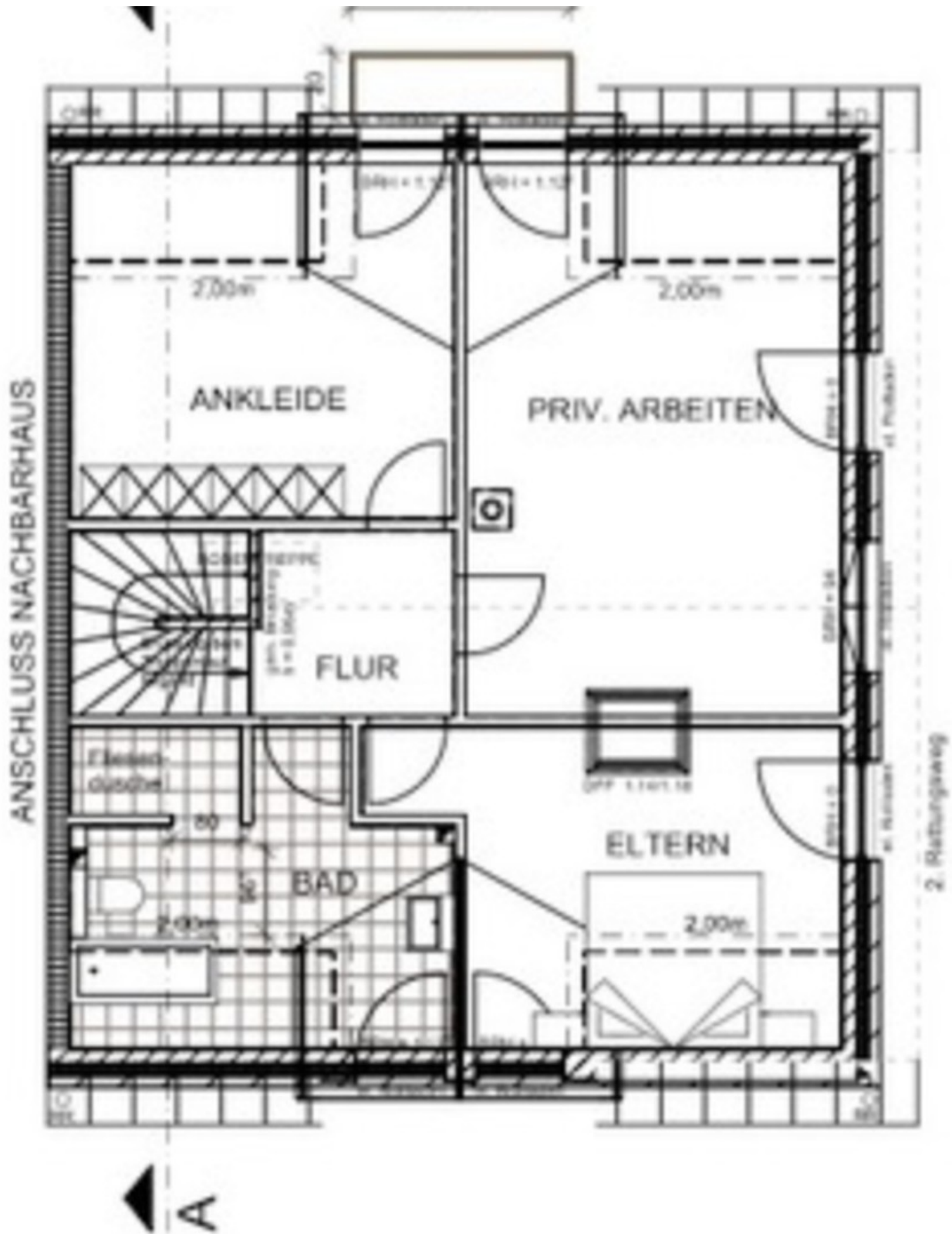


Kamin



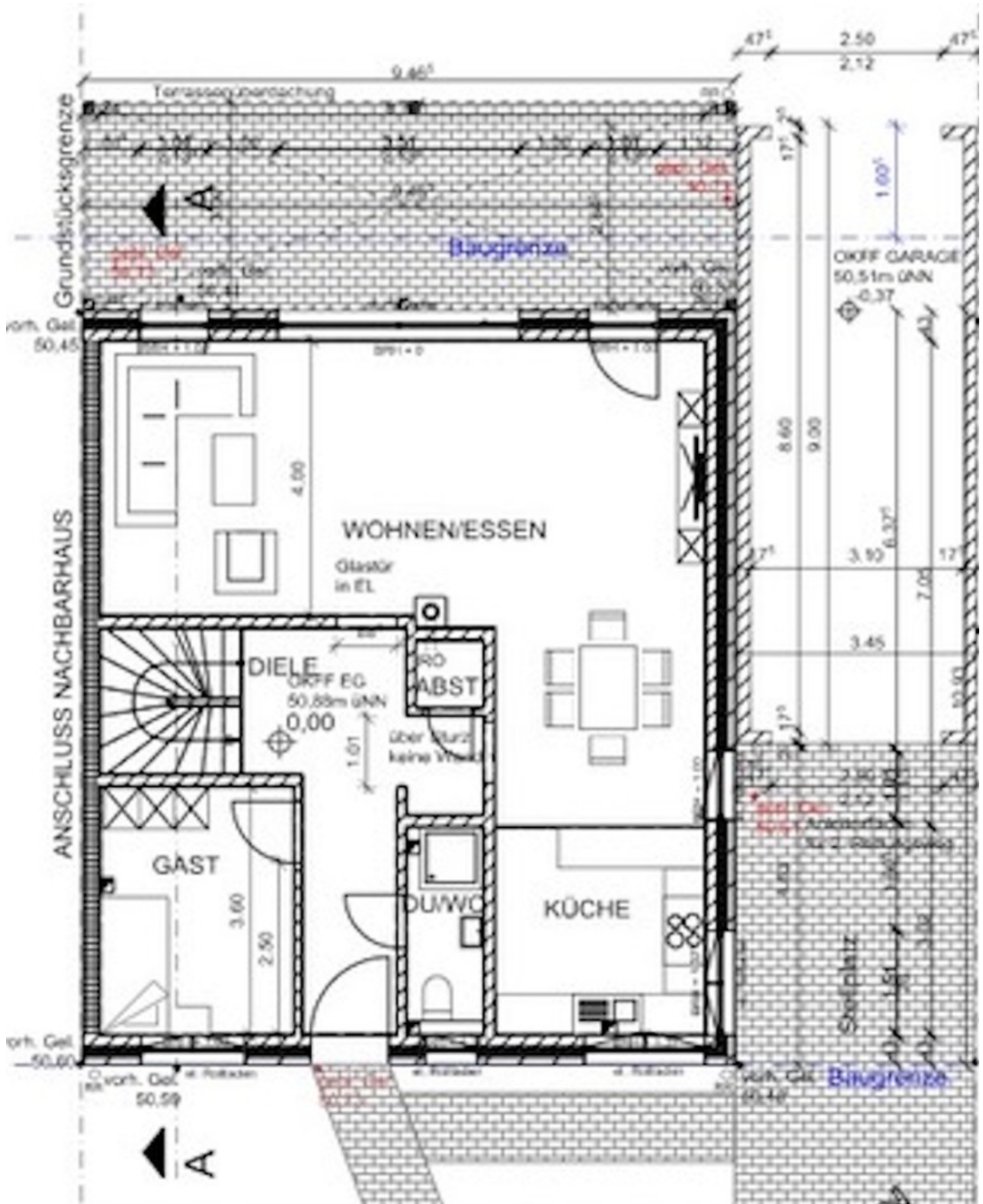
Wellness und Sauna

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss