

# Exposé

## Wohnung in Langenfeld

### Investmentpaket mit Optimierungspotenzial für Profis und Selbstnutzer



Objekt-Nr. OM-448582

**Wohnung**

Verkauf: **415.000 €**

40764 Langenfeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Wohnungspaket bietet eine attraktive Gelegenheit für Investoren und Projektentwickler, insbesondere für Käufer, die eine Optimierung der bestehenden Struktur sowie langfristige Wertsteigerungspotenziale prüfen möchten.

Die Immobilie wurde im Jahr 1979 errichtet und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Die drei Eigentumswohnungen verfügen über gut geschnittene Grundrisse, solide Bausubstanz und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Weiterentwicklung – sowohl im Bestand als auch im Rahmen einer strategischen Neupositionierung.

Die Wohnungen sind funktional und zeitgemäß gestaltet. Die Badezimmer befinden sich in einem modernen, gepflegten Zustand und sind praktisch ausgestattet. Großzügige Wohnbereiche schaffen ein angenehmes Wohngefühl und bieten zusätzlichen Spielraum für individuelle Aufwertungsmaßnahmen.

Ein besonderes Highlight sind die großzügigen Balkone aller Wohnungen, die den Wohnwert deutlich steigern. Hervorzuheben ist insbesondere der Balkon der Wohneinheit № 1 mit einer Fläche von ca. 24 m<sup>2</sup>, der eher den Charakter einer vollwertigen Terrasse besitzt und einen erheblichen Mehrwert für Eigennutzer oder Mieter darstellt.

Die aktuelle Nettajahreskaltmiete beträgt derzeit ca. 20.300 EUR und bietet eine solide Ausgangsbasis für Investoren mit Blick auf nachhaltige Rendite und Entwicklungspotenzial.

## Ausstattung

3 Wohneinheiten in gefragten Schnitten und Größen:

WE № 1

- Wohnfläche: ca. 54 m<sup>2</sup>
- Wohn-/Essbereich, offene Küche mit Fenster, innenliegendes Bad mit Wanne, Einbauküche, Balkon 24 m<sup>2</sup> zur Hofseite
- 1 Stellplatz im Innenhof

vermietet

-----  
WE № 2

- Wohnfläche: ca. 89 m<sup>2</sup>, 3ZKDBB
- Wohn-/Essbereich, Küche mit Fenster, Bad mit Wanne, Einbauküche,
- Balkon zur Strasse

wird in Kürze leer gezogen. Kann eventuell selbst genutzt werden

-----  
WE № 3

- Wohnfläche: ca. 47 m<sup>2</sup>, 1ZKDBB
- Wohn-/Essbereich, Bad mit Dusche, Einbauküche,
- Loggia

vermietet

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

**Sonstiges**

Weiterführende Objektunterlagen, einschließlich Grundrissen sowie ergänzendem Bildmaterial, senden wir Ihnen gerne nach Eingang Ihrer schriftlichen Anfrage zu.

Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht.

**Lage**

Das Objekt liegt in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums von Langenfeld, was den Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Geschäften und Dienstleistungen erleichtert.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	178,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F