

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Langenfeld

**Großzügig geschnitten, Zentrumsnah, S-Bahn in 10 Min.  
fußläufig erreichbar**



Objekt-Nr. **OM-448623**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **480 € + NK**

Hitdorfer Str. 36  
40764 Langenfeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1975	Mietsicherheit	1.460 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	90 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	60 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	60 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit freundlichen Mieterstrukturen.

Der Eingang ins Haus befindet sich hinter dem Haus.

Die Wohnung, befindet sich im Dachgeschoss. Insgesamt gibt es in dem Haus lediglich 6 Wohneinheiten.

## Ausstattung

Der Boden in der Diele, dem Schlaf- und dem Arbeitszimmer sind mit Laminat ausgestattet.

Zur Wohnung gehört eine Garage. Diese kann für 60 € angemietet werden. So haben Sie nie Probleme einen Parkplatz zu finden.

Im gemeinschaftlichen Waschkeller finden Sie einen festen Platz, wo Sie ihre Waschmaschine und den Trockner abstellen können. Dieses spart Platz in der Küche und reduziert die Geräuschkulisse beim Waschen.

Sämtliche Räume haben große Fenster sodass diese bei Tag immer gut ausgeleuchtet sind.

## Sonstiges

Der Vermieter verlangt eine Mieterselbstauskunft und die Gehaltsnachweise der letzten 3 Monate. Ferner verlangt der Vermieter eine Bonitätsauskunft der Schufa, ohne Negativeinträge. Die Wohnung wird aufgrund der Größe nur an Singles vermietet.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Süden von Langenfeld.

Der Stadtkern mit seinen Geschäften und auch den Wochenmärkten ist nicht weit entfernt und mit etwas gutem Willen, sogar fußläufig erreichbar.

Sie haben in der Nähe eine perfekte Autobahnanbindung und erreichen von hier aus alle wichtigen Autobahnen in wenigen Minuten.

Nicht weit entfernt befindet sich die Langenfelder S-Bahn-Station welche binnen ca. 10-15 Minuten fußläufig zu erreichen ist. Von hier aus kommen Sie schnell mit der Bahn nach Leverkusen, Düsseldorf und Köln. Des Weiteren fahren von dort aus viele Busse die sie in die umliegenden Städte bringen.

In der Nähe gibt es für den täglichen Bedarf drei Supermärkte, Kaufland, Aldi sowie Lidl. Einen Baumarkt, ein Eiscafé, Restaurants, und mehrere Pizzerien.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

