

Exposé

Maisonette in Langenfeld

**Moderne Maisonettewohnung mit Westbalkon, 2 Bädern
& TG-Stellplatz in zentraler Lage**



Objekt-Nr. OM-454851

Maisonette

Verkauf: **309.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Schatte

Karlstr. 5a
40764 Langenfeld
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1986	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	79,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	383 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese frisch renovierte Maisonettewohnung vereint modernes Wohnen mit einem durchdachten Grundriss und einer ruhigen, zugleich hervorragend angebundenen Lage in Langenfeld.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur sechs Parteien aus dem Baujahr 1986 und überzeugt durch ihre helle Wohnatmosphäre, den offenen Wohn- und Essbereich sowie den attraktiven Westbalkon, der besonders in den Nachmittags- und Abendstunden zum Verweilen einlädt.

Auf rund 79 m² Wohnfläche verteilen sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit angrenzender offener Küche, zwei Schlafzimerbereiche auf zwei Ebenen sowie zwei Vollbäder – ein besonderes Highlight, das sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Wohnung wurde umfassend renoviert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Unter anderem wurden die Wände neu verputzt und gestrichen, Türen erneuert, Schalter und Steckdosen modernisiert sowie das untere Badezimmer vollständig erneuert. Darüber hinaus wurden der hochwertige Laminatboden, die Treppe sowie das Bangkirai-Holz des Balkons aufbereitet.

Die vorhandene und neuwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein und bietet eine ideale Grundlage für modernes Wohnen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine geräumige Abstellkammer in der Wohnung, einen eigenen Tiefgaragenstellplatz direkt im Haus, einen großzügigen Kellerraum sowie gemeinschaftliche Fahrrad- und Trockenräume.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien – ebenso aber auch als attraktive Kapitalanlage in gefragter Wohnlage.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung befindet sich seit über 25 Jahren im Familienbesitz und wurde über viele Jahre zuverlässig vermietet. Nach dem letzten Auszug wurde die Wohnung umfassend renoviert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten und modernen Zustand.

Die Wohnung ist bezugsfrei und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung.

Die Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler und zugleich angenehm ruhiger Lage von Langenfeld.

Die Innenstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist fußläufig erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten sowie weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und unterstreichen die familienfreundliche Lage.

Der Bahnhof ist in etwa 15 Minuten fußläufig erreichbar und bietet eine sehr gute Anbindung in Richtung Düsseldorf und Köln. Beide Städte sind zudem mit dem Auto in ca. 20–30 Minuten erreichbar. Die nahegelegenen Autobahnanschlüsse sorgen ebenfalls für eine hervorragende regionale Verkehrsanbindung.

Trotz der zentralen Lage überzeugt die Wohnumgebung durch ihre angenehme Ruhe und ein gepflegtes Wohnumfeld – eine Kombination, die in Langenfeld besonders gefragt ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer II



Küche

Exposé - Galerie



Offener Essbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Badezimmer unten



Badezimmer unten II

Exposé - Galerie



Schlafzimmer unten



Schlafzimmer oben

Exposé - Galerie



Schlafzimmer oben



Badezimmer oben

Exposé - Galerie



Außenansicht I



Außenansicht II