

Exposé

Zweifamilienhaus in Langenfeld (Rheinland)

Grosszügiges EFH mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-457406

Zweifamilienhaus

Verkauf: **995.000 €**

40764 Langenfeld (Rheinland)
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahmedatum	01.09.2026
Grundstücksfläche	432,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	301,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Großzügig gestaltetes Haus aus dem Jahr 1995
- Solide Bausubstanz und neue Zentralheizung
- Ruhige Lage Langenfeld-Richrath, in einer kleinen Stichstraße, kein Durchgangsverkehr
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus, S-Bahn)
- Autobahnen in wenigen Minuten erreichbar
- Fußläufig Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sowie ein naher See
- 2 Wohneinheiten:

Hauptwohnung : 201 qm bestehend aus dem Erdgeschoss und dem Souterrain Bereich sowie zwei Terrassen

- Zusätzlich Garten mit Brunnen, übergroße Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge.

Diese Wohneinheit kann ab 1. September diesen Jahres bezogen werden.

Wohnung 2:

- Einliegerwohnung im OG mit 100 qm inklusive Balkon
- Zusätzlich Spitzboden als Stauraum sowie ein eigener Stellplatz auf dem Grundstück.
- Seit 2023 vermietet
- Moderne Brennwert Erdgas Zentralheizung (2023) mit grossem Warmwasserspeicher, beheizbar mit Solarenergie

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Aussenaufnahme

Exposé - Galerie



Frontansicht



Stichstrasse

Exposé - Galerie



Ausblick Balkon Obergeschoss



Treppenhaus



Wohnzimmer OG, Möbel AI

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad Souterrain

Exposé - Galerie

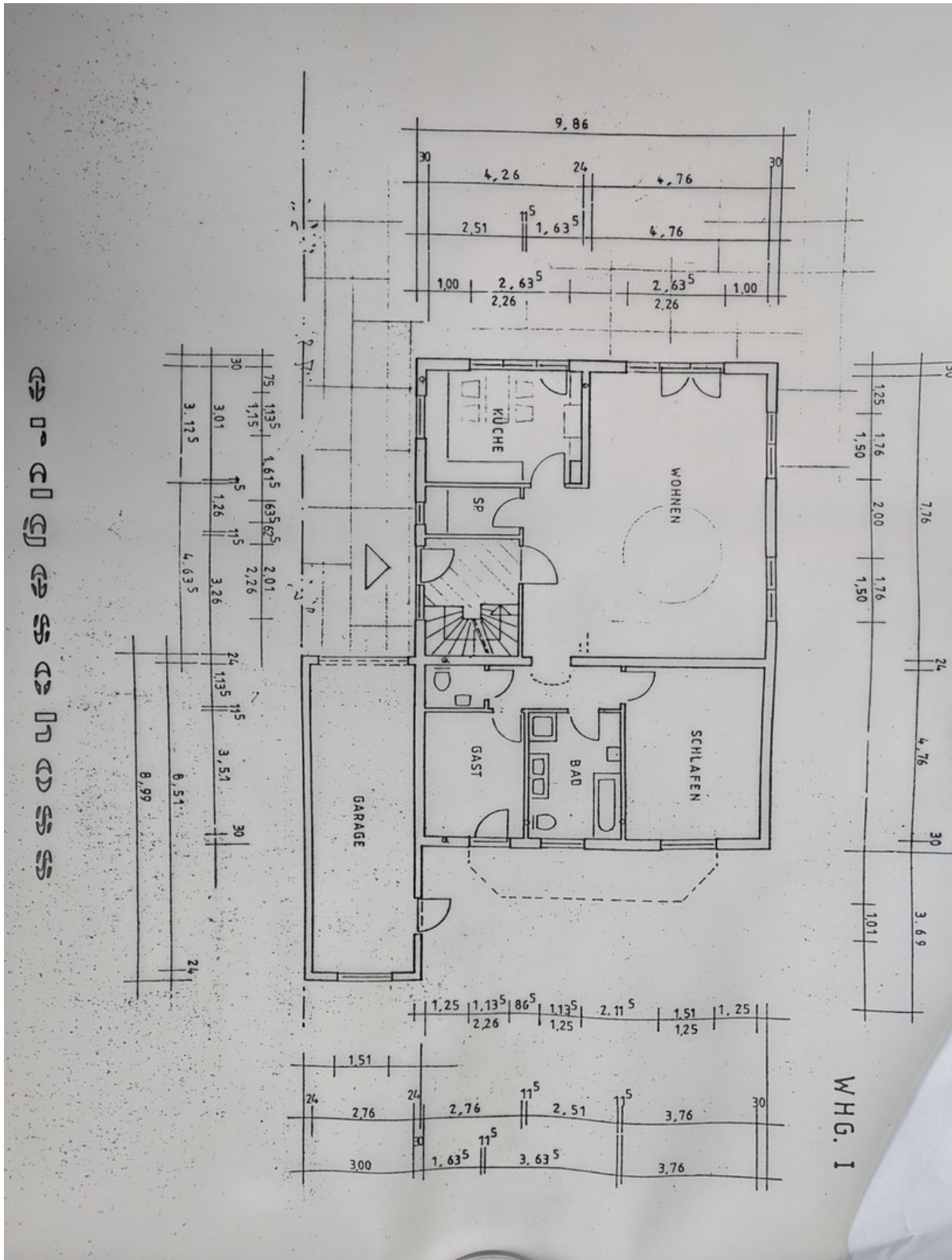


Zimmer Souterrain, Möbel AI



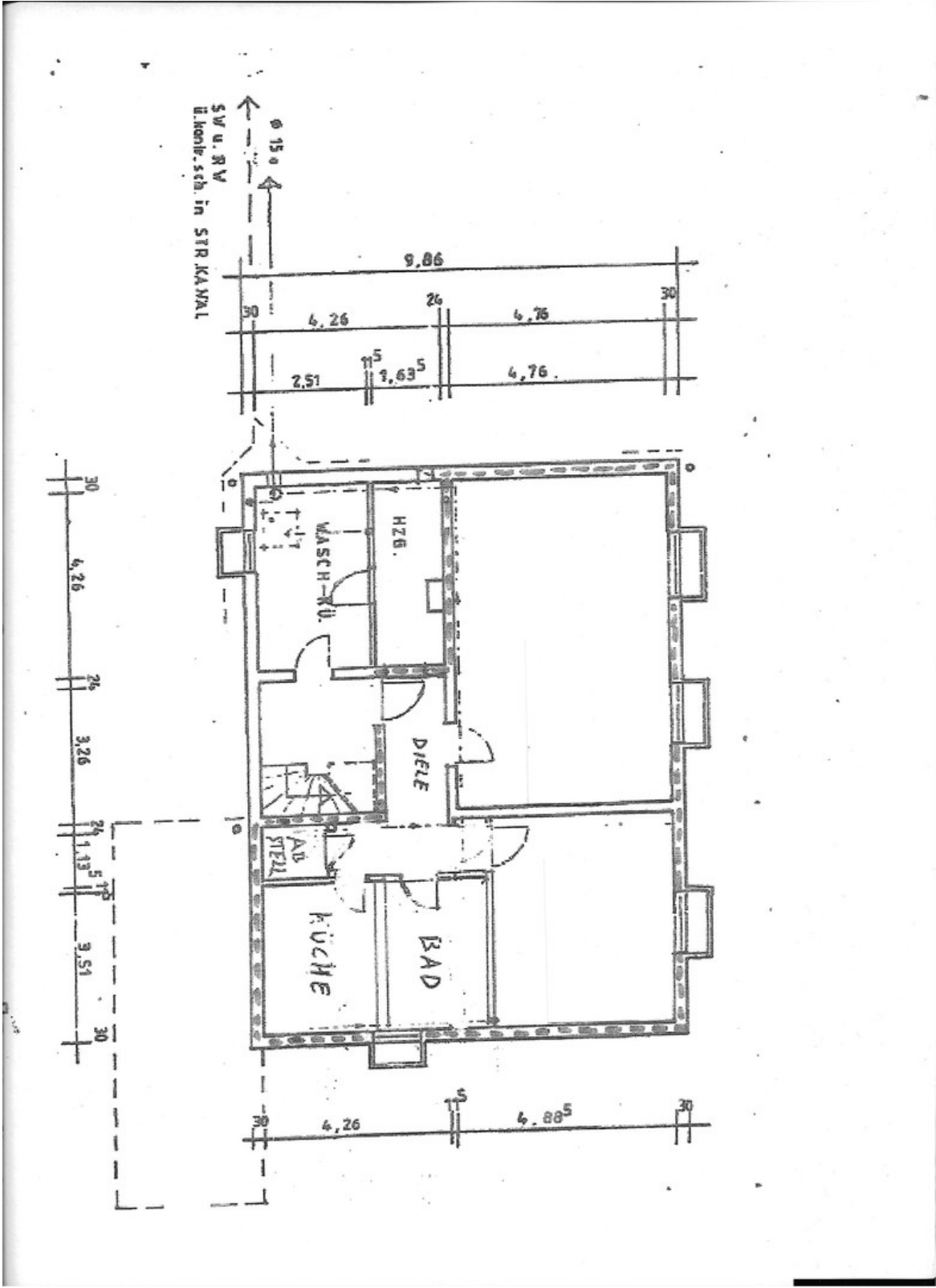
Küche Souterrain

Exposé - Grundrisse



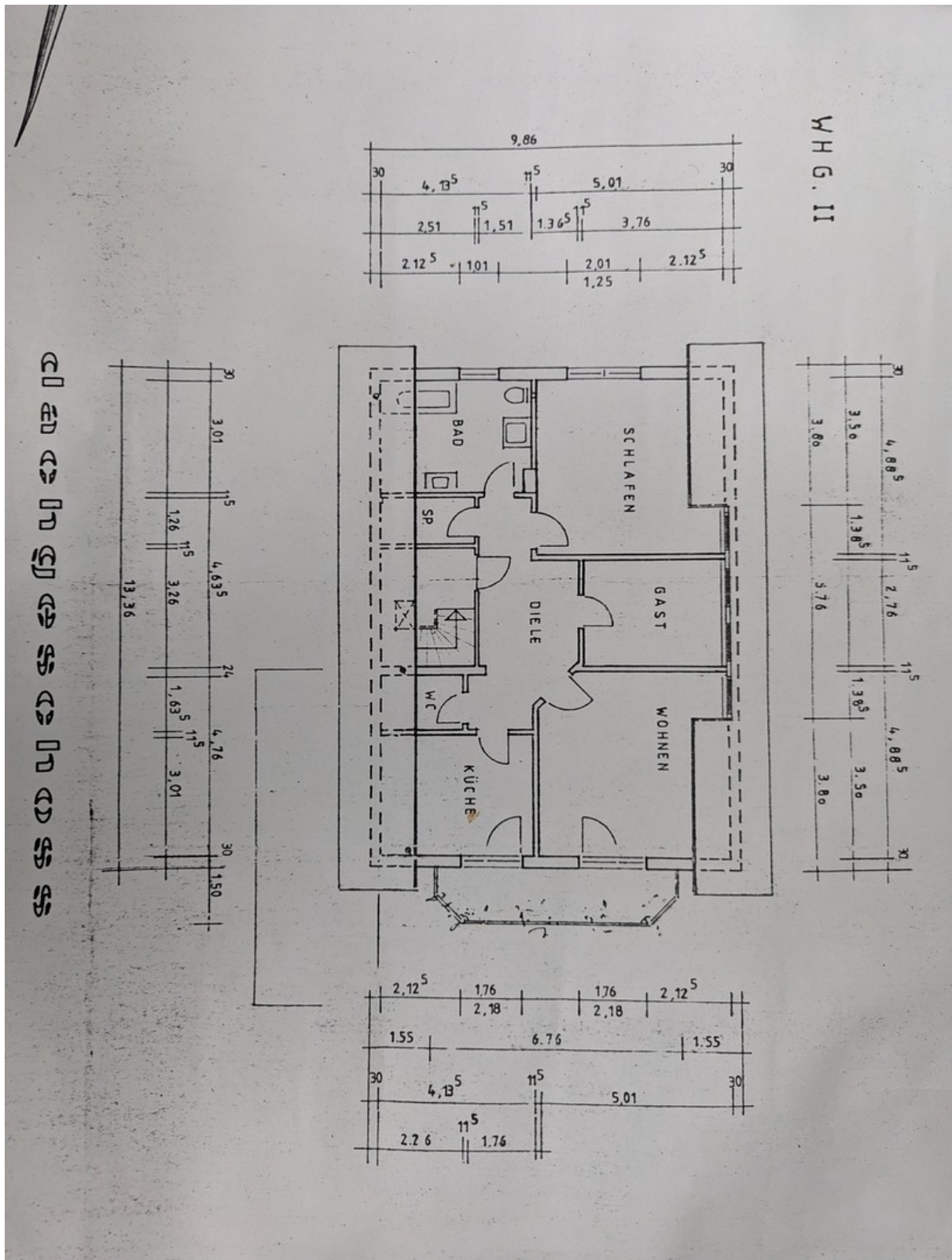
Whg 1 : Erdgeschoss mit Garage

Exposé - Grundrisse



Whg 1 : Souterrain

Exposé - Grundrisse



Whg 2 : Dachgeschoss