

Exposé

Reihenhaus in Langenfeld

Provisionsfreies Reihenhaus in Langenfeld - Energieeffizienzklasse A & Südterrasse



Objekt-Nr. OM-460266

Reihenhaus

Verkauf: **698.000 €**

Ansprechpartner:
Sonja Gneupel

40764 Langenfeld
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	133,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	134,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das den Familienalltag leicht macht: Dieses moderne KfW55-Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 2017 bietet genau die Mischung, die viele Familien suchen – helles Wohnen, eine ruhige Spielstraße, kurze Wege, energieeffiziente Bauweise und eine Ausstattung, die sofort hochwertig wirkt.

Schon beim Betreten entsteht ein offenes und freundliches Wohngefühl. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist durch große Fensterflächen lichtdurchflutet und öffnet sich zur sonnigen Südterrasse mit Garten. Durch die Südausrichtung genießen Sie hier besonders viel Tageslicht – ideal für entspannte Nachmittage, Grillabende oder Familienzeit im Freien.

Die offene Wohnküche mit Barbereich fügt sich harmonisch in den Wohn- und Essbereich ein und bleibt im Haus. Hochwertige Geräte von Miele, Bosch und Siemens, moderne Linien und die direkte Verbindung zum Essbereich machen diesen Bereich zum Mittelpunkt des täglichen Lebens – ob beim gemeinsamen Kochen, Frühstücken oder Zusammensitzen.

Auch die Raumaufteilung überzeugt: Drei geräumige Schlafzimmer und ein zusätzliches Büro bieten viel Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice. Das Büro kann bei Bedarf ebenfalls als weiteres Schlafzimmer genutzt werden. Dadurch bleibt das Haus flexibel – auch wenn sich Lebenssituationen verändern.

Das Badezimmer ist ein echtes Highlight des Hauses. Die extra breite, bodentiefe Dusche wurde als Maßanfertigung geplant und bietet gemeinsam mit der Badewanne und dem Tageslichtfenster ein modernes, komfortables Badgefühl. Großformatige Steinzeugfliesen unterstreichen den hochwertigen Eindruck und sorgen für eine klare, zeitlose Optik.

Auch im Alltag zeigt das Haus seine Stärken: Fußbodenheizung, Dreifachverglasung, elektrische Rollläden im gesamten Haus inklusive Dachgeschoss, Glasfaser-Internet und die Energieeffizienzklasse A schaffen Komfort, Sicherheit und niedrige laufende Kosten.

Der voll unterkellerte Bereich erweitert die Nutzfläche spürbar. Neben dem Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner stehen zwei weitere Kellerräume zur Verfügung. Diese eignen sich ideal als Vorratsraum, Hobbyraum, Abstellfläche oder Speisekammer.

Dieses Haus ist besonders passend für Familien, die modern wohnen möchten, aber keine anonyme Lage suchen. Die Nachbarschaft ist jung, gepflegt und familiär geprägt – mit vielen Kindern, kurzen Wegen und einem ruhigen Wohnumfeld.

Das Haus ist provisionsfrei und ab August verfügbar.

Ausstattung

Das Haus verfügt über eine moderne und hochwertige Ausstattung, die sich in vielen Details zeigt.

Ausstattungsmerkmale:

- KfW55-Haus
- Energieeffizienzklasse A
- Baujahr 2017
- ca. 134 m² Wohnfläche
- Reihenmittelhaus
- offene Wohnküche mit Barbereich
- hochwertige Einbauküche inklusive
- Küchengeräte von Miele, Bosch und Siemens

- sonnige Südterrasse
- pflegeleichter Garten mit Südausrichtung
- großer, heller Wohn- und Essbereich
- drei Schlafzimmer
- zusätzliches Büro / weiteres Schlafzimmer
- modernes Badezimmer mit Tageslicht
- extra breite, bodentiefe Maßdusche
- Badewanne
- Gäste-WC
- Fußbodenheizung
- großformatige Steinzeugfliesen im Wohnbereich und Badezimmer
- Laminat in den oberen Etagen
- elektrische Rollläden im gesamten Haus inklusive Dachgeschoss
- Dreifachverglasung
- Glasfaser-Internet
- voll unterkellert
- Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner
- zwei weitere Kellerräume
- Nutzung eines Kellerraums als Vorratsraum oder Speisekammer möglich
- Carport
- niedrige Heiz- und Nebenkosten
- provisionsfrei

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Haus befindet sich in Langenfeld-Immigrath in einer ruhigen, familienfreundlichen Spielstraße innerhalb eines modernen Wohngebiets aus den Jahren 2017/2018.

Die Lage ist besonders attraktiv für Familien: In der Nachbarschaft leben viele Familien mit Kindern, das Wohnumfeld ist gepflegt, jung und angenehm nachbarschaftlich. Kinder können hier in einem ruhigen Umfeld aufwachsen, während Eltern kurze Wege im Alltag genießen.

Kita und Grundschule sind schnell erreichbar – ca. 10 Minuten zu Fuß oder ca. 2 Minuten mit dem Auto. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe: Edeka erreichen Sie in ca. 5 Minuten zu Fuß, Aldi in ca. 12 Minuten.

Auch für Pendler ist die Lage sehr praktisch. Die Autobahn ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, Busverbindungen befinden sich in der Umgebung. Durch die zentrale Lage zwischen Köln und Düsseldorf wohnen Sie ruhig und familienfreundlich, bleiben aber gleichzeitig hervorragend angebunden.

Die Kombination aus Spielstraße, moderner Nachbarschaft, kurzen Wegen und guter Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders interessant für Familien, die ein langfristiges Zuhause suchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	45,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Terrasse/Garten

Exposé - Galerie



Frontansicht



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Dachgeschoss 1

Exposé - Galerie

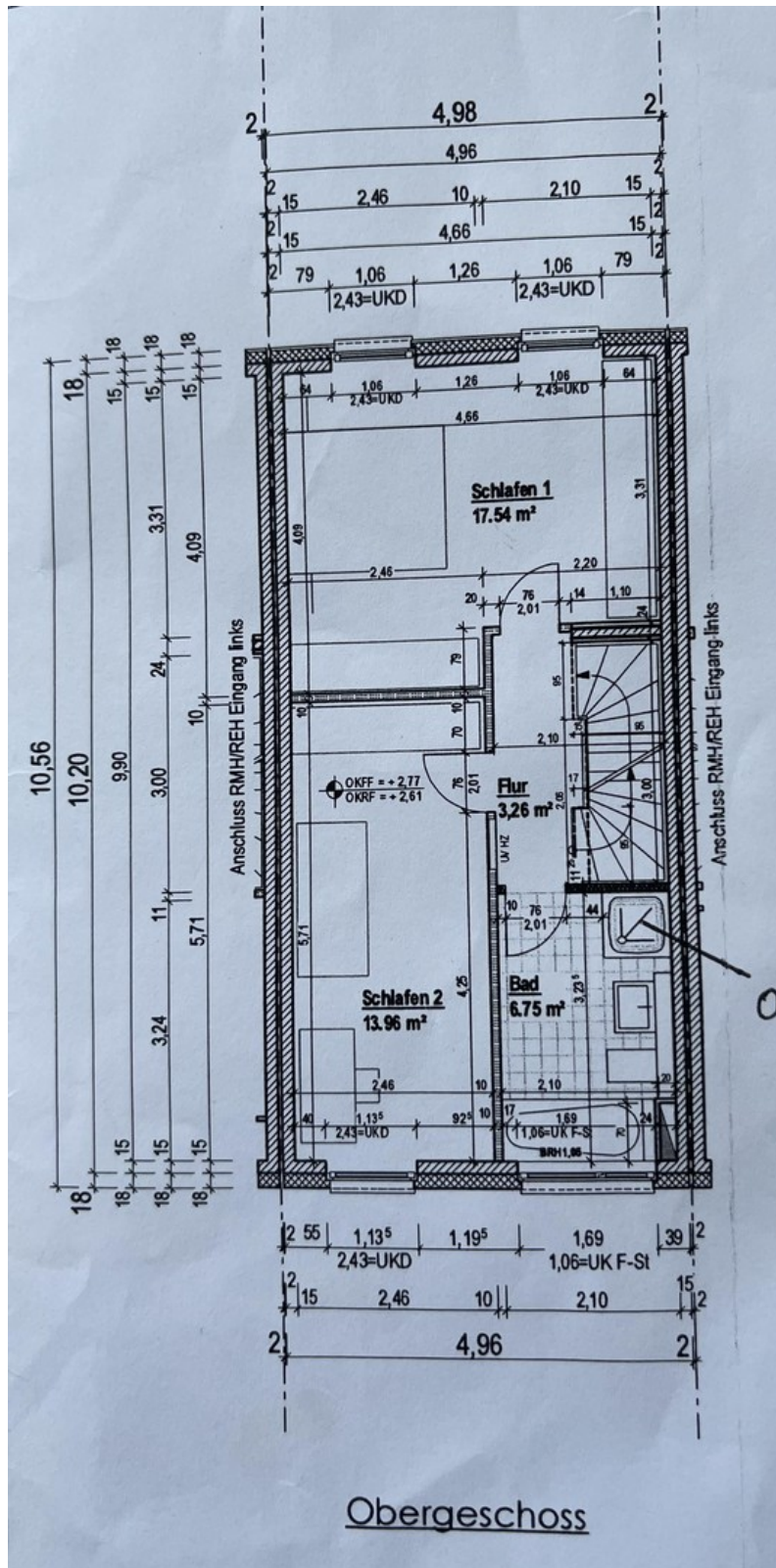


Kinderzimmer



Gäste-WC

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

