

Exposé

Reihenendhaus in Langenfeld

Modernisiertes Endreihenhaus in Langenfeld mit viel Platz



Objekt-Nr. OM-463365

Reihenendhaus

Verkauf: **643.000 €**

40764 Langenfeld
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	268,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	137,46 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	56,63 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses modernisierte Endreihenhaus aus dem Jahr 1999 bietet auf drei Etagen (plus Keller) alles, was das Herz begehrt und ist damit für Familien perfekt geeignet.

Auf dem Erdgeschoss befindet sich eine neue offene Küche von Mondo (Garantie bis 2028, Elektrogeräte von Miele und Bosch, mit Ambientebeleuchtung). Die Einkäufe können über die seitliche Terrassentür direkt durch die Hintertür der am Haus befindlichen Garage hineingetragen werden. Der Essbereich bietet ausreichend Platz für die gesamte Familie. Der Wohnbereich besticht durch seine Größe und einen Kamin von Hauck, der die gemütliche Atmosphäre abrundet. Durch das Wohnzimmer lässt sich der schöne neue Wintergarten mit Schiebeelementen, einer Markise und Beleuchtung betreten. Er bietet einen schönen Ausblick in den gemütlichen und pflegeleichten Garten. Das Erdgeschoss verfügt außerdem über ein Gäste-WC.

Das 1. OG ist in drei geräumige Zimmer unterteilt, die als Kinder- und / oder Elternschlafzimmer genutzt werden können. Außerdem befindet sich auf der Etage ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Das 2. OG / Dachgeschoss besteht aus einem weiteren großen Zimmer, das wahlweise als Schlaf-, Spiel- oder Arbeitsbereich genutzt werden kann. Dieses ist mit einer Klimaanlage ausgestattet, sodass es dort auch in den Sommermonaten nicht zu warm wird. Außerdem befindet sich auf der Etage ein weiteres neu errichtetes Badezimmer mit Badewanne und Fußbodenheizung.

Das Objekt ist vollständig unterkellert, was zusätzlichen Stauraum schafft. Der Keller ist in einen Waschraum mit entsprechenden Anschlüssen, einen geräumigen Abstellraum und ein weiteres Zimmer unterteilt. Dieses kann z.B. als Fitnessraum oder kleine Ruhe-Oase genutzt werden kann.

Ergänzend gehört eine Garage zu dem Angebot, die für bequemes Parken direkt am Haus sorgt. Die Beheizung erfolgt effizient über eine Gasheizung.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Ausstattung / Modernisierungsmaßnahmen:

- Glasfaseranschluss
- Photovoltaik von Sungrow mit Speicher (9,6kWh)
- Wallbox von GO-E (11kW)
- Wintergarten mit Glasschiebeelementen inkl. Markise und Beleuchtung
- Elektrische Rollläden in allen Räumen
- Neuer Warmwasserspeicher der Heizung
- Elektrisches Garagentor (Sektionstor)
- Klimaanlage DG
- Modernisiertes DG Badezimmer (Fußbodenheizung, Badewanne, Velux Dachfenster)
- Hochwertige Rauch-/CO-Melder in allen Räumen

Bitte hinterlassen Sie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins Ihren vollständigen Namen sowie Ihre Telefonnummer. Besichtigungstermine können aufgrund der hohen Nachfrage nur mit ernsthaften Interessenten durchgeführt werden. Wir freuen uns daher auf Ihre aussagekräftige Anfrage!

Keine Makleranfragen erwünscht!

Lage

Das Haus befindet sich im Langenfelder Stadtgebiet und bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Autobahnen (A3, A42 und A59). Somit sind die nächstgelegenen Großstädte Köln und Düsseldorf schnell erreichbar. Auch alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (z.B. Supermärkte, Bäcker, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Freibad, Kindergärten, Grundschulen etc.) befinden sich in der Nähe. Die Wohngegend ist trotz ihrer ausgezeichneten Lage ruhig und wenig befahren. Das Haus selbst befindet sich in einer Gasse, die ausschließlich durch die wenigen weiteren Anwohner befahren wird.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Wintergarten geschlossen



Wintergarten offen

Exposé - Galerie



Küche



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer Kamin

Exposé - Galerie



1. OG Bad



1. OG Zimmer 1

Exposé - Galerie



1. OG Zimmer 2



1. OG Zimmer 3

Exposé - Galerie



1. OG Flur



2. OG Bad

Exposé - Galerie



DG



DG

Exposé - Galerie

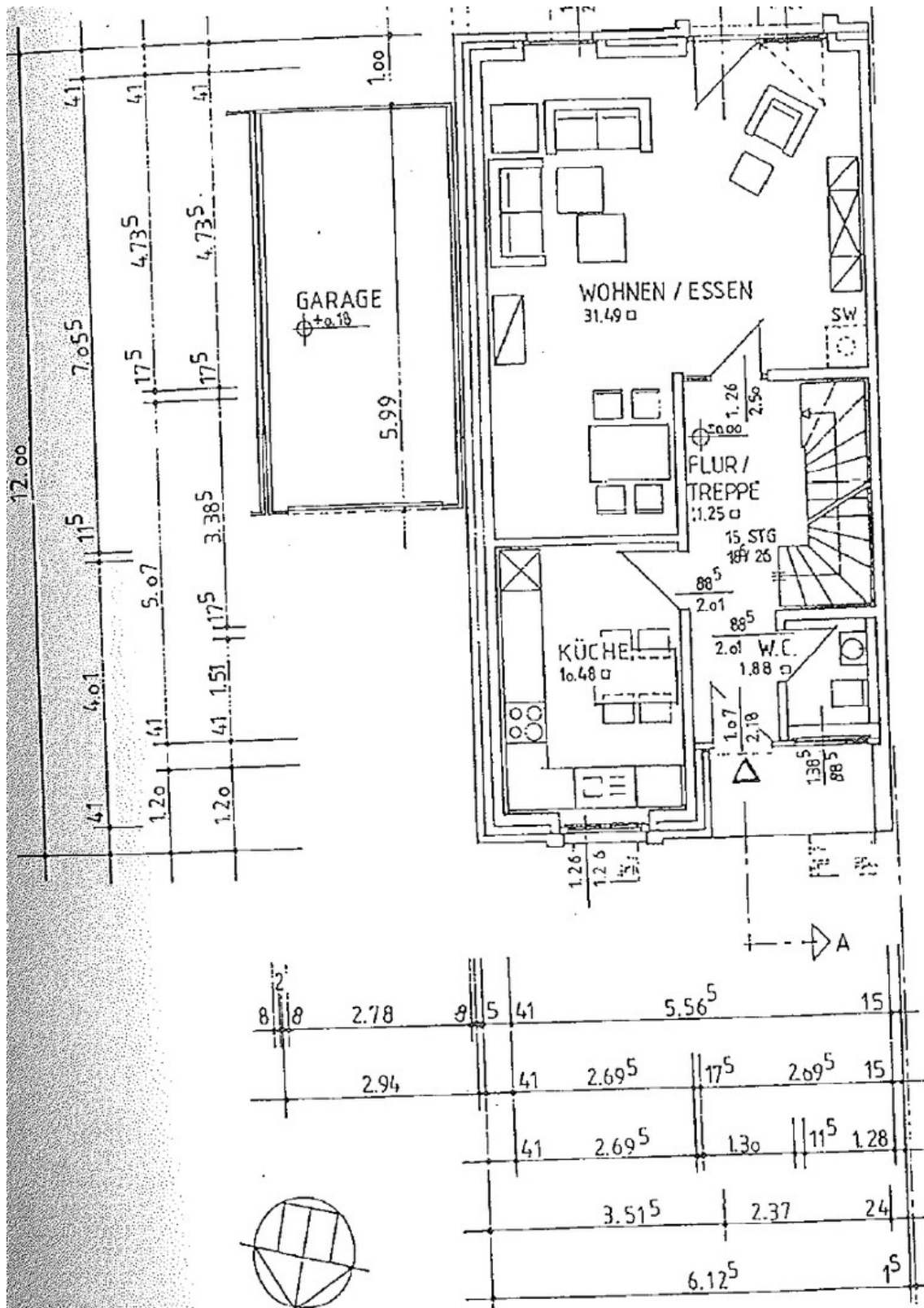


Keller Fitnessraum



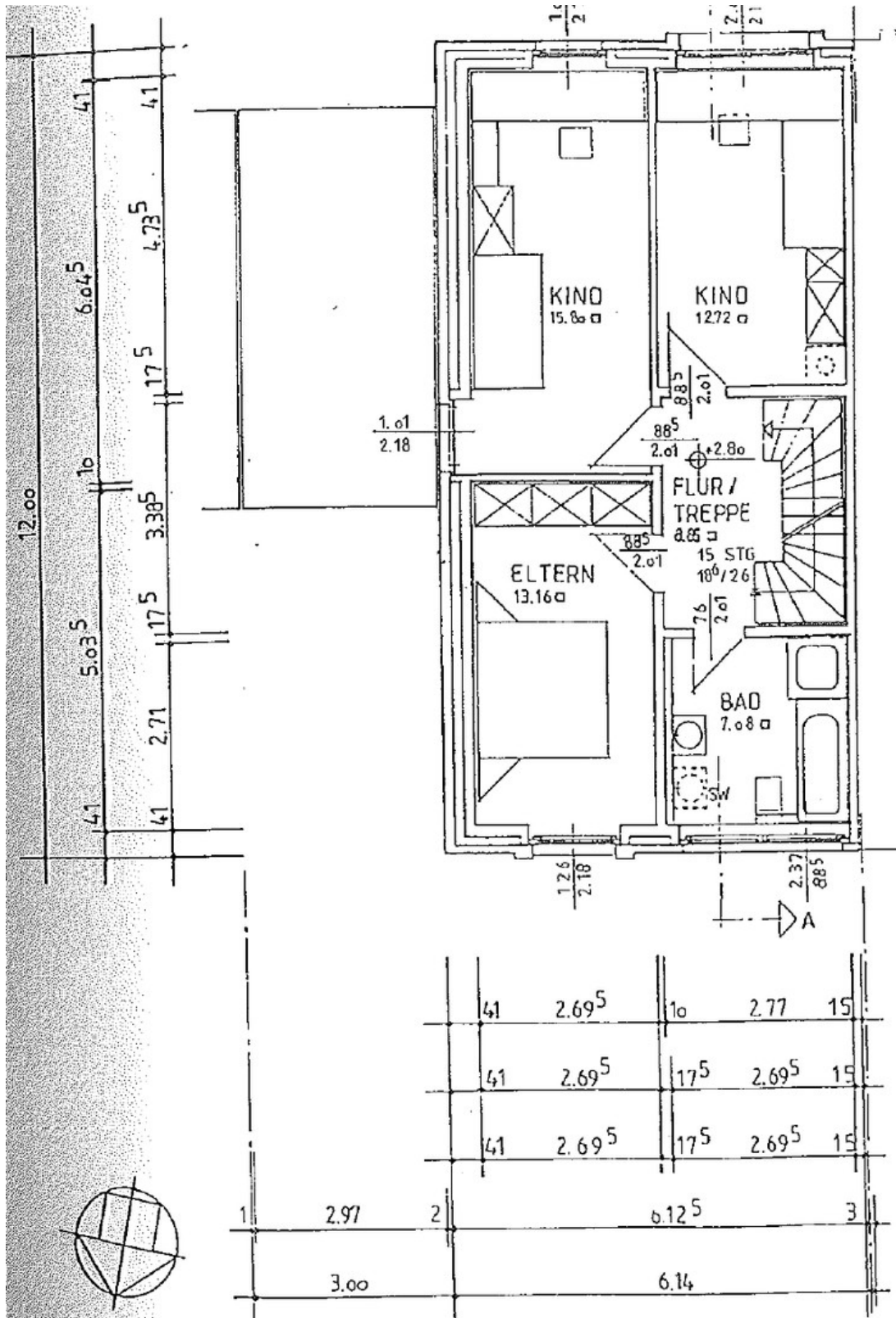
Keller Lager

Exposé - Grundrisse



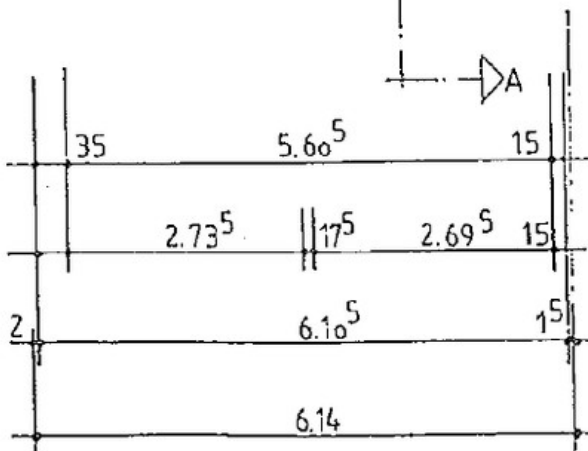
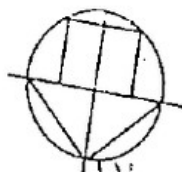
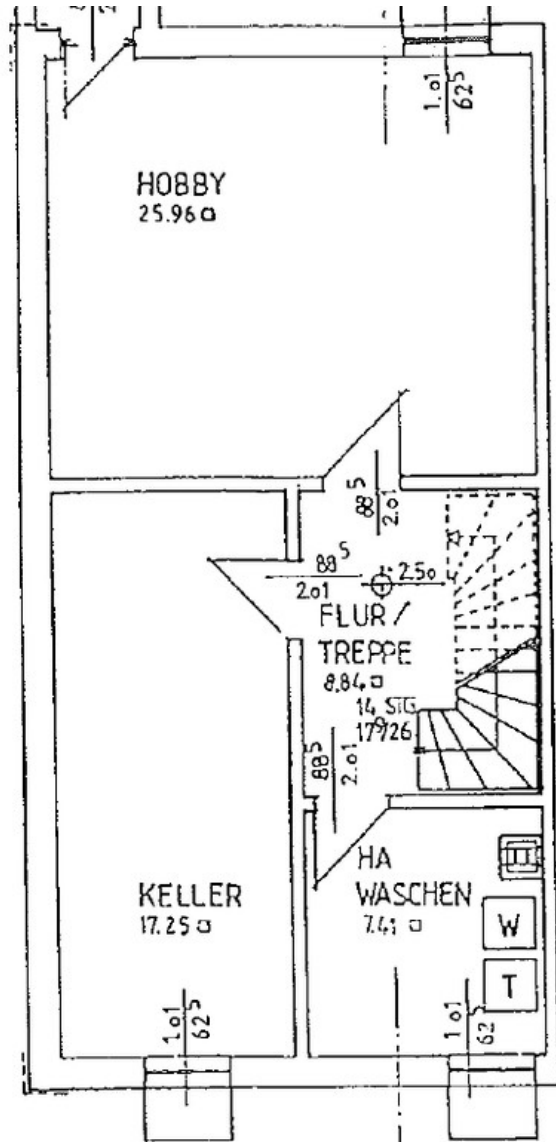
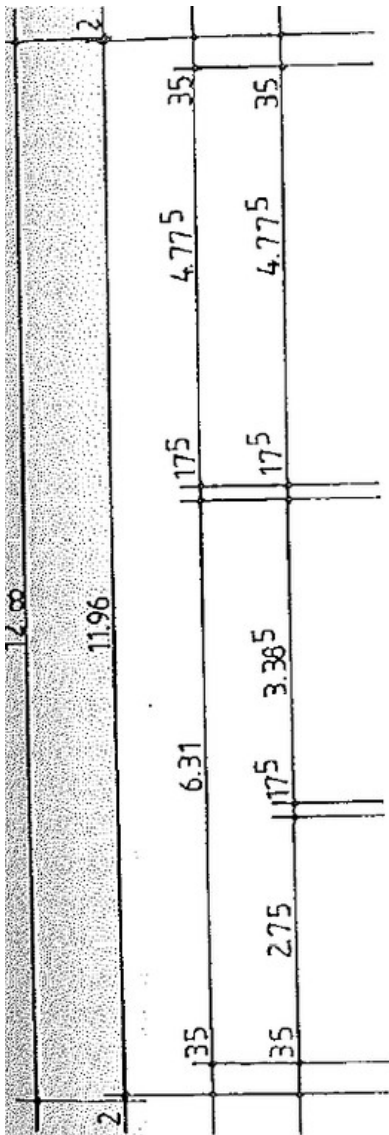
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller