

Exposé

Dachgeschosswohnung in Langenfeld

Sehr schöne und helle Dachgeschosswohnung mit sehr schöner Dachterrasse und Kaminofen sofort frei



Objekt-Nr. **OM-267161**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:
Frank Büscher
Telefon: 0176 30467873
Mobil: 0176 30467873

40764 Langenfeld
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2004	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	85,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	260 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sehr schöne 3 Zimmer Dachgeschosswohnung in einem sehr gepflegtem und ruhigem 3 Familienhaus (Baujahr 2004, pro Etage nur eine Wohneinheit) mit einer sehr schönen Dachterrasse.

Das Haus befindet sich auf einer Spielstraße in Langenfeld-Richrath.

Die Wohnung verfügt über einen sehr großen offenen Wohn/Essbereich, einem Schlafzimmer, einem großzügigen Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie einem Arbeitszimmer/Büro.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca.85m².

Im Badezimmer liegt zusätzlich eine Fußbodenheizung.

Warmwasser wird über einen elektronisch geregelten Durchlauferhitzer bereit gestellt.

Geheizt wird mittels Gas-Zentralheizung (Brennwert).

Die Wohnung verfügt zusätzlich noch über einen schönen und gemütlichen Kaminofen.

Neben dem Spitzboden oberhalb der Wohnung, gibt es noch einen kleinen Abstellraum im Treppenhaus .

Der Kaufpreis für die schöne Dachgeschosswohnung beträgt 339000€.

Die Wohnung ist ab sofort frei.

Ausstattung

Das Haus bekommt noch eine neue Brennwert Heizung (5 Jahre Garantie), eine neue Mülltonnenbox sowie neue Pflastersteine vor dem Haus.

Eine neue Video-Türsprechanlage wurde bereits installiert.

Die Zimmertüren wurden durch neue moderne Türen ersetzt.

Die kleine Einbauküche kann übernommen werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Im Haus wird noch eine weitere Wohnung im 1.Obergeschoss verkauft.

Wohnfläche 100 m², 3 Zimmer, Wintergarten/Balkon.

Zu dieser Wohnung gehört auch eine sehr geräumige Garage direkt neben dem Hauseingang.

Die Wohnung ist zur Zeit an ein älteres Rentner Ehepaar (Ü80)vermietet.

Kaufpreis 389000€.

Lage

Langenfeld, mit ca. 56 000 Einwohnern, ist die

drittgrößte Stadt im Kreis Mettmann. Die Stadt liegt

südöstlich von Düsseldorf, südlich von Hilden, westlich

von Solingen und Leichlingen, nördlich von Leverkusen und östlich von Monheim am Rhein. Die Stadt verbindet die infrastrukturellen Vorteile eines Mittelzentrums mit der Nähe zum rheinisch-bergischen Landschaftsraum, sie ist praktisch und lebenswert zugleich. Als Wohnstadt bietet sie unterschiedlichste Wohnformen und Wohnlagen – zentrales und städtisches Leben, familienfreundliche Neubaugebiete oder das ländliche

Wohnen am Stadtrand mit viel Grün. Langenfeld- Richrath ist der zweitgrößte und der nördliche Stadtteil von Langenfeld und grenzt an die Städte Hilden und Solingen.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Gegend.

Schulen und Kindergarten in der Nähe.

In Richrath lädt der Richrather See zum Angeln ein. Der knapp zehn Hektar große Richrather See, der auch die alternativen Namen Baggersee Heinenbusch oder Baggersee Frisch trägt, ist renaturiert und das Ostufer als Naturschutzgebiet ausgewiesen.

Einkäufe des täglichen Bedarfs können Sie wenige Autominuten entfernt erledigen.

Gute Anbindung an die Autobahnen A46 und A3. Ein entscheidender Standortvorteil ist die hervorragende Lage zwischen Düsseldorf und Köln. Über die nahegelegenen Autobahnen A3 und A59 erreicht man beide Städte innerhalb kürzester Zeit. Sowohl in die Düsseldorfer wie auch in die Kölner Innenstadt benötigt man lediglich rund 20 Minuten. Weiterhin ist Langenfeld an das S-Bahn Netz angebunden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche/Wohnzimmer



Kaminofen

Exposé - Galerie



Küche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer

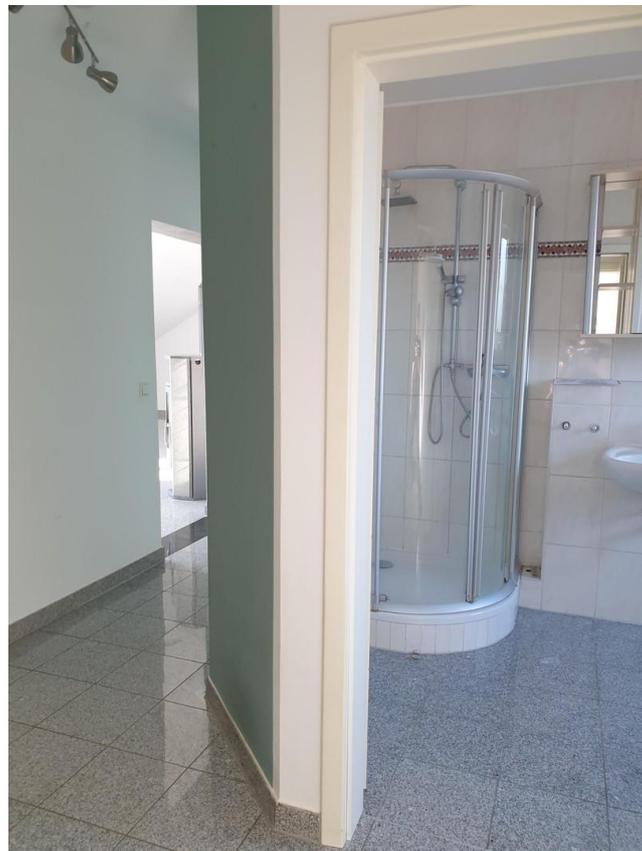


Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie

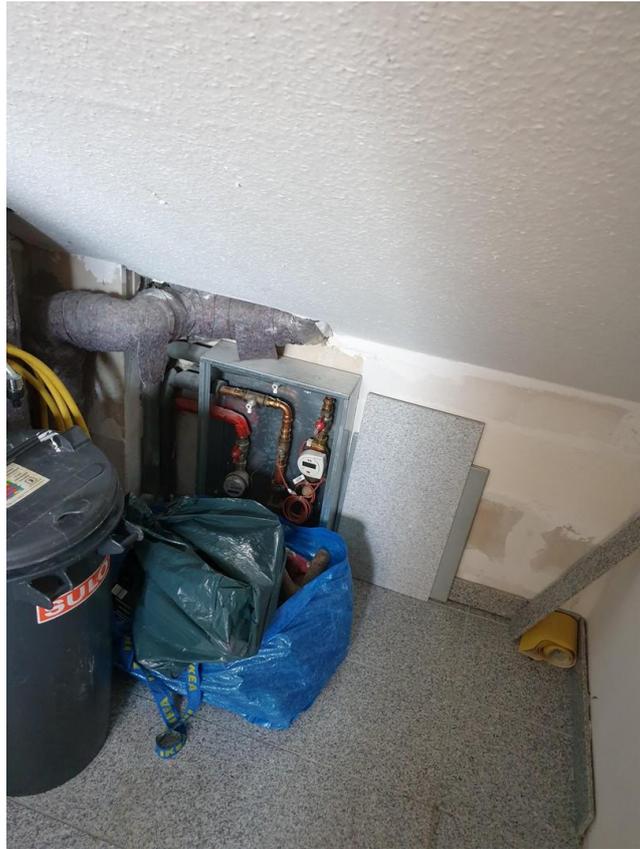


Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Abstellraum



Spitzboden

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Video-Türsprechanlage



Hauseingang

Exposé - Galerie



Rückansicht Haus



Rückseite Grundstück