

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Langenfeld

### Frisch sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen, EBK & TG Stellplatz in Langenfeld



Objekt-Nr. **OM-322004**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **980 € + NK**

Ansprechpartner:  
Julian Bröer

Solinger Straße 122  
40764 Langenfeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahmedatum	01.01.2025
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Heizkosten	245 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	2.940 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Frisch sanierte 2-Zimmer-Wohnung in bester Lage in Langenfeld! Die Wohnung wird gerade saniert, d.h. das Bad wird komplett erneuert (inkl. Leitungen / Elektrik u. Anschluss für Waschmaschine und Trockner in der Wohnung), die Elektrik wird teilerneuert, das Parkett abgeschliffen und lackiert und alle Wände werden frisch tapeziert. Eine neue Einbauküche inkl. Geräte wird ebenfalls verbaut. Dort, wo kein Parkett liegt (Küche u. ein weiteres Zimmer) ist neuer Boden verlegt worden.

Highlight der Wohnung im 4. OG ist das Vorhandensein von gleich zwei Balkonen! So können Sie bei jeder Tageszeit entscheiden, ob Sie in der Sonne oder im Schatten sitzen wollen. Einmal im Jahr haben Sie zudem den direkten Blick auf den vorbeiziehenden Karnevalszug vor Ihrer Haustür.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum sowie ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage.

Achtung: Die gezeigten Fotos stammen von VOR der Renovierung. Selbige findet gerade statt und wird bis Mitte Dezember abgeschlossen sein.

In unmittelbarer Umgebung (Umkreis 500 km) finden sich mehrere Supermärkte (Aldi, Penny), Kindergärten, Grundschulen, mehrere Restaurants, Cafés, zwei Apotheken, drei Ärzte sowie fünf Spielplätze.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Das Langenfelder Zentrum ist fußläufig erreicht und die Verkehrsanbindung an den ÖPNV und an das überregionale Straßennetz sind sehr gut. Alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte etc. befinden sich im Nahbereich. Die

Autobahnen A3, A59, A524 sind nur wenige Fahrminuten von dem Objekt entfernt. Insbesondere zu den benachbarten Großstädten Köln und Düsseldorf bestehen gute Verkehrsanbindungen. In Langenfeld stehen zwei S-Bahnhöfe (S6 Richtung Köln/Düsseldorf) zur Verfügung. Des Weiteren befinden sich zwei Bushaltestellen in nur wenigen Metern

Entfernung, welche von den Buslinien 777, 791 und 257 angefahren werden. Langenfeld hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einer attraktiven Mittelstadt mit einem umfassenden Geschäfts- und Freizeitangebot entwickelt. Ein Reiterhof, das Langenfelder

Frei- und Hallenbad sowie der Freizeitpark sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und laden jederzeit zu Sporteinheiten und zum Verweilen ein.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Esszimmer (vor Renovierung)

# Exposé - Galerie



Blick Küche in Flur



Schlafzimmer (vor Renovierung)

# Exposé - Galerie



Küche (vor Renovierung)



Küche (vor Renovierung)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer (vor Renovierung)



Planung Badezimmer

# Exposé - Galerie



Planung Badezimmer



# Exposé - Grundrisse

