



Wohnung

**Geräumige, vermietete 3-Zi.-ETW
mit TG-Stellplatz in ruhigem
Wohnquartier in Langenfeld!**

**Objekt-Nr.:
128582-5540**

Wohnung zum Kauf

in 40764 Langenfeld





Details

Preise	Kaufpreis	365.000 €
	Mieteinnahmen (Ist)	10.428 €
	Hausgeld	461 €
	Käuferprovision	2.50 %
Informationen	verfügbar ab	vermietet
	Provisionspflichtig	✓
	Vermietet	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 91 m²
	Zimmer	3
Zustand und Bauart	Baujahr	1996
	Kategorie	Gehoben
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Etage	3
	Etagen	1
	Schlafzimmer	1
	Badezimmer	1
	Wohneinheiten	6
Ausstattung	Boden	Fliesen
	Gäste-WC	✓



Stellplätze

	Anzahl
Tiefgarage	1

Beschreibung

Wir bieten Ihnen hier eine aufgrund der Ausstattung und des Zuschnitts sehr edel wirkende Wohnung in ei-nem ruhig und zentrumsnah gelegenen Wohnquartier an, deren langjährige Mieterin die von ihr bewohnte Einheit sehr pfleglich und gut behandelt hat, und dies auch zukünftig sehr gerne weiterhin tun würde. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss eines Hauszuganges mit 6 Wohnungen. Die Wohnung überzeugt schon im Eingangsbereich durch eine geräumige Diele, die viel Platz für Garderobe und Ankleidebereich bietet. Von hier aus sind das Schlafzimmer mit dem Bad en Suite sowie das Gäste-WC zu erreichen. Das helle und geräumige Bad ist mit einer halbrunden Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet, verfügt über ein Fenster und bietet darüber hinaus noch ausreichend Platz für einen praktischen sowie nützlichen Beistellschrank. Den Kern der Wohnung stellt das geräumige, fast schon repräsentative Wohnzimmer mit offenem Küchen-zugang dar, welches man durch eine doppelflügelige Vollglastüre betreten kann. Großzügige Stellflächen und diverse bodentiefe Fensterfronten sorgen für eine hervorragende Ausleuchtung und variable Einrich-tungsmöglichkeiten. Der vorgelagerte Balkon ist über eine Schiebetüre zu erreichen. Last but not least steht ein zwar kleines, aber feines Gäste-/Arbeitszimmer zur Verfügung, dass zur Erledi-gung des privaten Schriftverkehrs oder die Unterbringung von Kurzzeitgästen optimal geeignet ist, und das Wohnflächenangebot dieser sehr gepflegten und wohnlich ausgestatteten Einheit abrundet. Zu den weiteren Angebotsbestandteilen gehören ein Waschmaschinenplatz im Keller, ein Einzelkeller sowie der direkt aus dem Haus erreichbare Tiefgaragenstellplatz.

Ausstattung

**** massive, voll unterkellerte Bauweise ** Satteldach mit Ziegeleindeckung ****
Tiefgarage ** Balkon ** Flie-sen ** überwiegend bodentiefe
Kunststoffisolierglasfenster mit Rollläden ** Tageslichtbad mit Dusche **



Fußbodenheizung ** Einzelkeller und Waschküche ** Glasuren zum Wohnzimmer und Schlafzimmer ** Bad en Suite mit halbrunder Dusche und Fenster - Gäste-WC ** ...!

Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Nach Ver-sicherung der Verkäufer sind die damit verbundenen Kanalanschluss- und Erschließungsbeiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG) und Baugesetzbuch (BauGB) mit der Stadt Langenfeld abgerechnet und bezahlt. Die entsprechenden Behördenunterlagen sind bereits angefordert. Der TV-Empfang erfolgt über Kabelanschluss. Im Wohngeld sind u. a. auch die Kosten für Hausreinigung, Hausmeister, Gartenpflege, Winterdienst und Hausreinigung bereits enthalten Angaben zum Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig vom 17.01.2021 bis 16.01.2031, wesentlicher Energieträger Heizung und Warmwasser: Gas, Endenergiekennwert: 84,1kWh/(m²*a), Effizienzklasse C, Bau-jahr des Gebäudes 1996 - Baujahr der Anlagentechnik 1996! Angaben zum Mietertrag: Die Nettokaltmiete für die Wohnung beträgt 9.828 EUR pro Jahr. Für den Tiefgarage-nstellplatz liegt die jährliche Miete bei 600 EUR. Der jährliche Nettomietsertrag beläuft sich somit auf 10.428 EUR. Provision: Im Falle des Kaufvertragsabschlusses beträgt die mit dem Objektnachweis entstehende Provision für den Käufer 2,50% inklusive MwSt. aus dem notariellen Kaufpreis. Sie ist mit Abschluss des Vertrages verdient, fällig und zahlbar. Mit dem Verkäufer wurde ein ebenfalls provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen. Hinweis: Alle Angaben beruhen auf Informationen der Verkäuferseite bzw. auf Behördenangaben, für die wir keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Zwischenverwertung sind vorbehalten. Die Weitergabe des Angebotes an Dritte ist nicht gestattet und führt zu Schadenersatzansprüchen in Höhe der zu leistenden Provision. Besichtigung: Außenbesichtigungen bitten wir diskret vorzunehmen. Von unangemeldeten Innenbesichtigungen bitten wir abzusehen. Finanzierung: Wir stellen Ihnen gerne den Kontakt zu unabhängigen Finanzierungsexperten bzw. zu ortsansässigen Banken und Sparkassen her. Grundrisse: Bei den in den Grundrissplänen (Prospektzeichnungen) eingezeichneten Möbeln und Ausstattungsgegenständen (z. B. Waschmaschine, Trockner, Sanitärausstattung, o. Ä.) handelt es sich um Einrichtungs- und Gestaltungsvorschläge, die nicht mit den vor Ort vorhandenen Gegebenheiten



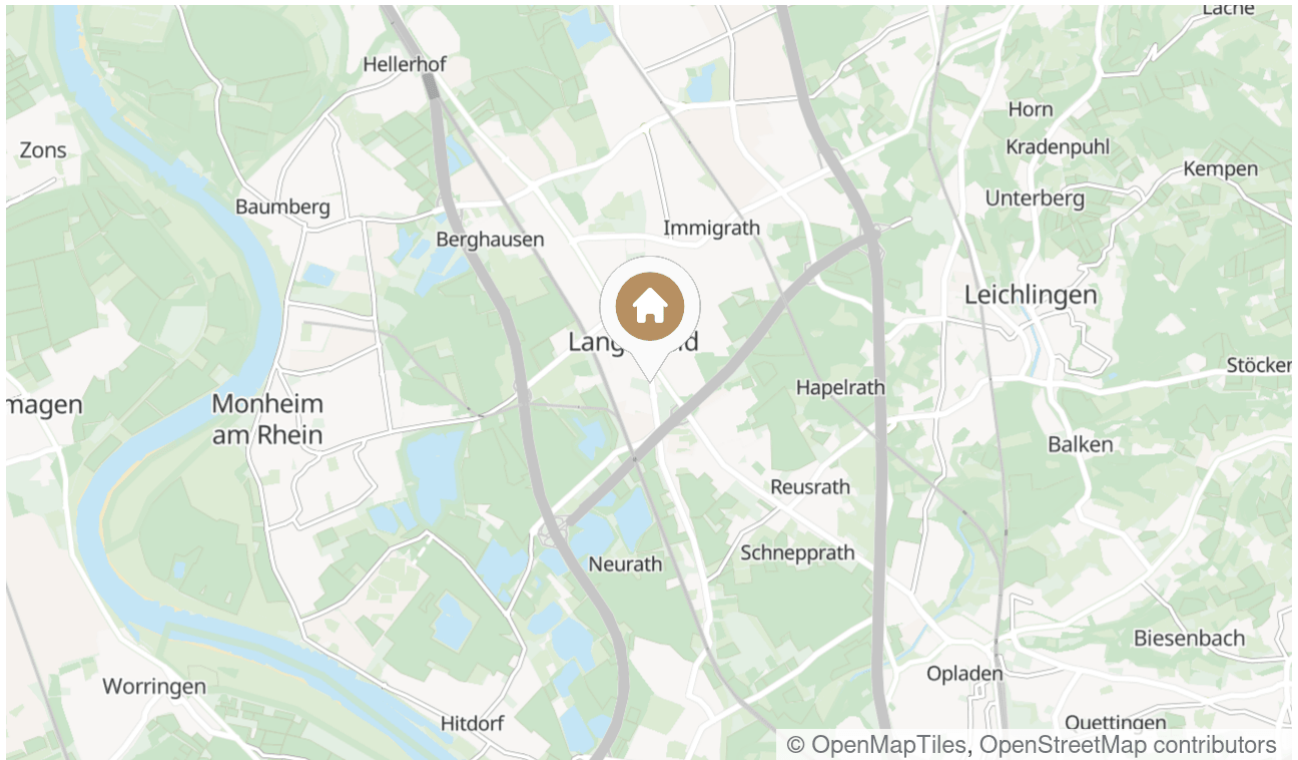
übereinstimmen müssen. Sie sind kein Bestandteil des Angebotes, und somit ohne konkreten Hinweis nicht im Kaufpreis enthalten. Sie dienen lediglich der Darstellung der Lage und ungefähren Größe der Räumlichkeiten. Für eventuell eingetragene Maße übernehmen wir keine Gewähr.



Lage & Umgebung

40764 Langenfeld

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer nachgefragten und zentrumsnahen, ruhigen und attraktiven Lage in Langenfeld, die durch ihre hohe Wohnqualität und die Nähe zu allen erforderlichen Einrichtungen zur Deckung des täglichen und erweiterten Bedarfs überzeugt. Die Umgebung der Wohnung zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur mit schnellen Anbindungen an diverse Einkaufsmöglichkeiten und Supermärkte sowie Restaurants und Cafés aus. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ausreichend vorhanden und gut zu erreichen. Für Natur- und Sportbegeisterte bietet Langenfeld zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Parks, Grünflächen, Wander- und Fahrradwege in der näheren Umgebung und entlang des Rheins laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Das nahe gelegene Bergische Land bietet zudem hervorragende Bedingungen für Outdoor-Aktivitäten und Erholung. Verkehrstechnisch angebunden an Bushaltestellen und Bahnhof oder diverse Autobahnanschlüsse machen umliegende Städte wie Düsseldorf, Köln oder Leverkusen zu leicht erreichbaren Zielen. Der Standort unserer Angebotswohnung in Langenfeld bietet somit eine ideale Kombination aus ruhiger Wohnlage mit guter Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

16.01.2031

Endenergieverbrauch

84,1 kWh/(m²a)

Mit Warmwasser

✓

Energieeffizienzklasse

C

Baujahr

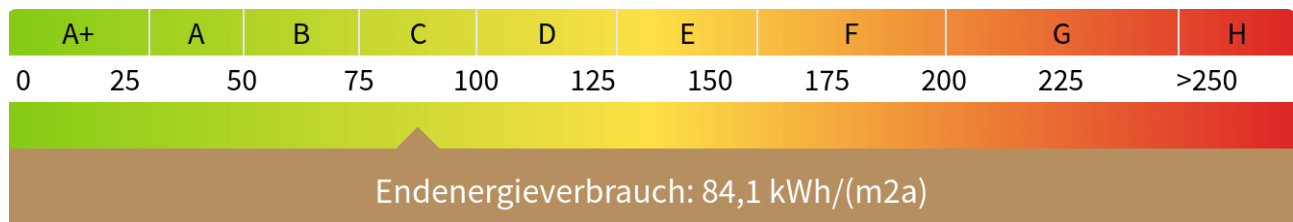
1996

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

Gas





Hauseingangsseite



Hausvorplatz



Hauseingangsseite



Wohnen



Wohnen



Wohnen



Gast / Arbeiten



Diele



Schlafen



Bad



Gäste-WC



Essen



Küche



Waschküche



Tiefgarage

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

