

IN BESTER LAGE



DIE LAGE

Die Stadt Langenfeld: zwischen Düsseldorf und Köln, umgeben von Hilden, Solingen, Leichlingen, Leverkusen und Monheim. Eine Stadt mit besten Verbindungen, wie Autobahnen, S-Bahn und Bussen in einem Top-Umfeld. Hauptbahnhöfe und Flughäfen von Düsseldorf und Köln sind keine halbe Stunde entfernt.

Man lebt gern hier. Die vielen sozialen, sportlichen und kulturellen Einrichtungen der Stadt lassen den Alltag abwechslungsreich gestalten. Modern und großzügig zeigt sich der Stadtkern. Die City zeichnet sich durch eine hohe Einkaufs- und Verweilqualität aus. Der attraktive Wochenmarkt erfreut sich ebenfalls größter Beliebtheit.

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 527,00 m² großen, nahezu uneinsehbaren Grundstück unmittelbar angrenzend an einem parkähnlichen Wald und bietet alle Potentiale für ein idyllisches Familienleben.

Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern. Durch die familienfreundliche und gewachsene Struktur ist das Mikroumfeld so beliebt. Das Haus selbst ist durch den Vorgarten nach hinten versetzt. Der Stadtkern, Schulen, Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und der Reiterhof sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.



OBJEKTLAGE



OBJEKTDATEN

Bebauung	freistehendes Einfamilienhaus in massiver Bauweise mit Garage und Carport	
Baujahr	1982	
	1 Untergeschoss	ca. 104,38 m ²
	1 Hauptgeschoss	ca. 110,24 m ²
	1 Obergeschoss	ca. 89,85 m ²
Wohnfläche	ca. 200,09 m ² (altern. ca. 16,28 m ² Zimmer im Souterrain)	
Nebenfläche	ca. 171,18 m ² (UG, 3/4 Terrasse, Spitzboden, Garage)	
Gesamtfläche	ca. 371,27 m²	
Heizungsanlage	Zentral 11/1988 mit Warmwasseraufbereitung	
Versorgung	HET-Gas, Strom, Wasser, Abwasser, Kabel TV	
	Energieausweis ist beantragt.	
Nebenkosten	Euro 390,00 p.m. (u.a. Versicherung, Grundsteuer, Abwasser-/Kanalgebühren, Straßenreinigung, Abfallentsorgung, Wasser, Gas)	



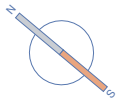
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



**Flächen im
Untergeschoss in ca. m²**

Diele	19,95
Hauswirtschaft	14,39
ASR	7,04
Heizung	5,10
Hobby/Arbeiten	23,32
Sauna	14,69
Gast	16,28
Schleuse	3,61

Summe UG 104,38



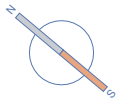
GRUNDRISS HAUPTGESCHOSS



**Flächen im
Hauptgeschoss in ca. m²**

Empfang	12,55
Garderobe	3,12
WC	2,53
Küche	14,69
Wohnen	67,35
Terrasse	40,00
Garage	16,80

Summe HG 157,04



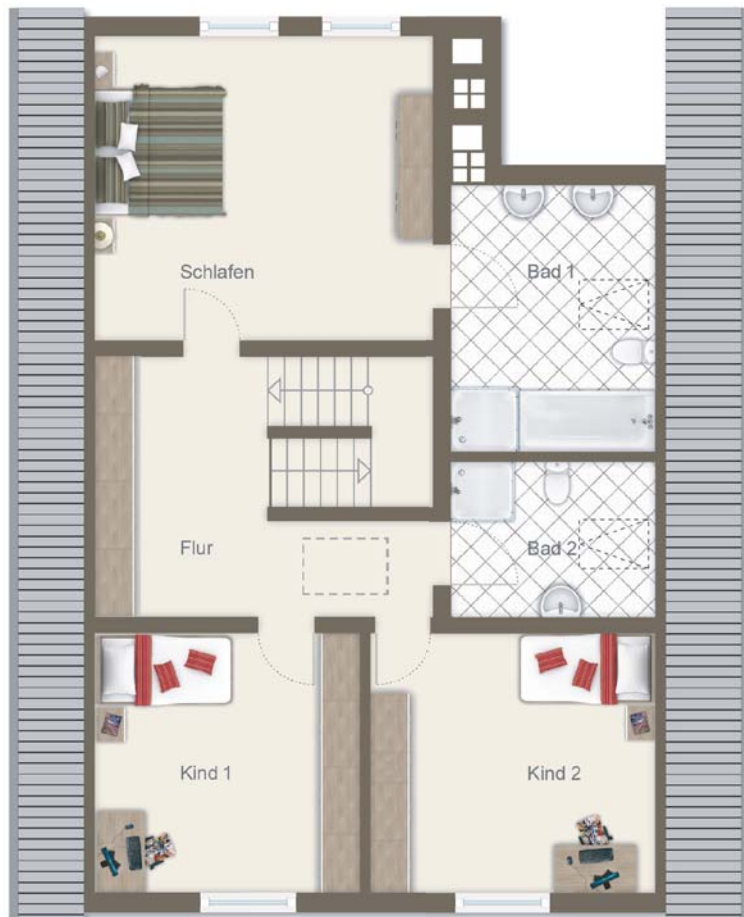
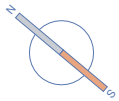
GRUNDRISS OBERGESCHOSS



**Flächen im
Obergeschoss in ca. m²**

Flur	9,26
Schlafen	24,84
Bad 1	12,59
Kind 1	15,19
Kind 2	20,00
Bad 2	7,97

Summe OG 89,85



GROSSZÜGIGES EINFAMILIENHAUS

40764 LANGENFELD

AUSSTATTUNG UND BESCHREIBUNG

Mit diesem 1982 freistehend errichteten Einfamilienhaus erwerben Sie Eigentum in einer sehr familienfreundlichen und bevorzugten Lage von Langenfeld.

Das Haus wurde seit seiner Errichtung stets in Stand gehalten. Die letzten größeren Modernisierungen und Renovierungen erfolgten in den letzten Jahren. (u.a. Bäder, Türen, Wände...)

Dieses Haus ist ideal für Sie, wenn Sie viel Raum für sich, Ihre Familie und Gästen bieten und Ihre individuelle Note einbringen möchten.

Auf der Hauptebene befindet sich der großzügige und offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kaminbereich.

Die bodentiefen Fenster (mit elektrischen Rollläden) verleihen dieser Ebene noch mehr Großzügigkeit. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die Terrasse, die Sie an wärmeren Tagen zum Verweilen einlädt und von der Sie einen herrlichen Ausblick in den liebevoll angelegten Garten genießen. Der offene Aussenkamin verführt regelrecht, die Sommerabende bei dem einen oder anderen Glas Wein auf der Terrasse ausklingen zu lassen. Sollte es die Sonne einmal nicht so freundlich meinen, erwartet Sie im Wohnbereich ein weiterer offener Kamin mit behaglicher Atmosphäre. Der Boden auf der Hauptebene ist mit Ausnahme der Küche und des Gäste-WC durchgängig mit Marmor versehen.

In das Obergeschoss, in dem sich 3 Schlafzimmer und zwei Bäder befinden, gelangen Sie über die offen gehaltene Treppenföhrung. Die Zimmer auf dieser Ebene sind mit textiler Auslegeware ausgestattet. Zudem befindet sich im großzügig gehaltenem Flurbereich des Obergeschosses ein ca. 4,00 m breiter Einbau-Ankleideschrank. Weitere Stau- und Aufbewahrungsmöglichkeiten befinden sich im Bereich des Spitzbodens, der über eine Einzutreppe des Obergeschosses erreichbar ist.

Das Untergeschoss verfügt über ein vollständig ausgebautes und tagesbelichtetes Arbeits-/ Gästezimmer sowie über einen Vorratsraum, Hauswirtschaftsraum, ein Saunabereich mit Dusche und WC und einen separaten Heizungsraum. Sämtliche Ebenen werden wärmetechnisch über die Fußbodenheizung versorgt.

Der liebevoll angelegte Garten mit seinen ausgewählten Pflanzen spricht nicht nur für Erholung, sondern auch für eine behütete Atmosphäre für Kinder. Für Parkkomfort sorgen neben der Garage und dem Carport zwei Pkw-Stellplätze

AUSBlicKE



HINWEIS

Aufgrund der Individualität und den Möglichkeiten der Nutzung dieses Hauses kann und soll in diesem Kurzexposé nicht auf alle Details eingegangen werden. Detaillierte Auskünfte erhalten Sie im persönlichen Gespräch mit uns und den Eigentümern. Gern überreichen wir Ihnen im Zuge der Besichtigung die Unterlagen und Pläne zum Objekt und zur Liegenschaft. Alterswertminderungen und Modernisierungen wurden im Kaufpreis bereits berücksichtigt.

Kaufpreis Euro auf Anfrage

Zur Abstimmung eines Besichtigungstermins in dieser Liegenschaft sowie zur Erteilung aller gesetzlichen Informationen gemäß § 34c der Gewerbeordnung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Alle Angaben beruhen auf den Mitteilungen des Verkäufers. Diese sind soweit möglich geprüft und erfolgen nur nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit. Dieses Angebot ist vertraulich und nur für Sie bestimmt. Die Weitergabe ist nicht gestattet.