Langenfeld – Langenfeld Mitte

# Stadtleben trifft Gartenglück

***Property ID: 25212116***

**RENT PRICE:** 950 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 90 m² • **ROOMS:** 3

Property ID: 25212116 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25212116 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25212116 |
| Living Space | ca. 90 m² |
| Available from | 01.06.2025 |
| Floor | 2 |
| Rooms | 3 |
| Bedrooms | 2 |
| Bathrooms | 1 |
| Type of parking | 1 x Garage, 60 EUR (Rent) |

| | |
|---|---|
| Rent price | 950 EUR |
| Additional costs | 150 EUR |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Guest WC, Garden / shared use |

**Property ID: 25212116 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Single-storey heating system |
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 10.01.2030 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 102.00 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | D |
| Year of construction according to energy certificate | 1900 |

**Property ID: 25212116 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte**

# The property

Property ID: 25212116 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte

# The property

**Property ID: 25212116 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte**

# The property

**Property ID: 25212116 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte**

# The property

**Property ID: 25212116 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte**

# Floor plans

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25212116 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte**

# A first impression

Gemütliche Dachgeschosswohnung mit Charme – und eigenem Garten zur Alleinnutzung Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (2. Etage) eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur zwei Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit. Sie besticht durch eine erstklassige Ausstattung, klare Strukturen, eine attraktive zentrale Lage – und einen eigenen Garten zur alleinigen Nutzung, der mitten in der Stadt einen privaten Rückzugsort im Grünen bietet. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl – perfekt zum Entspannen. Die Wohnung überzeugt mit großzügigem Wohnraum in zentraler Lage. Die optimale Raumaufteilung umfasst einen Eingangsflur, eine Abstellkammer, ein Gäste-WC, ein Badezimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Wohn-/Esszimmer. Ein besonderes Highlight: Ein Gartenbereich zur alleinigen Nutzung gehört zur Wohnung und lädt zum Verweilen im Grünen ein – mitten in der Stadt. Zusätzlich bietet die Immobilie einen eigenen Kellerraum. Ein Garagenstellplatz steht für 60 €/Monat zur Verfügung. Einziehen und wohlfühlen! INFO: Besichtigungstermine sind jederzeit nach Vereinbarung möglich!

**Property ID: 25212116 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte**

# Details of amenities

Träumen Sie von einer zentral gelegenen Wohnung mit privatem Rückzugsort im Grünen? Dann verwirklichen Sie diesen Traum mit dieser besonderen Dachgeschosswohnung.
Die großzügige Raumaufteilung schafft eine helle, einladende Atmosphäre, während der eigene Gartenbereich zur alleinigen Nutzung ein einzigartiges Wohngefühl bietet – eine perfekte Verbindung von urbanem Wohnen und naturnahem Lebensstil.
Diese charmante und elegant geschnittene Dachgeschosswohnung begeistert bereits beim Betreten mit ihrer besonderen Wohnatmosphäre. Der großzügige, durchdachte Grundriss wurde sorgfältig geplant, um den vorhandenen Raum optimal zu nutzen und ein behagliches Zuhause zu schaffen.
# Ausstattung im Überblick:
- Zentrale Lage
- Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung
- Hochwertiger Vinylboden
- Elektrische Rollos an den Dachflächenfenstern
- Tageslichtbad mit Dusche
- Gäste-WC für zusätzlichen Komfort
- Großer, eigener Abstellraum im Untergeschoss
- Eigener Gartenbereich zur Alleinnutzung
- Ein Garagenstellplatz steht für 60 €/Monat zur Verfügung

# Aufteilung im Überblick:
- Einladend gestalteter Eingangsbereich
- Geräumige Küche mit ausreichend Platz für einen Essbereich

*** Die Einbauküche kann vom Vormieter käuflich übernommen werden ***

- Großzügiges Wohnzimmer mit ca. 23 m²
- Praktisch geschnittene Diele, ideal als separates Esszimmer ca. 14 m²
- Sehr geräumiges Schlafzimmer mit ca. 20 m² und viel Stellfläche
- Helles Duschbad mit Fenster
- Zusätzliches Gäste-WC
- Kinderzimmer mit ca. 12 m² – ideal auch als Arbeits- oder Gästezimmer nutzbar
- Großer, eigener Kellerraum im Untergeschoss
- Gartenbereich zur alleinigen Nutzung – ein privater Rückzugsort mitten in der Stadt

Die gelungene Raumaufteilung und die stilvolle Gestaltung verleihen dieser Dachgeschosswohnung eine behütete, komfortable Wohnatmosphäre – perfekt für alle, die urbanes Wohnen mit einem Hauch von Grün verbinden möchten.

**Property ID: 25212116 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte**

# All about the location

Wohnen in der Langenfelder Innenstadt! Langenfeld ist eine lebendige und attraktive Stadt, die eine gute Mischung aus Sport, Kultur, Bildung, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie bietet. In wenigen Gehminuten sind Sie am Marktplatz von Langenfeld. Rundum finden Sie ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken, Schulen sowie Kultur- und Bildungseinrichtungen. Ein lebendiger Wochenmarkt (dienstags und freitags) gehört ebenso zum Langenfelder Stadtbild wie gemütliche Cafés, Eisdielen und Restaurants. Das Freizeitangebot der Stadt Langenfeld bietet unter anderem Reitsport, Golf, Segelfliegen und Wasserski. Ein Frei- und Hallenbad, diverse Sportplätze sowie der schön angelegte Freizeitpark runden das Angebot ab. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben und durch die verkehrsgünstige Lage Langenfelds erreichen Sie über die Autobahnen und Bundesstraßen schnell die Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf sowie das Umland. Auch ohne Auto sind Sie sehr flexibel - in fußläufiger Entfernung befindet sich eine Busverbindung, die Sie schnell in die Langenfelder Innenstadt oder zum S-Bahnhof bringt.

**Property ID: 25212116 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.1.2030. Endenergiebedarf beträgt 102.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist D. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 25212116 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Rischke

Kölner Straße 6a  Langenfeld
E-Mail: langenfeld@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com