



 Wohnfläche **66 m²**  Zimmer **3**  Kaufpreis **249.000 €**

Objektdetails

Geografisches

Land	DEU
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Hausnummer	7
Straße	Möncherderweg
PLZ	40764
Ort	Langenfeld
Breitengrad	51.1046257
Längengrad	6.956011

Preise

Kaufpreis	249.000 €
Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.)

Hausgeld 225,00

Ausstattung

Heizung Gas

Bodenbeläge Fliesen, Parkett

Bauweise Massiv

Flächen

Wohnfläche 66 m²

Nutzfläche 100 m²

Anzahl Zimmer 2.5

Zustand

Baujahr 1989

Zustand Gepflegt

Sonstiges

Objektnummer 133377NW

Objekt-ID FIO-10517247440

Anbieter-ID 152900

Objektbeschreibung

Diese im Jahr 1989 erbaute Dachgeschosswohnung, erstmals bezogen im Jahr 1991, befindet sich in einem Ensemble aus zwei Wohnhäusern mit jeweils fünf Parteien, insgesamt also zehn Eigentumswohnungen .

Die Wohnung besticht durch ihre großzügige Dachterrasse und einen Wintergarten.

Das Architektenhaus zeichnet sich durch besonderes Flair aus!
Was bereits beim Betreten des großzügigen und gepflegten Treppenhauses spürbar wird.

In der begehrten Lage von Langenfeld Immigrath, verkehrsberuhigt in einer Stichstraße gelegen, bietet diese Wohnung ein wahres Juwel.

Die Wohnfläche beträgt circa 66 m², doch die großzügige Dachterrasse und der Wintergarten verleihen der Wohnung ein weiträumigeres Gefühl. Eine eingebaute Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Wohnklima. Im Keller befindet sich für jede Wohnung eine eigene Gastherme, die zur dieser Wohnung gehörende Gastherme wurde 2013 neu eingebaut.

Die aktuellen Eigentümer schätzen die gute Nachbarschaft und den Zusammenhalt in der ETG.

Von der Diele, die Platz für Schuhe und Jacken bietet, gelangt man in den offenen Wohnbereich und das Arbeitsstudio. Vom Studio aus gelangt man in das Schlafzimmer und den Wintergarten. Die offene Küche grenzt an den großzügigen Wohn-/Essbereich im Wohnraum und verleiht der Wohnung einen modernen und aufgeräumten Charakter.

Ein besonderes Highlight ist die Dachterrasse, die mit Vollholzsparren ein Gefühl moderner Gemütlichkeit vermittelt und zum Verweilen einlädt

Der Wintergarten bietet auch an trüben Tagen die Möglichkeit, unter freien Himmel zu verweilen und schafft eine Wohlfühlatmosphäre!

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und durch die verwendeten Materialien neutral gestaltet

Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Einbauküche
- Parkettfußboden
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Gäste-WC
- Kabel-/Sat-TV
- Dachterrasse
- Wintergarten
- Nichtraucher
- eigener Keller
- Gemeinschaftskeller
- Fahrradabstellraum in der Anlage

Die außergewöhnliche Wohnung bietet eine gelungene Kombination aus modernem Stil und Behaglichkeit. Der hochwertige Holzboden (Stäbchen-Parkett) ist nicht nur optisch ansprechend, sondern auch langlebig und robust.

Das Bad und das Gäste-WC entsprechen aktuellen Baujahrstandards, sind hell, zeitlos und top gepflegt.

Die Fenster sind aus dem Baujahr doppelverglast und erfüllen heutigen Anforderungen. Der Wintergarten ist mit hochwertigen, großen Dachflächenfenstern der Firma Braas ausgestattet.

Die Küche ist im Kaufpreis enthalten.

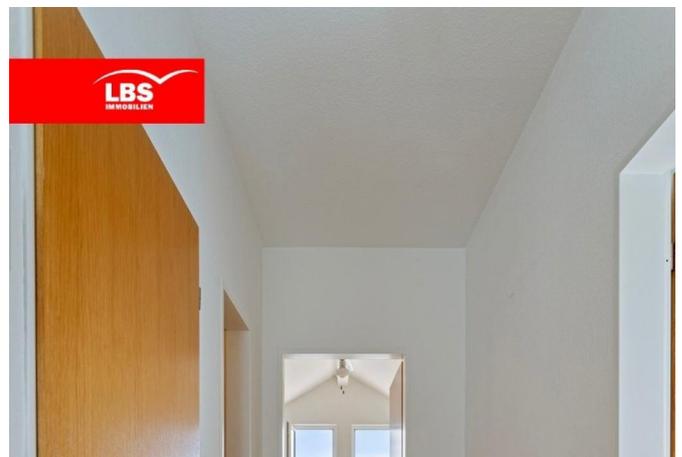
sonstige Angaben

Ein Stellplatz im Carport kann zusätzlich angemietet werden. Darüber hinaus stehen eine gepflegte Waschküche und ein Fahrradabstellplatz in der Anlage zur Verfügung. VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/973233-997, eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

Objektbilder



Wohnraum



Flur



Dachterrasse



Küchenzeile



Arbeitsstudio



Wintergarten



Schlafzimmer



Bad



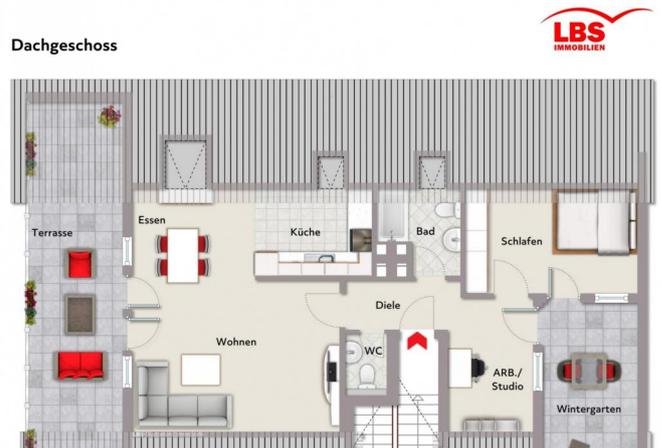
Hausansicht



Haustür



Treppenhaus



Grundriss

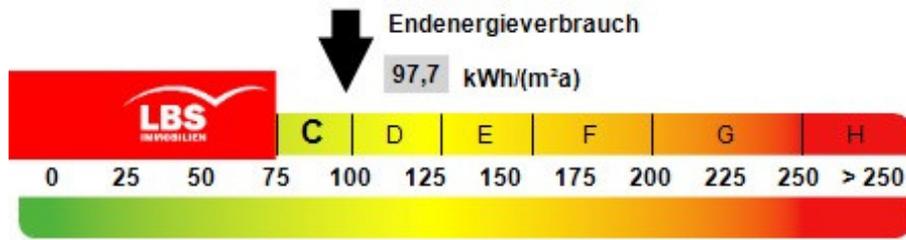


Kennwert Energieausweis



Sonnenverlauf

Energiepass



Gültig bis	31.01.2029
Energieverbrauchskennwert	97,70
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1989
Ausstellungsdatum	01.02.2019
Gebäudeart	Wohngebäude

Beschreibung Lage



Die Wohnung befindet sich im Herzen von Langenfeld Immigrath und bietet exzellente Verkehrsanbindungen in allen Richtungen. Die Stadthalle und der Marktplatz sind in etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

Der öffentliche Nahverkehr zur S-Bahn und Bus ist leicht zugänglich.

Die Autobahnen A3, A1, A59 und A46 sind schnell erreichbar und bieten optimale Verbindungen in alle Richtungen.

Fußläufig befindet sich eine Grundschule und zwei Kindertagesstätten. Weiterführende Schulen sind in der Stadtmitte von Langenfeld ansässig.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Wikipedia:

"Die Stadt Langenfeld liegt südöstlich von Düsseldorf, südlich von Hilden, westlich von Solingen und Leichlingen, nördlich von Leverkusen und östlich von Monheim am Rhein. Langenfeld wird von mehreren Bächen (etwa Viehbach, Blockbach und Galkhauser Bach) durchflossen, die ihr Wasser über den Langforter Bach dem Altrheinarm in Düsseldorf-Urdenbach zuführen. Das Stadtgebiet erstreckt sich auf den östlich des Rheins gelegenen Flussterrassen über etwa 42 Quadratkilometer, jedoch ohne direkten Zugang zum Rhein. Die Nord-Süd-Ausdehnung der Stadt beträgt etwa 7 km, die Ost-West-Achse etwa 6 km. Der tiefste Punkt mit etwa 40 m ü. NN. liegt im Knipprather Wald an der Stadtgrenze zu Monheim am Rhein. Die höchste Erhebung ist der Wenzelnberg an der Stadtgrenze zu Solingen mit etwa 112 m ü. NN.[2]"

Ihr Ansprechpartner

Antje Brdaric

Telefon: 02173 907383

E-Mail: langenfeld@immo.lbs-nw.de

