

Langenfeld – Richrath

# RESERVIERT - Schmuckes Einfamilienhaus im Splitlevel

????????? ??????????: 25121107



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 329.000 EUR • ??????????: ca. 119 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 245 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25121107 - 40764 Langenfeld – Richrath

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25121107 - 40764 Langenfeld – Richrath

?? ??? ??????

|                     |            |                     |                       |
|---------------------|------------|---------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25121107   | ????? ???????       | 329.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 119 m² | ???????????         | Käuferprovision       |
| ?????????           | 5          |                     | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???      | 4          |                     | MwSt.) des            |
| ??????????          |            |                     | beurkundeten          |
|                     |            |                     | Kaufpreises           |
| ?????????           | 2          | ?????????           | ???????               |
| ????? ????????????  | 1980       | ???????????         |                       |
| ?????? ???????????? | 1 x ?????? | ??????????????????? | ca. 48 m²             |
|                     |            | ??????              |                       |
|                     |            | ???????             | ????????, ??????,     |
|                     |            |                     | ??????????            |

???????? ?????????: 25121107 - 40764 Langenfeld – Richrath

## ????????????? ???????????

|                                               |                         |                                                                          |                |
|-----------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                      | ?????????? ??????????   | ?????????????????<br>??????????                                          | BEDARF         |
| ???? ???????????                              | ?????? ???????<br>????? | ?????? ???????<br>??????????                                             | 151.69 kWh/m²a |
| ????????????<br>????????????????<br>?????? ?? | 05.03.2035              | ?????????<br>????????????<br>?????????                                   | E              |
| ???? ???????????                              | ?????                   | ???? ?????????????<br>???????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1980           |

???????? ??????????: 25121107 - 40764 Langenfeld – Richrath

?? ?????????



???????? ?????: 25121107 - 40764 Langenfeld – Richrath

?? ???????



???????? ?????: 25121107 - 40764 Langenfeld – Richrath

?? ???????



???????? ??: 25121107 - 40764 Langenfeld – Richrath

?? ???????



???????? ?????????: 25121107 - 40764 Langenfeld – Richrath

?? ?????????



??????? ?????????: 25121107 - 40764 Langenfeld – Richrath

?? ????????



???????? ?????: 25121107 - 40764 Langenfeld – Richrath

?? ???????



???????? ?????????: 25121107 - 40764 Langenfeld – Richrath

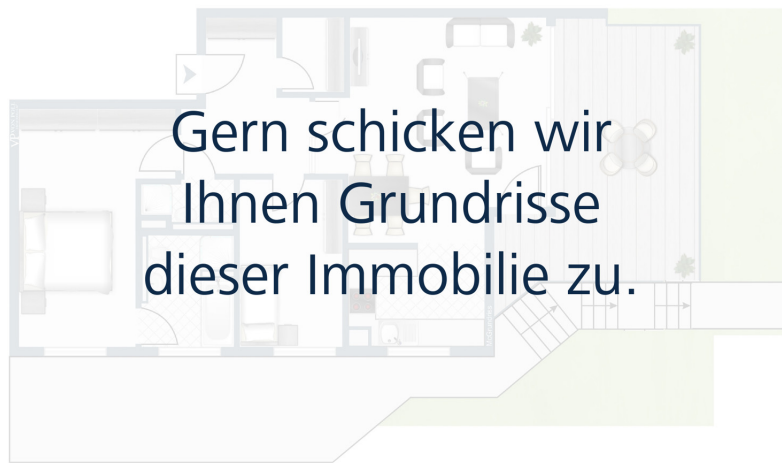
?? ?????????



???????? ?????????: 25121107 - 40764 Langenfeld – Richrath

???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/langenfeld](http://www.von-poll.com/langenfeld)

???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25121107 - 40764 Langenfeld – Richrath

??? ?????? ?????????

Hier werden Wohnträume wahr – lassen auch Sie sie wahr werden! Dieses wunderschöne Reihenmittelhaus im Split-Level wurde im Jahre 1980 auf einem großen, sonnigen Grundstück in einer ganz besonders familienfreundlichen Wohnlage von Langenfeld errichtet. Das Grundstück ist etwa 245 m<sup>2</sup> groß, inklusive Garage und anteiligem Garagenhof. Es besticht vor allem durch seine großzügigen 168 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, zu der auch eine wunderschöne Loggia und ein praktisches Souterrain und Untergeschoss gehören. Die Wohnfläche von ca. 119 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Ebenen, die alle ihren ganz eigenen Charme haben. Im Eingangsgeschoss erwarten Sie ein sehr großzügiges Wohn- und Esszimmer, eine Küche und ein. Im Obergeschoss erwarten Sie ein Familienbad, ein Kinderzimmer und ein Schlafzimmer mit Loggia. Im gemütlichen Souterrain finden Sie einen geräumigen Hausarbeitsraum, ein Duschbad und ein Schlafzimmer mit Terrasse. Der ansprechende und großzügige Grundriss bietet somit ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie, sodass sich alle wohlfühlen können. Im Untergeschoss finden Sie einen Flur, einen Hausanschlussraum und einen Merzweckraum. Der Hausgarten mit der nach Südwesten ausgerichteten Terrasse wirkt wie eine kleine Oase und bereichert das Wohnerlebnis auf ganz besondere Weise. Im Garagenhof befindet sich eine dazugehörige Garage. So bietet dieses Reihenmittelhaus auch einer mehrköpfigen Familie genügend Raum zur freien Entfaltung. Besichtigungstermine sind jederzeit nach Vereinbarung möglich!

??????? ?????????: 25121107 - 40764 Langenfeld – Richrath

???????????????? ???? ?????????

Lassen Sie sich von den einmaligen Möglichkeiten dieser Immobilie begeistern. Die Lage ist perfekt für Familien und der Garten ist ein kleines Paradies. Das Raumkonzept ist durchdacht und die Architektur zeitlos.

Hier können Sie Ihre individuellen Wohnwünsche verwirklichen.

- Optimale Besonnung durch Südwestausrichtung
  - Unterkellert
  - Kunststofffenster mit Isolierverglasung
  - Rollläden
  - Sonnenterrasse mit Markise
  - Balkon im Obergeschoss
  - Hobbyraum im Untergeschoss
  - Eine Garage im Garagenhof
  - Gas-Brennwertheizung mit zentraler Warmwasserversorgung
- und vieles mehr ...

??????? ?????????: 25121107 - 40764 Langenfeld – Richrath

??? ??? ??? ???????????

Wohnen und leben in Langenfeld-Richrath! Ihr neues Zuhause befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in einem idyllischen Wohnumfeld von Langenfeld-Richrath, das sich durch eine gepflegte Nachbarschaft mit überwiegender Einfamilienhausbebauung auszeichnet. Langenfeld-Richrath verfügt über einen kleinen Ortskern mit allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Ärzte und Gastronomie. In wenigen Minuten erreichen Sie das ca. 3 km entfernte Stadtzentrum von Langenfeld. Hier finden Sie ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken und Schul-, 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 ist vielfältig: Reiten, Golfen, Segelfliegen, Wasserskifahren und vieles mehr. Ein Frei- und Hallenbad, diverse Sportplätze sowie der schön angelegte Freizeitpark runden das Angebot ab. Richrath ist zudem gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Bushaltestelle ist ca. 200 m entfernt und der S-Bahnhof Berghausen mit der S6 in Richtung Köln oder Essen sowie der S68 in Richtung Wuppertal ist schnell zu erreichen. Der Autobahnanschluss A542 sowie die Bundesstraßen 8 und 229 als Zubringer zur A3, A59 und A1 sind verkehrsgünstig zu erreichen. Damit sind die Rheinmetropolen Düsseldorf und Köln sowie die Nachbarstädte Hilden, Monheim, Leverkusen und Solingen in greifbarer Nähe.

??????? ???????: 25121107 - 40764 Langenfeld – Richrath

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 151.69 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht

nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

??????? ?????????: 25121107 - 40764 Langenfeld – Richrath

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Rischke

---

Kölner Straße 6a Langenfeld  
E-Mail: [langenfeld@von-poll.com](mailto:langenfeld@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)