

Exposé

Freigezogene
Eigentumswohnung ca. 75 m²
mit Loggia und Garage
in Langenfeld





OBJEKTNUMMER: IV-3274

DIE DATEN IM ÜBERBLICK



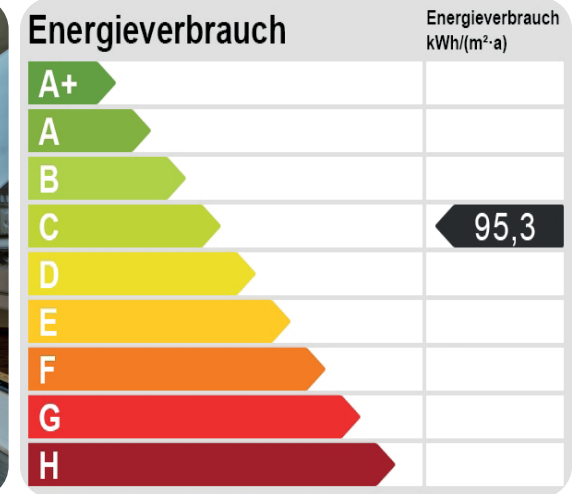
Immobilientyp: Eigentumswohnung	Baujahr: 1973	Wohnfläche: ca. 74,61 m ²	Grundfläche: ca. 1.197 m ²	Heizungart: Zentralheizung
Befuerung: Erdgas	Hausgeld: Wohnung 289,00 €	Hausgeld: Garage 12,00 €	Erhaltungsrücklage: Wohnung zum 31.12.2023 27.880,16 €	Erhaltungsrücklage: Garage zum 31.12.2023 19.190,51 €
Energieausweisangaben: <ul style="list-style-type: none">• Verbrauchsausweis• Erdgas• 111 kWh/m²/a• Baujahr: 1973• Energieeffizienzklasse: C		Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufvertrag, verdient und fällig mit der Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.		

Alle Angaben stammen vom Verkäufer. Die ImmoVernunft GmbH übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden.



AUSSTATTUNG

- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne
- Loggia
- Kellerraum



HERZLICH WILLKOMMEN IN DER

Die Eigentumswohnung liegt in Langenfeld im Kreis Mettmann, etwa zehn Kilometer nördlich von Leverkusen und 20 Kilometer südöstlich von Düsseldorf. Auch Solingen ist nur etwas mehr als 10 Kilometer entfernt, sodass Sie von Ihrem neuen Zuhause aus einen guten Anschluss an die umliegenden Ballungsgebiete, deren Arbeitsplätze sowie Freizeitangebote haben.

Langenfeld selbst hat knapp 60.000 Einwohner und damit ebenfalls einiges zu bieten. Die Wohnung liegt relativ zentral in Langenfeld, sodass Sie mit dem Auto nur fünf Minuten ins etwa 1,5 Kilometer entfernte Stadtzentrum brauchen. Dort finden Sie ein Einkaufszentrum und eine Fußgängerzone mit inhabergeführten Geschäften und Dienstleistern, die Sie mit allem Wichtigen versorgen. Dienstags und Freitags findet auf dem Marktplatz der Wochenmarkt statt, auf dem Sie sich direkt mit frischen Lebensmitteln aus der Region eindecken können. Für Ihre restlichen Einkäufe gibt es im Stadtgebiet mehrere Supermärkte und Discounter, die Sie mit dem Fahrrad oder Auto in wenigen Minuten erreichen.

Familien finden im direkten Umkreis der Wohnung gleich zwei Kindergärten, die Sie bequem in etwa zehn Minuten zu Fuß erreichen. So sind Sie im Alltag nicht zwangsläufig auf das Auto angewiesen. Auch die nächste Grundschule ist nur etwa 500 Meter entfernt. Die Gesamtschule und das Gym-

nasium im Stadtzentrum sind entweder mit dem Fahrrad oder dem Bus erreichbar und bieten eine individuelle Förderung der persönlichen Stärken bis hin zum Abitur.

In Ihrer Freizeit genießen Sie die grüne Natur, die sich überall zwischen den einzelnen Städten und besonders östlich von



Langenfeld erstreckt. Aber auch der Rhein ist mit seinen grünen Ufern immer einen Ausflug wert. Dabei kommen in Langenfeld selbst sowohl Erwachsene als auch Kinder sportlich jederzeit voll auf ihre Kosten: Die zahlreichen Sportvereine der Stadt haben ein vielseitiges und abwechslungsreiches Angebot für alle Altersgruppen. Außerdem befinden sich nicht weit vom Haus entfernt ein Skatepark und ein großer Spielplatz.

In der Stadtmitte finden Sie neben dem Hallen- und Freibad auch eine große Grünfläche als Freizeitpark mit einem großen Angebot an Sport- und Spielplätzen. In der Stadthalle findet das ganze Jahr über ein abwechslungsreiches Veranstaltungsprogramm mit Schwerpunkt Comedy und Musik statt.

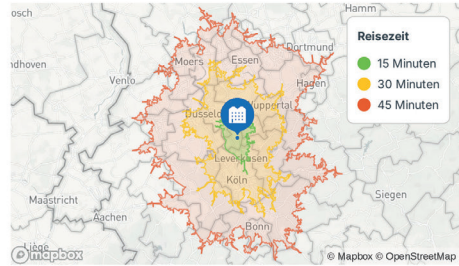
Zu den Vorteilen von Langenfeld und dessen Lage gehört natürlich, dass Sie die umliegenden Städte innerhalb kürzester Zeit erreichen und auch deren Freizeit- und kulturelles Angebot nutzen können. So brauchen Sie mit dem Auto gerade einmal eine Viertelstunde bis ins Zentrum von Leverkusen. Düsseldorf, Köln und Wuppertal erreichen Sie in einer guten halben Stunde. Somit steht Ihnen sowohl für die Jobsuche als auch für Ihre Freizeit das Angebot aller drei Städte zur Verfügung.

Darüber hinaus sind Sie über die Bushaltestelle, nur wenige Minuten zu Fuß vom Haus entfernt, auch gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Vom 20 Minuten entfernten Bahnhof von Langenfeld erreichen Sie beispielsweise Leverkusen mit der S-Bahn in weniger als zehn Minuten und Köln oder Düsseldorf in weniger als einer halben Stunde. So lässt es sich nicht nur mit dem Auto, sondern auch mit der Bahn bequem pendeln.

SYMPATHISCHEN STADT LANGENFELD

Erreichbarkeit

🚗 Auto

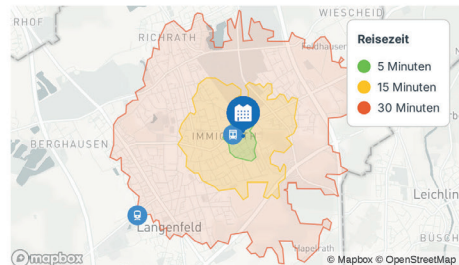


🚗 Autobahnauffahrt 934 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 184 Einkaufen
- 🎓 494 Bildung
- 🍽️ 625 Gastronomie
- 🏠 313 Gesundheit
- 🎮 2298 Freizeit

🚶 Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

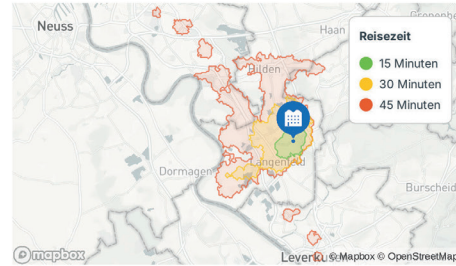
- 🛒 6 Einkaufen
- 🎓 14 Bildung
- 🍽️ 12 Gastronomie
- 🏠 8 Gesundheit
- 🎮 49 Freizeit

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit dem Auto in verschiedenen Zeitabständen kommen kann. Die Methodik geht davon aus, dass der Fahrer die Geschwindigkeitsbegrenzungen einhält und dass ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen herrscht.
Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit öffentlichen Verkehrsmitteln in unterschiedlichen Zeitabständen kommen kann. Der Algorithmus geht davon aus, dass die Abfahrtszeit 9 Uhr ist.
Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man in verschiedenen Zeitabständen zu Fuß kommen kann. Steigungen werden dabei nicht berücksichtigt.
Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit dem Fahrrad in verschiedenen Zeitabständen kommen kann. Steigungen werden noch nicht berücksichtigt.

Dieser Report wurde am 4. Dezember 2024 erstellt

Das Price-Hubble Automated Valuation Model (AVM) wurde erfolgreich auf der Grundlage des ISAE 3000-Standards geprüft. Der erfolgreiche Abschluss des Audits bestätigt, dass das Modell den relevanten Standards der EBA-Richtlinien zur Kreditvergabe und -überwachung, MaRisk, und der deutschen Verordnung zur Bestimmung des Hypothekenswerts (BaWertV) entspricht. Bewertung/Bewertung

🚆 Öffentlichen Verkehr



🚆 Bahnhof Langenfeld (Rheinland) 2.3 km

🚏 Bus Immigrather Platz 187 m

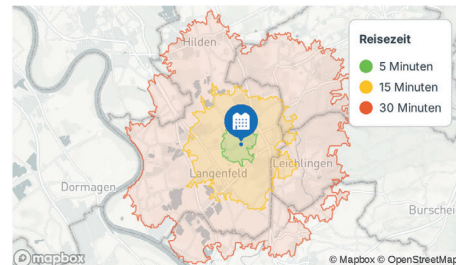
🚊 Tram Benrath Betriebshof 7.7 km

🚇 U-Bahn Benrath Betriebshof 7.6 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 7 Einkaufen
- 🎓 25 Bildung
- 🍽️ 28 Gastronomie
- 🏠 21 Gesundheit
- 🎮 78 Freizeit

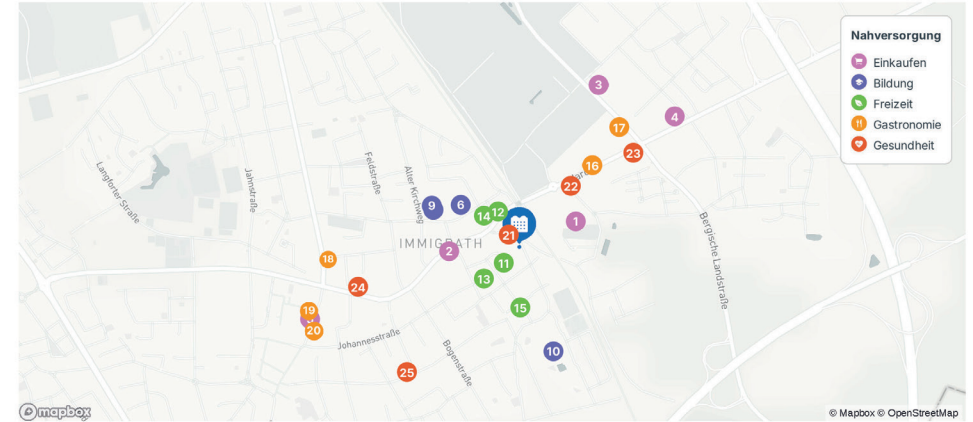
🚲 Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 21 Einkaufen
- 🎓 53 Bildung
- 🍽️ 65 Gastronomie
- 🏠 38 Gesundheit
- 🎮 297 Freizeit

Nahversorgung



4.5 Einkaufen

- 1 ALDI Süd 264 m
- 2 Geschäft 293 m
- 3 EDEKA 767 m
- 4 REWE To Go 860 m
- 5 PENNY 930 m

3.9 Bildung

- 6 Käthe-Kollwitz-Schule 307 m
- 7 Christopherus-Schule Städt... 397 m
- 8 Erich Kästner-Schule Städt... 397 m
- 9 Christopherus-Schule 409 m
- 10 Kindergarten 453 m

4.6 Freizeit

- 11 Spielplatz 87 m
- 12 Spielplatz 180 m
- 13 Spielplatz 194 m
- 14 Spielplatz 204 m
- 15 Spielplatz 247 m

3.4 Gastronomie

- 16 Café 467 m
- 17 Antep DoyDoy 663 m
- 18 Zum Brathaus 807 m
- 19 Eis-Café Simonetti 923 m
- 20 Taverna Kolossos 936 m

4.4 Gesundheit

- 21 Löwen-Apotheke 74 m
- 22 Tierarzt 342 m
- 23 Doktor 630 m
- 24 Orthopädie Langenfeld 698 m
- 25 Dr. Jenny Heckmann 702 m

Dieser Report wurde am 4. Dezember 2024 erstellt

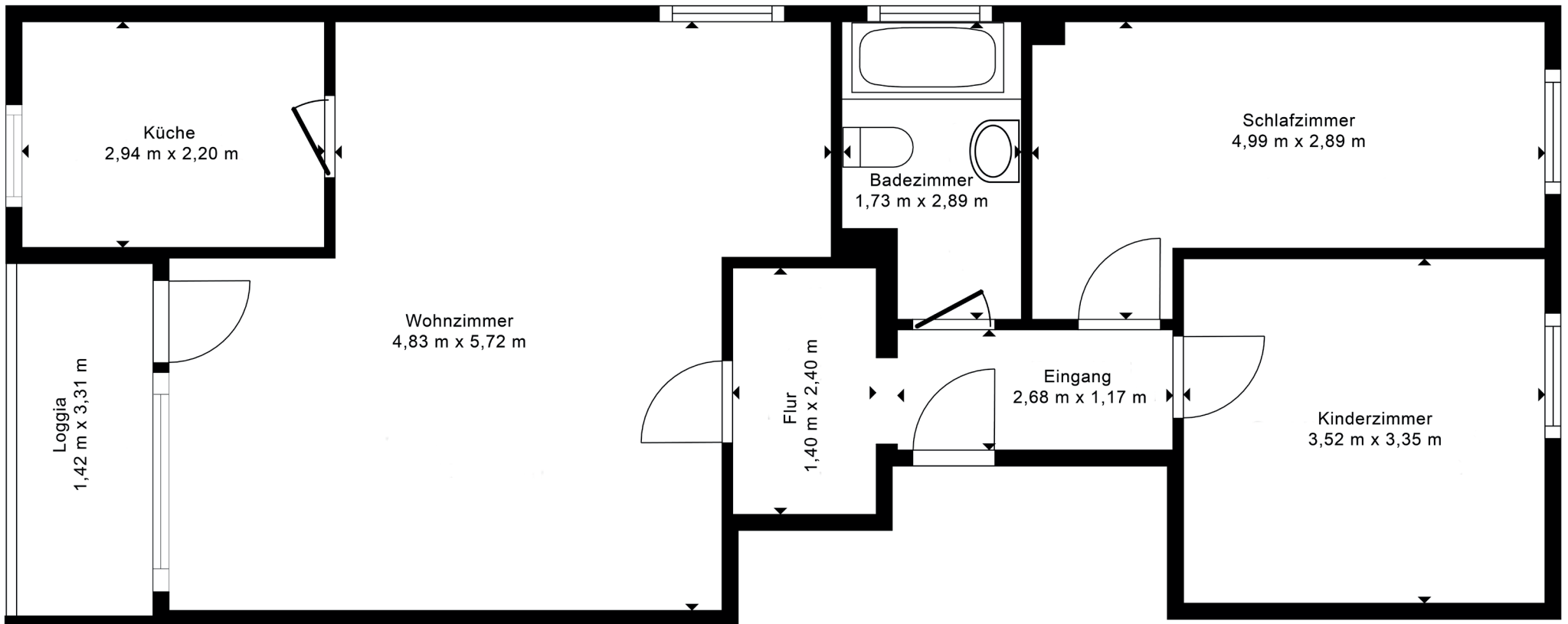
Das Price-Hubble Automated Valuation Model (AVM) wurde erfolgreich auf der Grundlage des ISAE 3000-Standards geprüft. Der erfolgreiche Abschluss des Audits bestätigt, dass das Modell den relevanten Standards der EBA-Richtlinien zur Kreditvergabe und -überwachung, MaRisk, und der deutschen Verordnung zur Bestimmung des Hypothekenswerts (BaWertV) entspricht. Bewertung/Bewertung







Damit Sie sich orientieren können:



Der Grundriss dient der Visualisierung und der Information. Sie erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit.



Immobiliegutachten in Mülheim und Umgebung

für jeden Anlass:

- Verkehrswertgutachten
- Kurzgutachten
- Marktwertanalyse
- Wertermittlung
- Ehescheidungen
- Erbschaften



Diplom Sachverständiger
(Europ.Inst.FIB)

Torsten Gehrken



Dipl.-Kfm. Michael Gehrken

www.sachverstaendiger-gehrken.de | 0208 2992709



Beratung, Projektierung und Errichtung von:

- Alarmsystemen
- Gefahrenmeldeanlagen
- Videoüberwachungsanlagen
- Einbruchschutz

www.bv-sitec.de



Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines vierstöckigen Mehrfamilienhauses. Sie betreten Ihre Wohnung durch eine massive Eingangstür mit Spion und gelangen in den zentralen Flur mit zwei praktischen Nischen für einen Schuhschrank und eine Garderobe. So können Sie Ihre Straßenkleidung direkt verstauen und alles hat immer seine Ordnung. Der Flur und die Wohnräume sind mit Laminat ausgestattet, das der Wohnung einen einladenden und freundlichen Charakter verleiht. Im Bad sind weiße Wand- und Bodenfliesen für eine moderne, aber gleichzeitig neutrale Atmosphäre verlegt. Ausgestattet mit Badewanne, WC und Waschbecken bietet Ihnen das Tageslichtbad mit großem Fenster alle Annehmlichkeiten und lässt sich gut lüften, um Schimmel zu vermeiden.

Die Küche ist an einer Wand mit einem Fliesenspiegel ausgestattet und bietet hier genug Platz für den Anschluss aller wichtigen Geräte. Wenn Sie mehr Arbeitsfläche benötigen, können Sie dank des hohen Fensters auch eine L-förmige Küche installieren. Alternativ sorgt eine einzeilige Küche für kurze Wege, während Sie an der gegenüberliegenden Wand ein großes Regal mit reichlich Stauraum für Ihre Vorräte und Küchenutensilien installieren.

Im großen und dank mehrerer Fenster angenehm hellen Wohnbereich bringen Sie problemlos einen Essbereich und eine Sofalandschaft zum Relaxen und Entspannen unter. Auch ein oder zwei Schreibtische für die Arbeit von zu Hause oder Gaming finden hier problemlos Platz. Außerdem haben Sie vom Wohnzimmer aus Zugang zur Wohnung gehörigen Loggia. Diese ist dank der Ausrichtung zur Hausrückseite angenehm ruhig. Hier sitzen Sie an warmen Sommertagen gemütlich draußen und genießen die Abendsonne und nutzen Ihren grünen Daumen zur Verschönerung mit blühenden Pflanzen oder zum Anbau von frischen Kräutern und eigenem Gemüse.

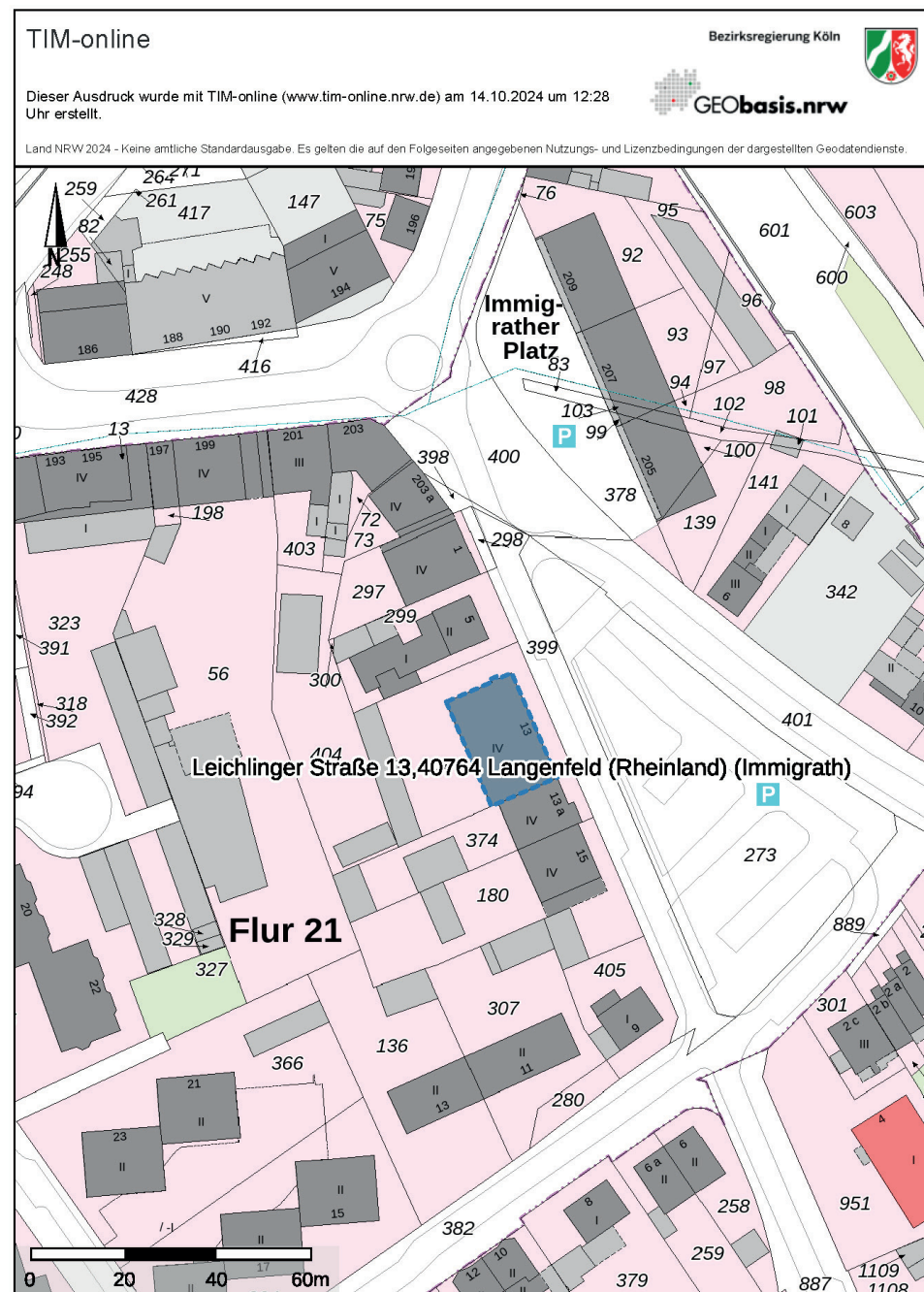
Abgerundet wird die Wohnung von zwei Schlafzimmern. Das größere der beiden nutzen Sie für ein großes Doppelbett und eine Schrankwand mit reichlich Stauraum für Ihre Garderobe. Das kleinere Zimmer eignet sich perfekt als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer. Mit seinem schmalen Grundriss bietet es problemlos



ausreichend Stellfläche für zwei Schreibtische und einige Regale für Akten und wichtige Dokumente. Als Kinder- oder Gästezimmer bringen Sie sowohl ein Einzelbett als auch einen großen Kleiderschrank und einen Schreibtisch oder ein Sofa unter.

Dank der zwei Schlafzimmer lässt sich die Wohnung auch als WG mit gemeinsamem Wohnzimmer nutzen. Hier hat jeder seinen eigenen Rückzugsort, während der Wohnbereich Platz für Begegnungen und gemeinsame Aktivitäten bietet.

Ihr Auto parken Sie ganz bequem in der zugehörigen Einzelgarage hinter dem Haus. Für Ihre Gäste und Besucher gibt es direkt vor dem Haus einen großen Parkplatz und Parkbuchten, sodass diese keine langen Wege zu Fuß zurücklegen müssen.





Standort Mülheim an der Ruhr

ImmoVernunft GmbH
Kölner Str. 428
45481 Mülheim an der Ruhr
Telefon: +49 208 96 00 100

Standort Essen

ImmoVernunft GmbH
Grugaplatz 2-4
45131 Essen
Telefon: +49 201 56 57 11 96

Standort Ratingen

ImmoVernunft GmbH
Kokkolastraße 5
40882 Ratingen
Telefon: +49 2102 56 46 016

