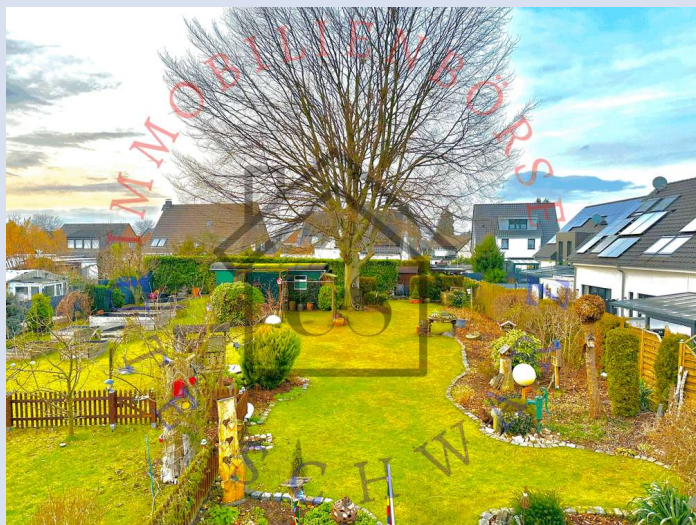


# Charmantes Traumhaus, Fußbodenheizung, Kamin, harkähnlichem 884 m2,. Garage, Carport, Gartenhaus,



40764 Langenfeld

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 108,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 575.000,00 EUR

Scout-ID: 165728268  
Objekt-Nr.: L1



## Ihr Ansprechpartner:

Immobilienbörse Ute Schwarz

Frau Ute Schwarz

E-Mail: [ute.schwarz@immobilienboerse-schwarz.com](mailto:ute.schwarz@immobilienboerse-schwarz.com)

Tel: +49 175 8910000

Web:

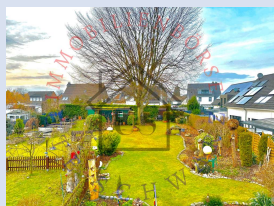
[https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum\\_0\\_\\_8\\_sp8\\_1](https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum_0__8_sp8_1)

Grundstücksfläche ca.:	884,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	50,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1981
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2024
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	158,71 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr laut Energieausweis:	1981
Bezugsfrei ab:	sofort
Anzahl Garage/Stellplatz:	4

Provision für Käufer: 2,98%

nach der gesetzlichen Regelung vom 23.12.2020 zahlen Käufer und Verkäufer jeweils 2,98 % von der notariell beurkundeten Kaufpreissumme einschließlich Mehrwertsteuer

# Charmantes Traumhaus, Fußbodenheizung, Kamin, parkähnlichem 884 m<sup>2</sup>, Garage, Carport, Gartenhaus,



40764 Langenfeld

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 108,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 575.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Das charmante Haus lädt zum Wohlfühlen, Home-office und für gemütliche Stunden im Garten ein. Mit sehr viel Liebe zum Detail ist eine offene Küche mit Einbauküche vorhanden, die auch im Objekt verbleibt und im Kaufpreis beinhaltet ist. Die Küche grenzt direkt an den Essbereich und das weiterführende große Wohnzimmer, von dem Sie einen traumhaften Blick in den parkähnlichen Garten sowie der angrenzenden großen Terrasse mit Überdachung haben. Der Garten hat ein Bewässerungssystem mit automatischen Ventilen und 2 manuellen Zapfstellen vom eigenen Brunnen. Des Weiteren gibt es Hochbeete, Kräutertöpfe und ein als Gartenhaus genutzter Bauwagen ebenso wie eine angebaute Werkstatt. Hier ist genügend Stauraum. Vom Garten können Sie von hinten auch in die große Garage gehen. Somit bieten die Räume im Erdgeschoss viel Licht und eine dynamische Leichtigkeit spiegelt sich in den offenen Räumen wieder, wo sich auch ein Kachelkaminofen befindet für gemütliche Abende. Er ist berechnet, dass in Notfällen mindestens das Erdgeschoss geheizt werden kann. Über eine Treppe zum 1. OG gelangen Sie in zwei Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und ein Badezimmer. Ein vollwertig gefliestes Badezimmer mit einer fast bodentiefen Dusche befindet sich im 1. Obergeschoss. Ein Spitzboden ist vorhanden. Der Boden im Spitzboden ist gedämmt. Im Keller befindet sich ein großer Raum mit einem großen Fenster, der als Arbeitsraum oder ähnlich zu Wohnzwecken genutzt worden ist, jedoch als Nutzfläche derzeit noch dient und zusätzlich auch noch sehr viel Potenzial bietet. Ein Badezimmer mit Badewanne und ein Abstellbereich sowie ein weiteres Zimmer möglicherweise als Home-office-Bereich sind ebenfalls im Keller vorhanden. Des Weiteren ist für die Waschmaschine, Trockner und weitere Utensilien auch in der großen Garage Platz. Die Fenster sind zweifach verglast und können mit der Alarmanlage "scharf" gestellt werden. In der Ausstattung finden Sie eine Modernisierungsliste der letzten Jahre. Außerdem befindet sich noch ein Unterstand für das Kaminholz auf dem Grundstück. Auf der großzügigen Terrasse befindet sich ausreichend Platz für einen großen Tisch für entspannte Grillabende und zum Genießen eines Sundowners mit Ihrer Familie und Freunden. Im Garten ist genügend Platz für Spielgeräte, so dass es auch eine Schaukelstange gibt oder Sie noch Hollywoodschaukeln oder einen Pool setzen.

## Ausstattung:

Die Immobilie hat eine Alarmanlage vor und hinter dem Haus. Zum Garten sind im Erdgeschoss Rolläden und im Kellergeschoss sind auch Rolläden.

Der Eingangsbereich des Hauses ist mit Fliesen ausgelegt. Im Flur haben Sie seitlich den Zugang zum Gäste-WC. Die Küche ist mit Fliesen verlegt und das Wohn- und Esszimmer. Es sind Rolläden im Kellergeschoss vorhanden sowie im Erdgeschoss zur Gartenseite, wobei diese mit einer Zeitschaltuhr an den Gartenbalkontüren versehen sind. Im Erdgeschoss und Untergeschoss ist eine Fußbodenheizung vorhanden. Die große Terrasse im Erdgeschoss könnte umgebaut werden für einen warmen oder kalten Wintergarten. Von der Bautiefe her können Sie vom Haus in den Garten den Wintergarten bauen oder auch

alternativ nach vorne zur Straße gibt es eine Möglichkeit noch anzubauen. Genaueres besprechen Sie gerne mit uns sowie dem Bauamt hierzu ab.

## Modernisierungsliste:

2010 automatisches Bewässerungssystem für den Garten  
2011 Türen erneuert  
2011 Laminatboden OG  
2014 Boden KG  
2014 Bad KG  
2007 Bad OG  
2020 Insektenschutz  
2024 Außenanstrich  
2018 Terrassenfliesen  
2018 Zuwegung vom Garten zur Garage  
2016 Neue Heizung Gas  
2018 Neue Hebeanlage  
2021 Zaun zum Nachbarn nach Westen  
2019 Alarmanlage

Sie können nach notarieller Beurkundung und Kaufpreiszahlung nach Absprache mit dem Eigentümer sofort einziehen.

Der Energieausweis hat einen Wert ..... kWh und ist in der Klasse ..... .

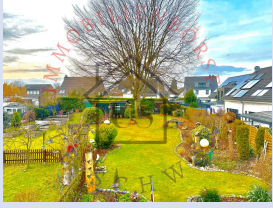
## Lage:

Das Haus befindet sich in einer sehr ruhigen und dennoch zentralen Lage von Langenfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu erreichen, während Sie gleichzeitig die Ruhe eines gewachsenen Wohngebietes genießen können. Die Buslinien nach Langenfeld sind in einer Minute zu erreichen und ca. 10 Minuten mit dem Bus zur Bahn. Die optimale Anbindung an Autobahnen ermöglicht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte. Cafés, Restaurant und Einkaufsmöglichkeiten sind auch in wenigen Minuten zu erreichen.

## Sonstiges:

Wir freuen uns auf Ihren Kontakt und bitten Sie den 360 Grad-Rundgang vorab zu besichtigen. Das Haus wird zum 01.05.2026 oder 01.06.2026 nach Vereinbarung mit Ihnen frei. Der Energieausweis wird zur Besichtigung vorliegen.

Charmantes Traumhaus, Fußbodenheizung, Kamin, harkähnlichem 884 m2., Garage, Carport, Gartenhaus,



40764 Langenfeld

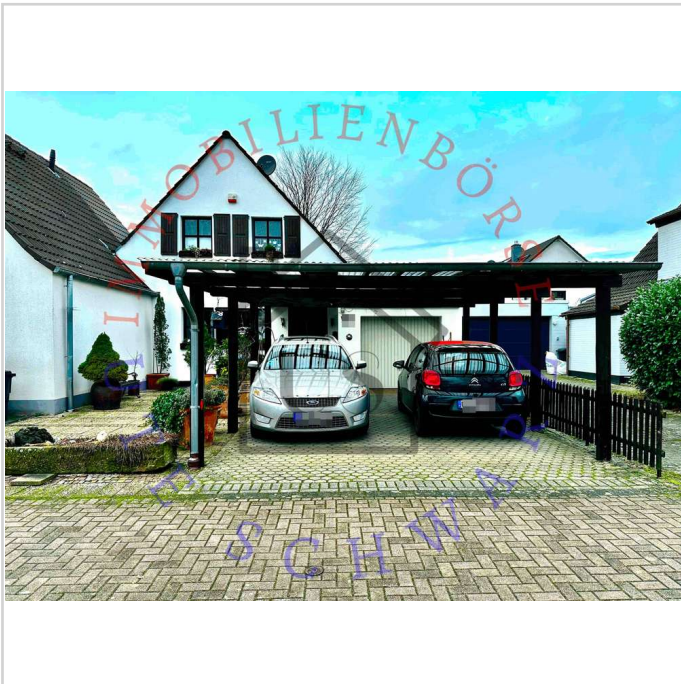
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 108,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 575.000,00 EUR



Ausblick



Hausansicht

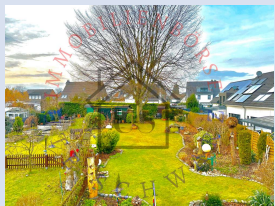


Hausansicht



Garten

Charmantes Traumhaus, Fußbodenheizung, Kamin, harkähnlichem 884 m2., Garage, Carport, Gartenhaus,



40764 Langenfeld

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 108,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 575.000,00 EUR



Garten



Garten



Garten



Garten

# Charmantes Traumhaus, Fußbodenheizung, Kamin, harkähnlichem 884 m2., Garage, Carport, Gartenhaus,



40764 Langenfeld

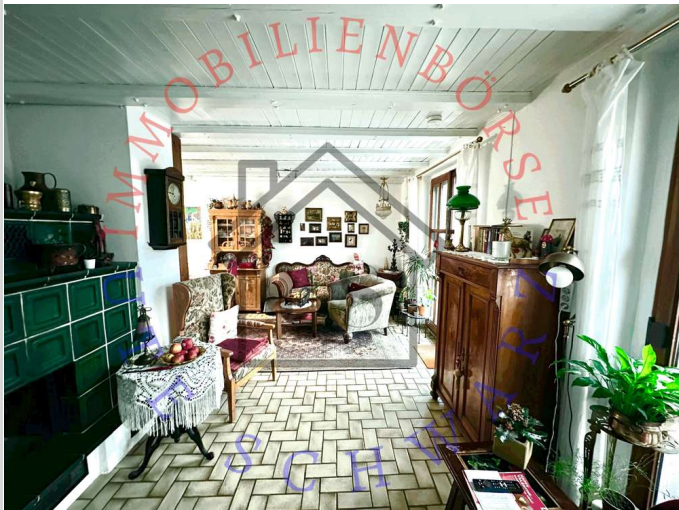
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 108,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 575.000,00 EUR



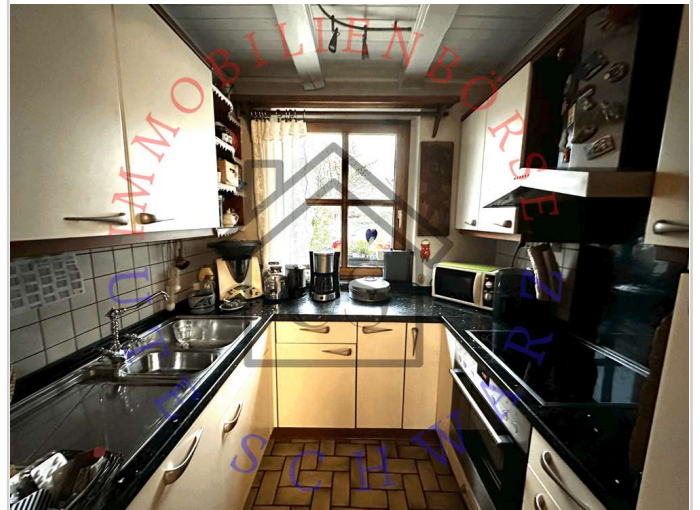
Zuwegung Garage vom Garten



EG Wohnzimmer

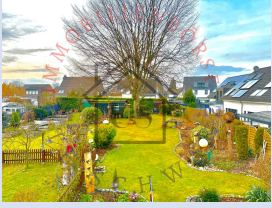


EG Wohnzimmer



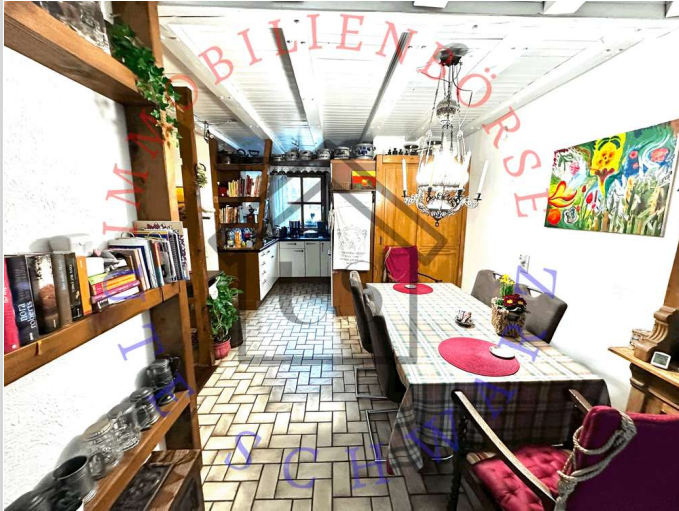
EG Küche

# Charmantes Traumhaus, Fußbodenheizung, Kamin, harkähnlichem 884 m2., Garage, Carport, Gartenhaus,

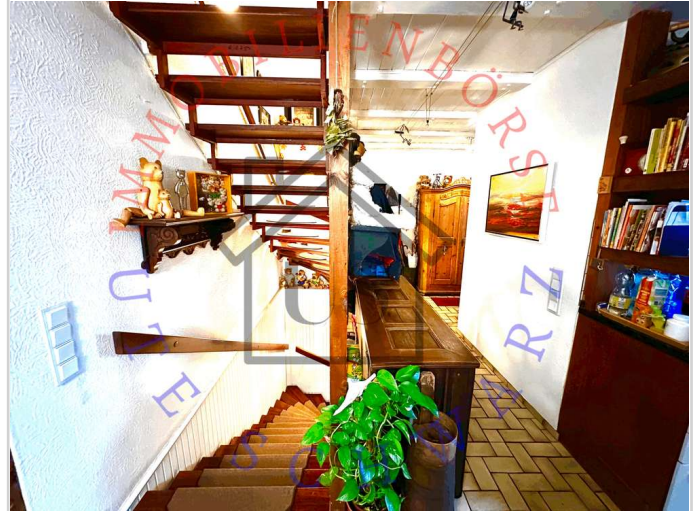


40764 Langenfeld

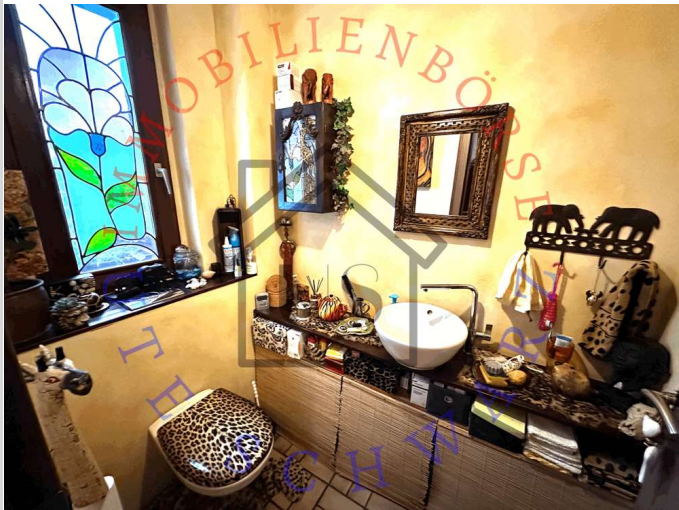
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 108,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 575.000,00 EUR



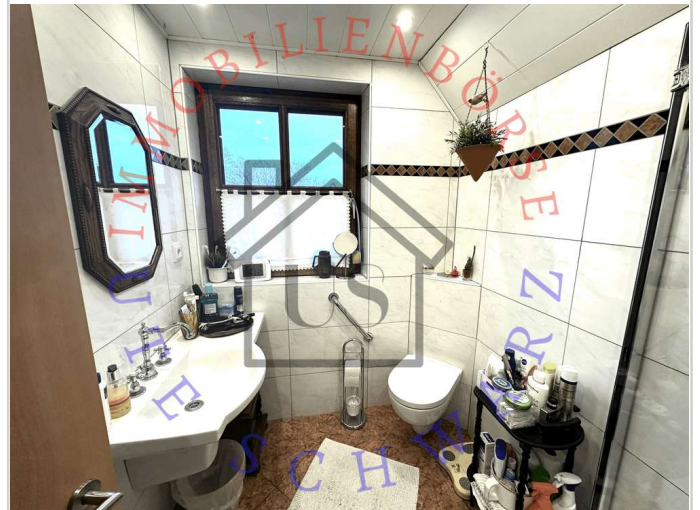
EG Essbereich



EG Flur



EG Gäste WC



OG Badezimmer

# Charmantes Traumhaus, Fußbodenheizung, Kamin, harkähnlichem 884 m2., Garage, Carport, Gartenhaus,



40764 Langenfeld

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 108,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 575.000,00 EUR



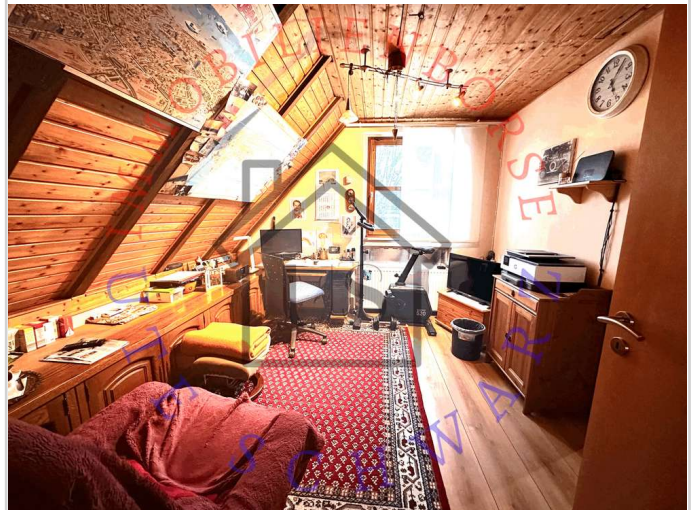
OG Badezimmer



OG Schlafzimmer

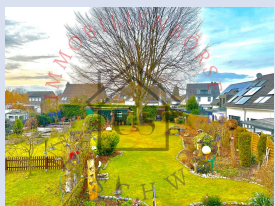


OG Schlafzimmer



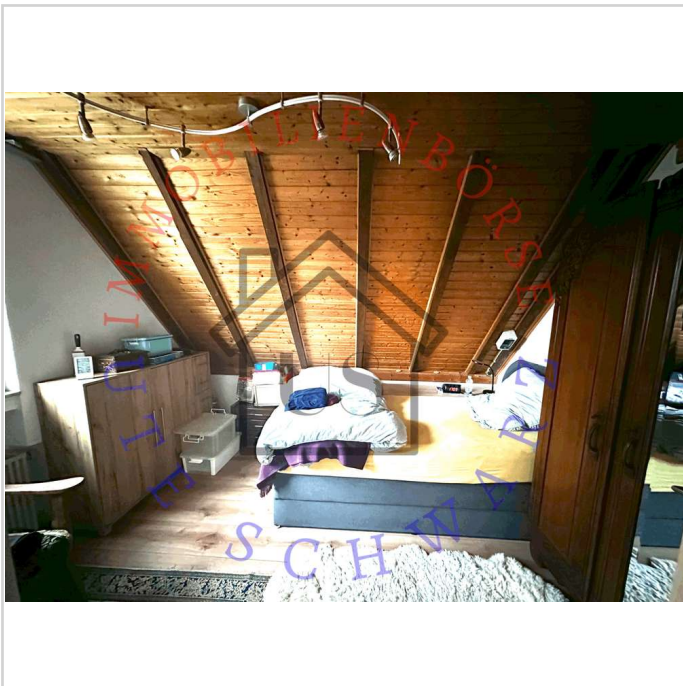
OG Kinderzimmer 1

# Charmantes Traumhaus, Fußbodenheizung, Kamin, harkähnlichem 884 m2., Garage, Carport, Gartenhaus,

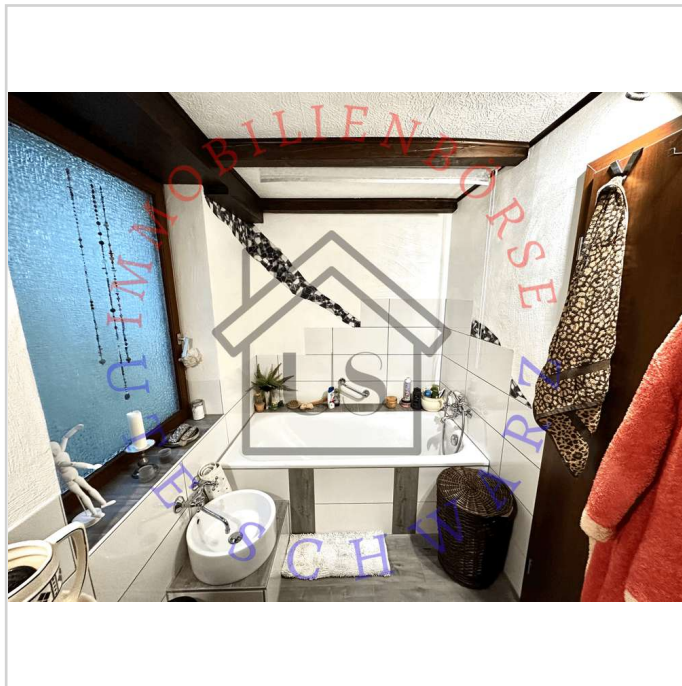


40764 Langenfeld

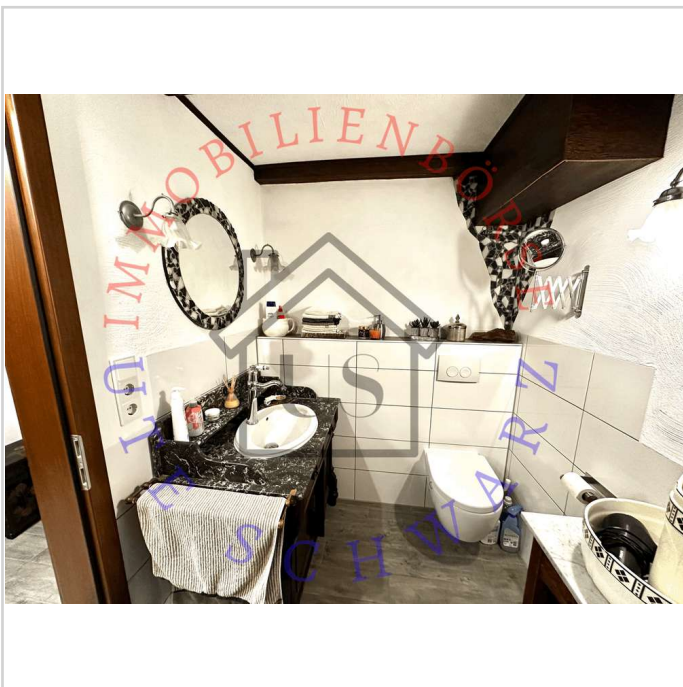
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 108,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 575.000,00 EUR



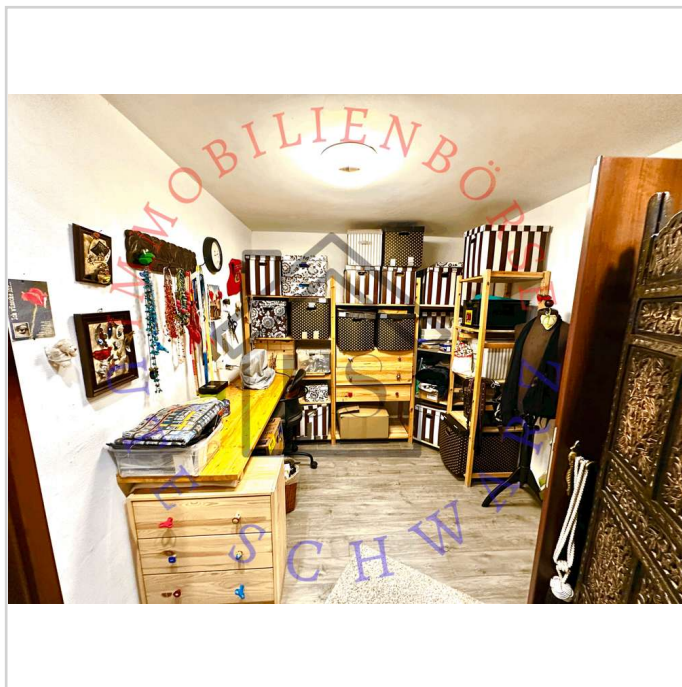
OG Kinderzimmer 2



UG Badezimmer



UG Badezimmer



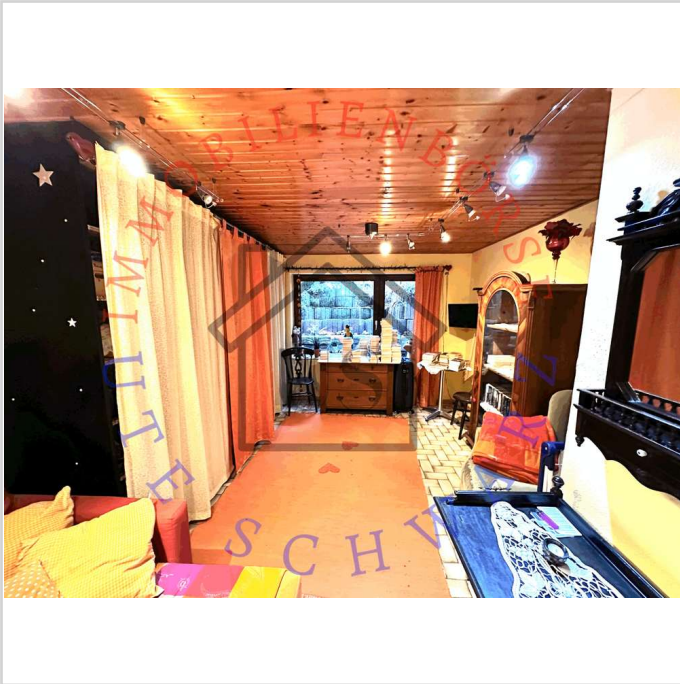
UG Flur

Charmantes Traumhaus, Fußbodenheizung, Kamin, harkähnlichem 884 m2., Garage, Carport, Gartenhaus,



40764 Langenfeld

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 108,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 575.000,00 EUR

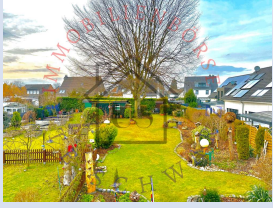


UG Gäste Zimmer



UG Gäste Zimmer

Charmantes Traumhaus, Fußbodenheizung, Kamin, harkähnlichem 884 m2., Garage, Carport, Gartenhaus,



40764 Langenfeld

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 108,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 575.000,00 EUR

