

Düsseldorf - Flingern

# Historischer Charme trifft modernes Design – außergewöhnliche Altbauwohnung mit Stil

Objektnummer: 26013137



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

MIETPREIS: 1.700 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26013137 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26013137 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

## Auf einen Blick

|               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| Objektnummer  | 26013137                    |
| Wohnfläche    | ca. 107 m²                  |
| Bezugsfrei ab | 01.12.2026                  |
| Etage         | 2                           |
| Zimmer        | 2                           |
| Schlafzimmer  | 1                           |
| Badezimmer    | 1                           |
| Baujahr       | 1900                        |
| Stellplatz    | 1 x Duplex, 130 EUR (Miete) |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Mietpreis   | 1.700 EUR                                                                 |
| Nebenkosten | 400 EUR                                                                   |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 5 m²                                                                  |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche                                                     |

Objektnummer: 26013137 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart Fernwärme



Objektnummer: 26013137 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013137 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013137 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013137 - 40235 Düsseldorf - Flingern

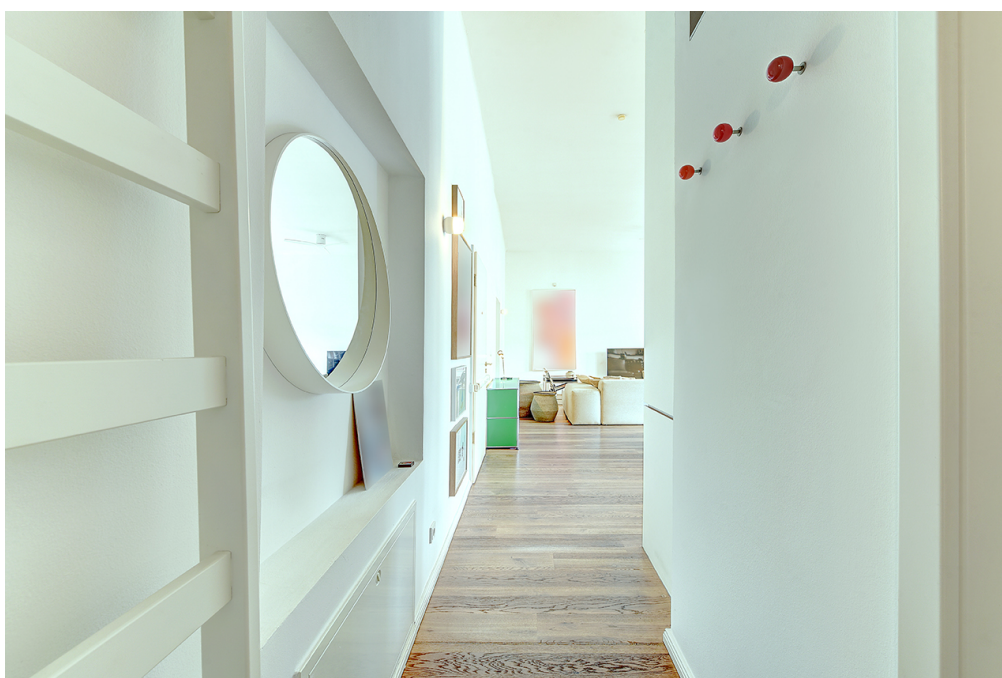
## Die Immobilie





Objektnummer: 26013137 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013137 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013137 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013137 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013137 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013137 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26013137 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26013137 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

## Ein erster Eindruck

Historischer Altbaucharme, beeindruckende Raumhöhen und modernes Design verschmelzen in dieser besonderen Wohnung zu einem Wohnambiente mit unverwechselbarem Charakter. Auf rund 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein stilvolles Zuhause in der historischen Flurklinik – einem repräsentativen Gebäude aus dem Jahr 1900, das ursprünglich als Geburtsklinik errichtet wurde. Die denkmalgeschützte Immobilie wurde 2006 umfassend und hochwertig saniert und verbindet heute den Charme der Jahrhundertwende mit modernem Wohnkomfort.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich. Hohe Decken, edler Parkettboden und große Fenster schaffen eine helle, offene Atmosphäre mit besonderem Altbauflair.

Die offen integrierte Einbauküche überzeugt mit modernem Design und hochwertiger Ausstattung. Eine markante Arbeitsplatte aus Sichtbeton setzt einen stilvollen Akzent, während die maßgefertigte Sitzbank am Fenster einen gemütlichen Lieblingsplatz schafft. Ein fest integriertes Soundsystem im Wohnbereich und in der Küche rundet die hochwertige Ausstattung ab.

Das großzügige Schlafzimmer bietet ebenfalls hohe Decken, Parkettboden und viel Tageslicht. Besonders attraktiv ist die flexible Grundrissgestaltung: Der Raum war ursprünglich durch eine Leichtbauwand in zwei Zimmer unterteilt und kann bei Bedarf wieder als komfortable 3-Zimmer-Wohnung genutzt werden – ein Vorteil sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Das moderne Tageslichtbad verfügt über Badewanne und separate Dusche. Helle Fliesen und eine zeitlose Gestaltung sorgen für eine angenehme Atmosphäre.

Bereits der Eingangsbereich empfängt Sie mit praktischen Einbauten und großzügigem Stauraum. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen eine Fußbodenheizung sowie ein Tiefgaragenstellplatz im Haus.

Die gelungene Verbindung aus historischem Altbauflair und modernen Gestaltungselementen macht diese Wohnung zu einem ganz besonderen Zuhause. Hochwertige Materialien, stilvolle Sichtbetondetails, die moderne Einbauküche und die beeindruckenden Raumhöhen schaffen ein Wohnambiente mit Charakter und urbanem Flair.



**Auch die Lage überzeugt: Die Wohnung befindet sich im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Flingern, einem der gefragtesten Viertel der Stadt. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Bäckereien, Boutiquen sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie der Nähe zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof profitieren Sie von kurzen Wegen und hoher Lebensqualität.**

**Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von der besonderen Atmosphäre und dem einzigartigen Charakter dieser außergewöhnlichen Altbauwohnung.**

**Objektnummer: 26013137 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

## **Ausstattung und Details**

**Parkettboden**

**Einbauküche (2015)**

**Soundsystem**

**Sichtbeton Arbeitsplatte**

**Sichtbeton Details**

**Sitzbank an Fenster**

**Flurklinik wunderschöner Altbau von 1900**

**hohe Decken**

**besondere Architektur**

**Badewanne**

**Kellerraum ca. 10 m<sup>2</sup>**

**Gemeinschaftswaschraum**

**Gegensprechanlage mit Video**

**Gemeinschaftsgarten hinter dem haus**

**Restaurant im Untergeschoss**

**Fußbodenheizung**

**Tiefgaragenstellplatz für 130 Euro im Monat zusätzlich**



**Objektnummer: 26013137 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

## **Alles zum Standort**

Flingern-Nord ist eine beliebte, sehr zentrale Wohnlage. Einer der aufstrebenden Stadtteile Düsseldorfs in dem sich viele gute Geschäfte und Restaurants angesiedelt haben.

Auch die Kunstszene hat sich in den letzten Jahren entwickelt, sodass viele Galerien und Ateliers sich hier niedergelassen haben.

Geschätzt wird auch die Nachbarschaftsstruktur und die vielen Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein. Flingern hat sich in den letzten Jahren positiv verändert : Hier schlägt das junge, kulturelle und progressive Herz der Landeshauptstadt.

Das ehemalige Arbeiterwohnquartier Flingern ist bekannt für seine schönen Altbauwohnungen und Hinterhöfe. Trotz der zentralen Lage in Nähe der Düsseldorfer Innenstadt und Altstadt lassen sich in Flingern-Nord einige hübsche und ruhige Wohnecken finden. Haupteinkaufs- und Verkehrsstraßen des Stadtteils sind die Ackerstraße und die Birkenstraße.

Auch die Innenstadt mit Ihrer Vielfalt an Geschäften ist in wenigen Minuten zu erreichen. Banken, Ärzte sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.

Die Innenstadt ist in wenigen Minuten zu erreichen. In ca. 8 Minuten erreichen Sie den Stadt-Natur-Park in Flingern.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (7 Minuten bis zum Hauptbahnhof) und das überregionale Autobahnnetz ist optimal. Bis zum Flughafen benötigen Sie ca. 15 Minuten mit dem Auto.

**Objektnummer: 26013137 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Claudia Brakonier & Marius Grumbt**

---

**Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf**

**Tel.: +49 211 - 86 32 38 0**

**E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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