

Düsseldorf - Flingern

# Traumhaftes Dachgeschoss-Loft mit offener Galerie und Einbauküche

Objektnummer: 26013033



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

MIETPREIS: 1.600 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

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

Objektnummer: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Auf einen Blick

Objektnummer	26013033
Wohnfläche	ca. 89 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	03.07.2026
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1906

Mietpreis	1.600 EUR
Nebenkosten	250 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 89 m <sup>2</sup>
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieausweis	<b>Verbrauchsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>89.90 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>06.06.2034</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>C</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2014</b>

Objektnummer: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Die Immobilie



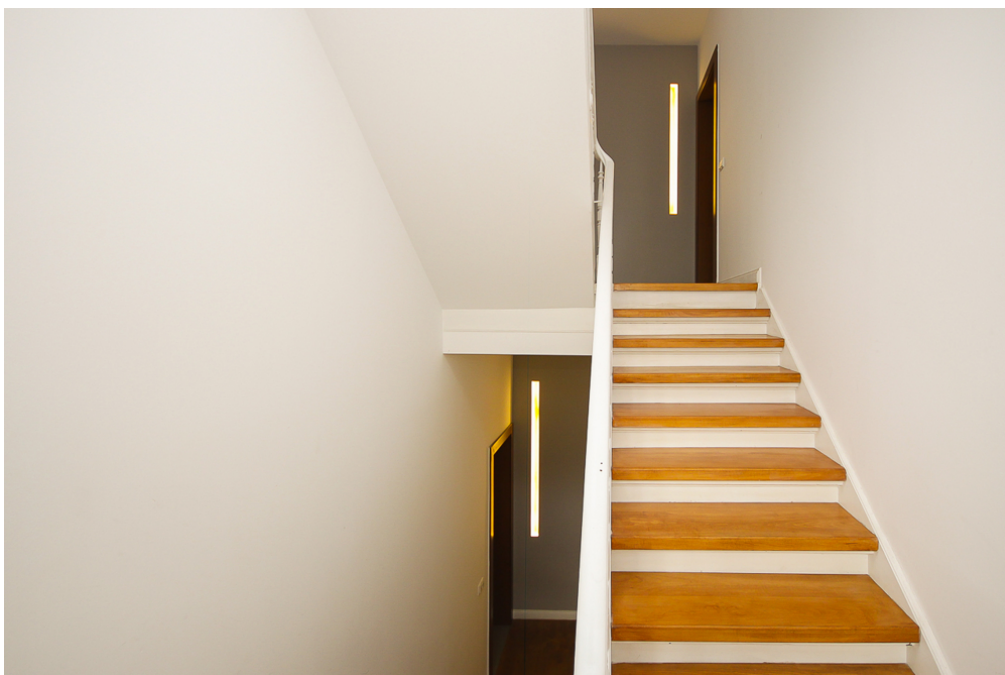
Objektnummer: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

## **Ein erster Eindruck**

Ein Galerie-Loft mit ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen und traumhaft hellen Räumen erwartet Sie im angesagten Stadtteil Flingern.

Über das freundliche Treppenhaus gelangt man in die 3. Etage des gepflegten Altbauschmuckstücks mit sehr schön verzierter Klinkerfassade aus der Gründerzeit.

Durch die Eingangstür betreten Sie sofort den hellen Wohnbereich, welcher in direkter Verbindung zum offen gestalteten Essbereich mit maßgefertigter und edler Miele-Einbauküche inklusive Kochinsel und Kühlschrank von Bosch übergeht. Nicht nur diese ist ein echter Hingucker und verleiht der Altbauwohnung einen modernen Touch, auch das Sichtmauerwerk, die offene Galerie und die elegante Innentreppe mit Glasgeländer oder der edle Eiche-Holzdielenboden zeigen die gekonnte Kombination alter Stilelemente mit modernem Design.

Auf der unteren Ebene der Wohnung befindet sich zudem das moderne Wannbad, welches mit großen Fliesen und elegantem Design besticht. Ein kleiner Balkon mit Bangkirai-Boden lädt zum Verweilen ein und gewährt Ihnen einen Blick in den ruhigen Innenhof.

Über dem Koch- und Essbereich liegt die offene Galerie, die Sie über die elegante Stahltreppe erreichen und sich ebenfalls lichtdurchflutet präsentiert. Hier sorgen bereits maßgefertigte und großzügige Einbauschränke für viel Stauraum. Hier haben Sie reichlich Platz, sich einen gemütlichen Schlafbereich zu errichten. Abgeschildert wird die obere Galerieebene über eine breite Glasfront zum unteren Bereich und der Treppe hin. Das offene Bad en Suite auf der beeindruckenden Galerie ist mit Sicherheit ein Highlight der Wohnung. Hier kommen exklusive Materialien wie z.B. das verwendete Milchglas wunderbar zur Geltung.

Neben dem Waschmaschinenanschluss im unteren Bad finden Sie im Keller eine Waschküche vor und den eigenen Kellerraum.

Überzeugen Sie sich selbst vom Charme dieser ausgefallenen Immobilie.

**Objektnummer: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

## **Ausstattung und Details**

- Einbauküche (Bosch/ Miele)
- Wannenbad und Bad en Suite
- Eichenparkett
- Balkon
- offene Galerie
- Einbauschränk und Kommode
- Kellerraum/ Waschküche
- Waschmaschinenanschluss
- Videoüberwachung und Gegensprechanlage
- Deckenspots
- Satellitenempfang
- Handtuchheizkörper

**Objektnummer: 26013033 - 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: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

## **Sonstige Angaben**

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss eines Mietvertrags **KEINE** Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

**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.

**Objektnummer: 26013033 - 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)**