

Langenfeld – Immigrath

# Eine wahre Rarität - Exklusives Industrie-Loft

Objektnummer: 25121126



MIETPREIS: 1.800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125,94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25121126 - 40764 Langenfeld – Immigrath

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

Objektnummer: 25121126 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Auf einen Blick

|               |                                   |
|---------------|-----------------------------------|
| Objektnummer  | 25121126                          |
| Wohnfläche    | ca. 125,94 m <sup>2</sup>         |
| Bezugsfrei ab | 01.12.2025                        |
| Etage         | 1                                 |
| Zimmer        | 3                                 |
| Schlafzimmer  | 2                                 |
| Badezimmer    | 2                                 |
| Baujahr       | 1965                              |
| Stellplatz    | 1 x Tiefgarage, 70<br>EUR (Miete) |

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Mietpreis                     | 1.800 EUR            |
| Nebenkosten                   | 480 EUR              |
| Wohnungstyp                   | Etagenwohnung        |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2022                 |
| Zustand der<br>Immobilie      | modernisiert         |
| Bauweise                      | Massiv               |
| Nutzfläche                    | ca. 7 m <sup>2</sup> |
| Ausstattung                   | Gäste-WC, Balkon     |

Objektnummer: 25121126 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Elektro         | Endenergiebedarf            | 33.90 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 02.07.2033      | Energie-Effizienzklasse     | A              |
| Befeuernng                 | Elektro         | Baujahr laut Energieausweis | 1965           |

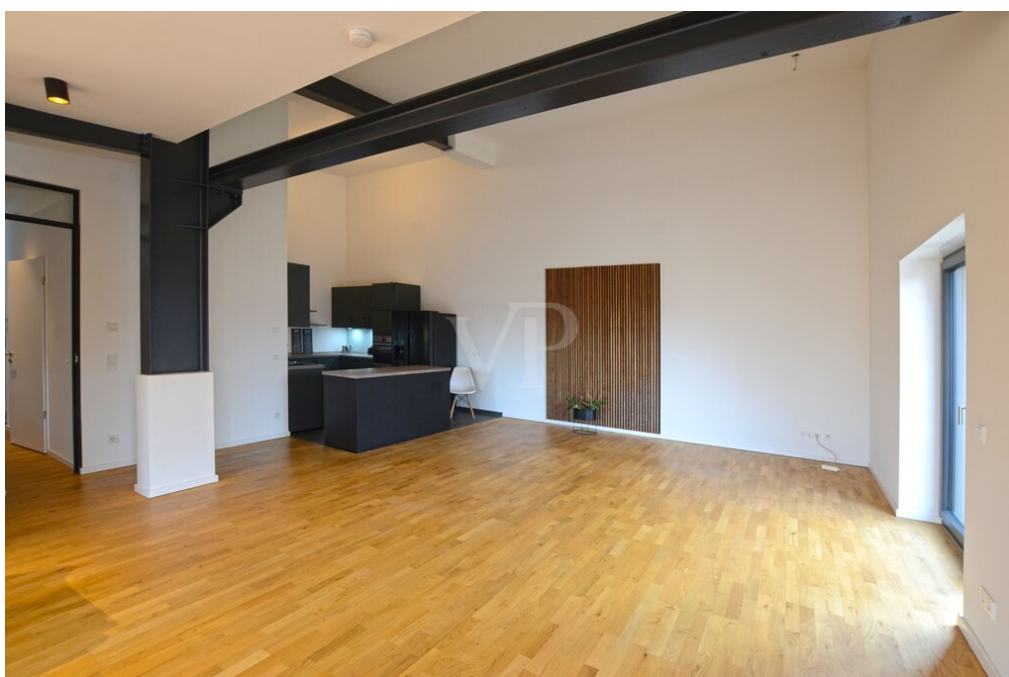
Objektnummer: 25121126 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25121126 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25121126 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25121126 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25121126 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25121126 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Die Immobilie



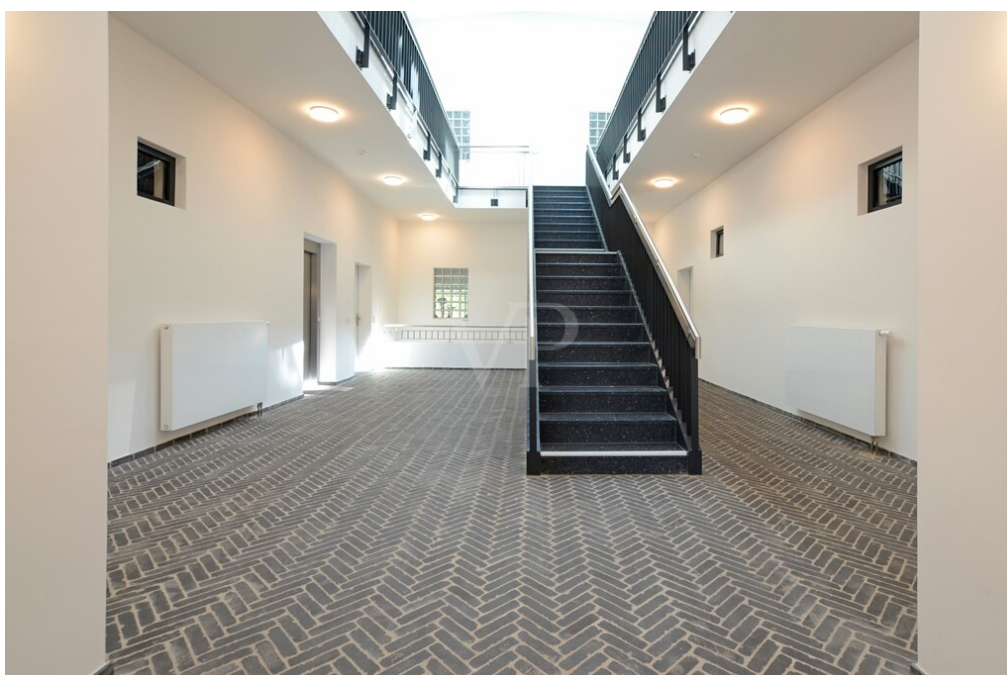
Objektnummer: 25121126 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25121126 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25121126 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25121126 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25121126 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25121126 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Ein erster Eindruck

Industrial Style auf Neubauniveau – Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia

Hier erwartet Sie eine besondere 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im angesagten Industrial Style. Die gelungene Kombination aus großzügiger Architektur, durchdachtem Grundriss und hochwertiger Ausstattung wird Sie begeistern.

Die Wohnung befindet sich auf dem historischen Gelände der ehemaligen Gerätefabrik KELLER, deren älteste Gebäude aus dem Jahr 1902 stammen. Nach der Betriebsschließung im Jahr 2019 entstand hier ab 2021 ein einzigartiges Wohnensemble, in dem 24 exklusive Mietwohnungen in einer harmonischen Mischung aus Neubau und sanierten Altbauten geschaffen wurden. Der hochwertige Innenausbau im beliebten Loft-/Industrial Style wurde 2022/2023 abgeschlossen. Erhaltene Elemente wie freigelegte Stahlträger verleihen der Wohnung ihren unverwechselbaren Charakter und industriellen Charme.

Der Eingangsbereich des Hauses empfängt Sie und Ihre Gäste in einem beeindruckenden Atrium mit Empore, das den industriellen Charme der ehemaligen Fabrikhalle eindrucksvoll bewahrt. Ein historischer Hebekran aus früherer Zeit setzt einen authentischen Akzent und verleiht dem Gebäude eine unverwechselbare Atmosphäre.

Die großzügige Wohnung mit ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch ein offenes, urbanes Raumkonzept. Das helle Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Das Wohn-/Esszimmer wird durch eine Glastür im Industrial Style stilvoll vom Flur getrennt. Die offene Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Ein geräumige Diele mit Flur verbindet alle Räume, darunter ein modernes Badezimmer sowie ein zusätzliches Gästebad. Zwei großzügige Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Rückzug und Erholung.

Erleben Sie das einzigartige Zusammenspiel aus Geschichte, Design und modernem Wohnkomfort – ein Zuhause mit besonderer Atmosphäre.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 70 € monatlich angemietet werden.

Objektnummer: 25121126 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Ausstattung und Details

Sie wünschen sich ein Zuhause mit Charakter? In dieser besonderen Etagenwohnung werden Wohnräume wahr.

Tauchen Sie ein in den faszinierenden "Industrial Style" dieser exklusiven Etagenwohnung und lassen Sie sich von den zahlreichen Möglichkeiten begeistern. Eine sorgfältige Auswahl und Verarbeitung hochwertiger Materialien harmonisieren perfekt mit den historischen Merkmalen des Gebäudes und schaffen eine außergewöhnliche Wohnqualität. Dank des offenen Grundrisses werden Licht und Raum optimal genutzt, wodurch zu jeder Jahreszeit eine angenehme Atmosphäre entsteht.

TOP-Ausstattung:

- Zentrale, aber dennoch ruhige Lage in dritter Reihe
- Bau- und Ausstattungsqualität auf dem Niveau eines Neubaus
- Zentralheizung mit moderner Wärmepumpe
- Eingangshalle mit faszinierender Atmosphäre
- Bequem mit dem Personenaufzug in den Keller und zur Tiefgarage
- Große teilweise Fensterflächen mit teilweise elektrischen Außenrolllos
- Elektrisch verstellbare Lichtkuppeln im Bad und Flur
- Hohe Decken
- Hochwertiger Bodenbelag bestehend aus dunkelgrauen Fliesen und Parkettboden
- Stilvolle Sanitärobjekte im puristischen Design mit modernen Armaturen
- Badezimmer mit geräumiger, bodengleicher Walk-In-Dusche, und Handtuchwärmer
- Gäste-Bad mit Dusche für zusätzlichen Komfort
- Fußbodenheizung für behagliche Wärme
- Komfortable Fenstersitzbank im Wohnzimmer, die ausreichend Platz zum entspannten Verweilen bietet
- TV- und Netzwerkanschluss in allen Wohnräumen
- Gegensprechanlage mit Bildübertragung für erhöhte Sicherheit
- Keller im Untergeschoss bietet zusätzlichen Stauraum.
- Möglichkeit zur Anmietung eines TG-Stellplatzes

\*\*\* Die vorhandene Einbauküche kann vom Vermieter übernommen werden \*\*\*  
und vieles mehr ...

Objektnummer: 25121126 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Alles zum Standort

Wohnen nahe der Langenfelder Innenstadt!

Die Wohnung befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen „Gerätefabrik KELLER“. Die neu entstandene Hofanlage bietet eine ideale Kombination aus zentraler Lage und Nähe zur Langenfelder Innenstadt. Die Umgebung schafft eine angenehme Atmosphäre und bietet Raum für Erholung und Entspannung bei gleichzeitiger Nutzung der Annehmlichkeiten und Einrichtungen der Innenstadt.

Langenfeld ist eine lebendige und attraktive Stadt, die eine gute Mischung aus Sport, Kultur, Bildung, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie bietet. In wenigen Minuten erreichen Sie die etwa 1,2 km entfernte Stadtmitte von Langenfeld. Dort finden Sie ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken, Schulen sowie 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 umfasst unter anderem Reitsport, Golf, Segelfliegen und Wasserski. Ein Frei- und Hallenbad, diverse Sportplätze sowie der schön angelegte Freizeitpark runden das Angebot ab.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben, und durch die verkehrsgünstige Lage Langenfelds erreichen Sie über Autobahnen und Bundesstraßen schnell die Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf sowie das Umland. Auch ohne Auto sind Sie sehr flexibel: In fußläufiger Entfernung befindet sich eine Busverbindung, die Sie schnell in die Langenfelder Innenstadt oder zum S-Bahnhof bringt.

Objektnummer: 25121126 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2033.

Endenergiebedarf beträgt 33.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

### 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: 25121126 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rischke

---

Kölner Straße 6a, 40764 Langenfeld

Tel.: +49 2173 - 99 39 65 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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