

Langenfeld – Immigrath

# Historisches Fabrikflair trifft modernes Wohnen mit Garten

**Objektnummer: 26121131**



**MIETPREIS: 1.685 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 26121131 - 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: 26121131 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Auf einen Blick

Objektnummer	26121131	Mietpreis	1.685 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	300 EUR
Bezugsfrei ab	01.03.2026	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1965	Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 70 EUR (Miete)	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung

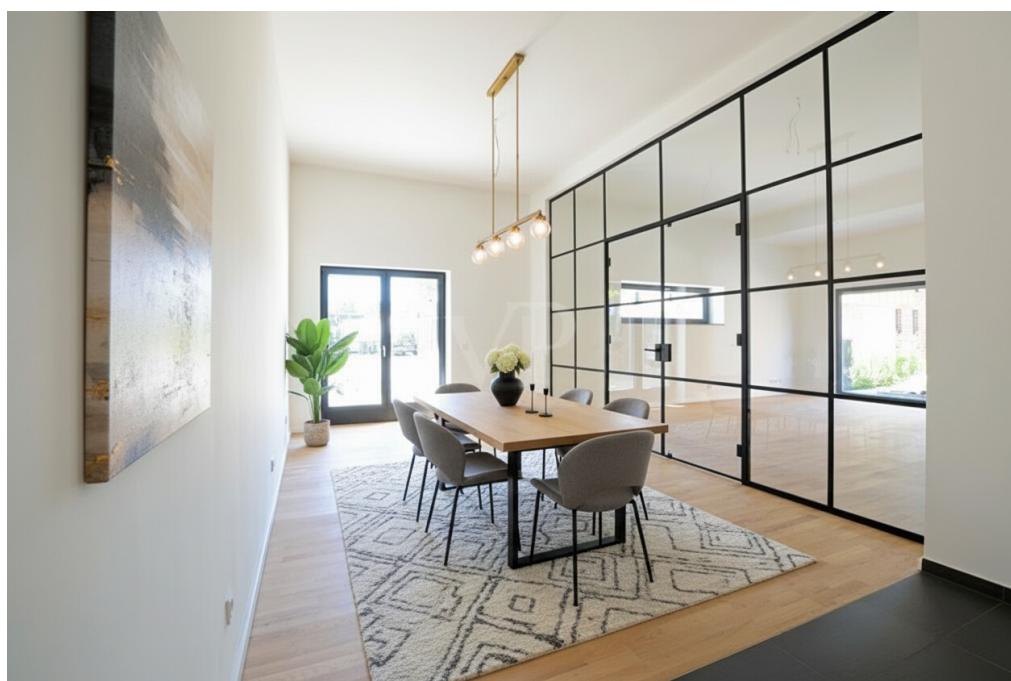
Objektnummer: 26121131 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergiebedarf	33.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.07.2033	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1965

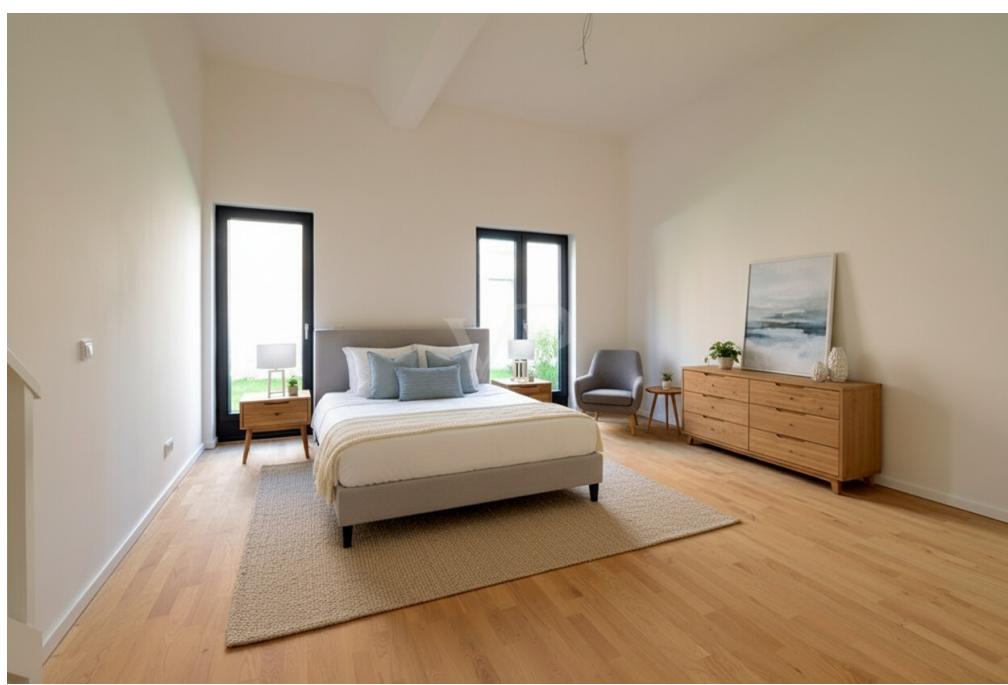
Objektnummer: 26121131 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26121131 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26121131 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26121131 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26121131 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26121131 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26121131 - 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: 26121131 - 40764 Langenfeld – Immigrath**

## Ein erster Eindruck

Hier erwartet Sie eine besondere 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse und modernem Industrial-Style-Flair.

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 Brückenkran aus früherer Zeit setzt einen authentischen Akzent und verleiht dem Gebäude eine unverwechselbare Atmosphäre.

Die großzügige 3-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und vermittelt ein offenes, weitläufiges Wohngefühl mit Charakter und stilvollen industriellen Designelementen. Das repräsentative Wohnzimmer lädt zum Verweilen und Entspannen ein und bietet direkten Zugang zur Terrasse mit angrenzendem Garten, ideal für erholsame Stunden im Freien. Die offene Wohnküche mit Essbereich fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein und ist durch eine stilvolle Glaswand im Industrial Style vom Wohnzimmer abgetrennt. Eine geräumige Diele erschließt die verschiedenen Räume, darunter das Bad und das Gästebad. Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für den privaten Rückzug und versprechen erholsame Nächte.

Lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieses durchdachten Wohnkonzepts inspirieren und fühlen Sie sich vom ersten Moment an zuhause.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 70?€/Monat angemietet werden und bietet zusätzlichen Komfort.

Das Mietverhältnis wird mit einem beidseitigen Kündigungsverzicht von zwei Jahren

abgeschlossen. Zudem wird eine Staffelmietvereinbarung getroffen, welche eine transparente und planbare Mietentwicklung vorsieht.

Da die Privatsphäre des aktuellen Mieters gewahrt werden soll, verzichten wir auf die Veröffentlichung aktueller Innenaufnahmen. Gerne präsentieren wir Ihnen die Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

**Objektnummer: 26121131 - 40764 Langenfeld – Immigrath**

## Ausstattung und Details

Träumen Sie von einer besonderen Gartenwohnung? Hier können Sie Ihre Wohnwünsche in vollen Zügen verwirklichen!

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 harmonieren 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 Fensterflächen mit elektrischen Außenrolllos
  - 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
  - TV- und Netzwerkanschluss in allen Wohnräumen
  - Gegensprechanlage mit Bildübertragung für erhöhte Sicherheit
  - Zusätzlicher Abstellraum im Untergeschoss
  - Möglichkeit zur Anmietung eines TG-Stellplatzes im Nebengebäude
- \*\*\* Eine moderne Einbauküche ist vorhanden und gegen Abstand käuflich zu übernehmen. \*\*\*
- und vieles mehr ...

**Objektnummer: 26121131 - 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 einer zentralen Lage und der 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 sind Sie in der ca. 1,2 km entfernten Stadtmitte von Langenfeld. Hier 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 bietet 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 die 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: 26121131 - 40764 Langenfeld – Immigrath**

## Sonstige Angaben

### 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: 26121131 - 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)