

Düsseldorf - Flingern

# Traumhaftes Dachgeschoss-Loft mit offener Galerie und Einbauküche

CODE DU BIEN: 26013033



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

PRIX DE LOYER: 1.700 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 89 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

**CODE DU BIEN: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26013033</b>
Surface habitable	<b>ca. 89 m<sup>2</sup></b>
Type de toiture	<b>à deux versants</b>
Disponible à partir du	<b>01.04.2026</b>
Étage	<b>3</b>
Pièces	<b>2</b>
Chambres à coucher	<b>1</b>
Salles de bains	<b>2</b>
Année de construction	<b>1906</b>

Prix de loyer	<b>1.700 EUR</b>
Coûts supplémentaires	<b>250 EUR</b>
Type	<b>Attique</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Surface total	<b>ca. 89 m<sup>2</sup></b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 8 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Bloc-cuisine</b>

CODE DU BIEN: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	89.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.06.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## La propriété



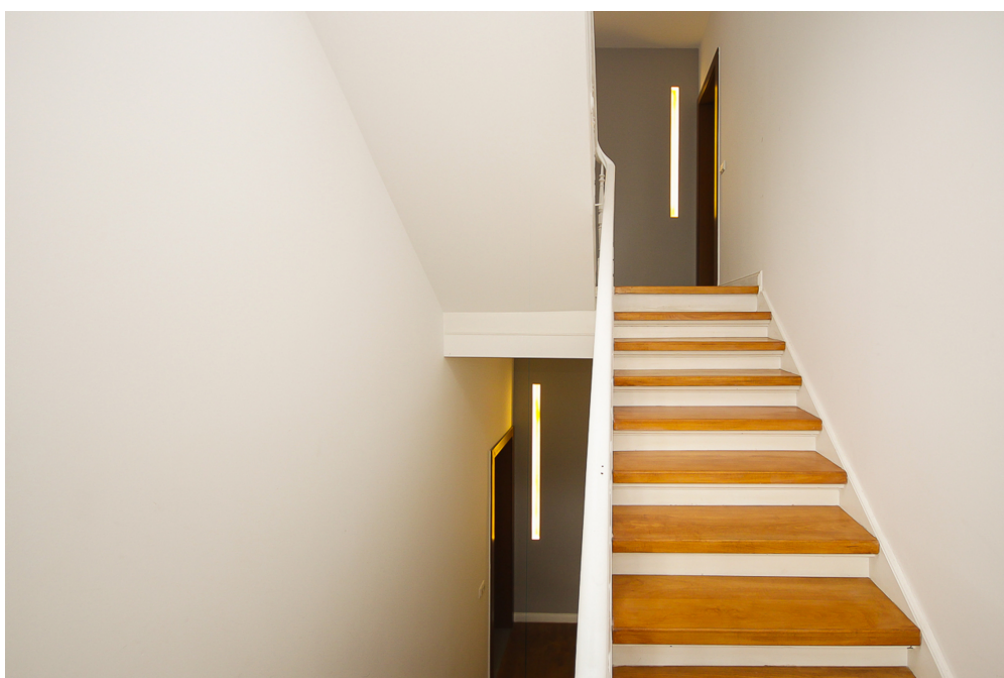
CODE DU BIEN: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

## **Détails des commodités**

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

**CODE DU BIEN: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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