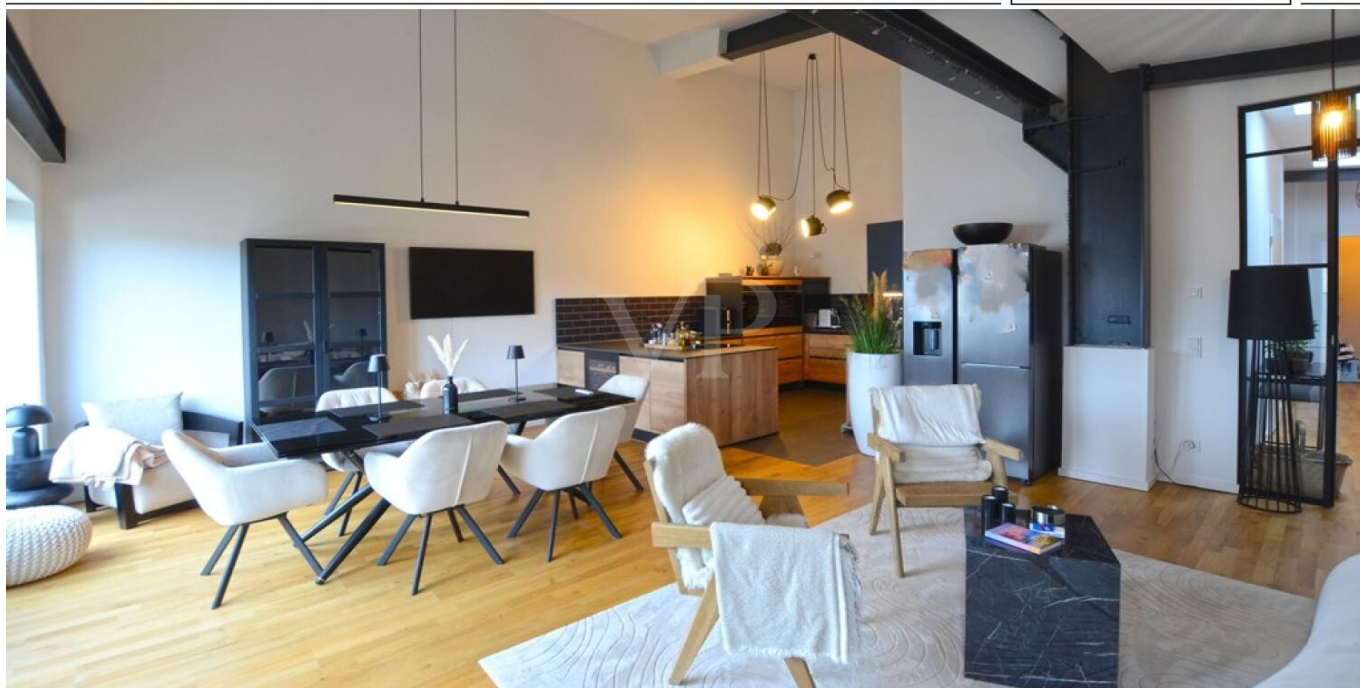


Langenfeld – Immigrath

## Une véritable rareté : un espace de vie ouvert de style industriel

CODE DU BIEN: 25121127



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

PRIX DE LOYER: 1.775 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125,13 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

- 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: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25121127
Surface habitable	ca. 125,13 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	01.12.2025
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1965
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 70 EUR (Location)

Prix de loyer	1.775 EUR
Coûts supplémentaires	500 EUR
Type	Etage
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 3 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

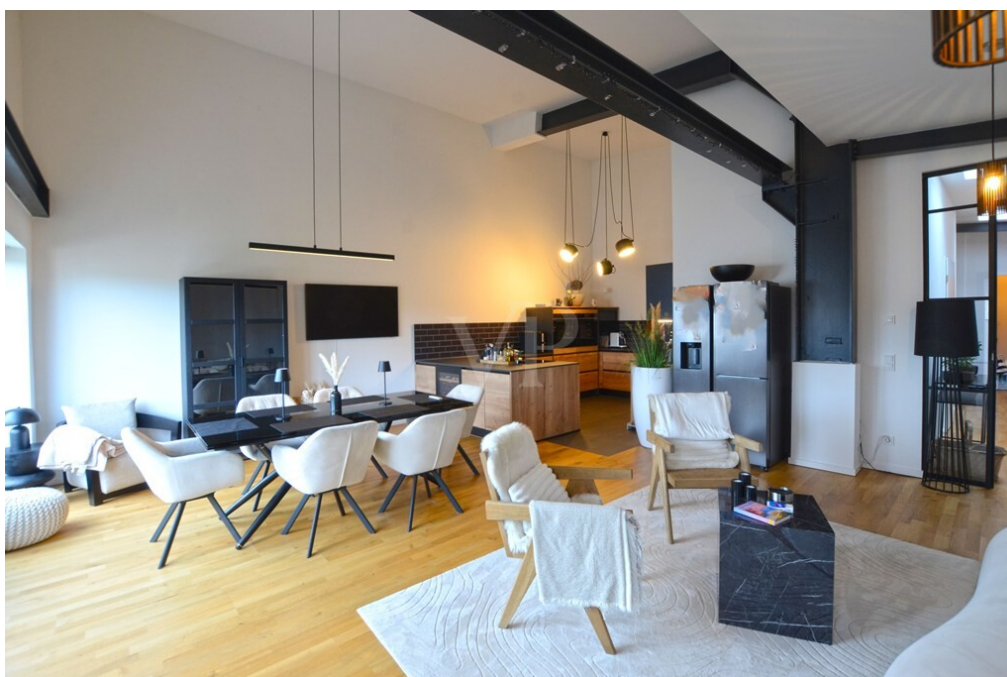
## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électro
Certification énergétique valable jusqu'au	02.07.2033
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	33.90 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La propriété





CODE DU BIEN: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

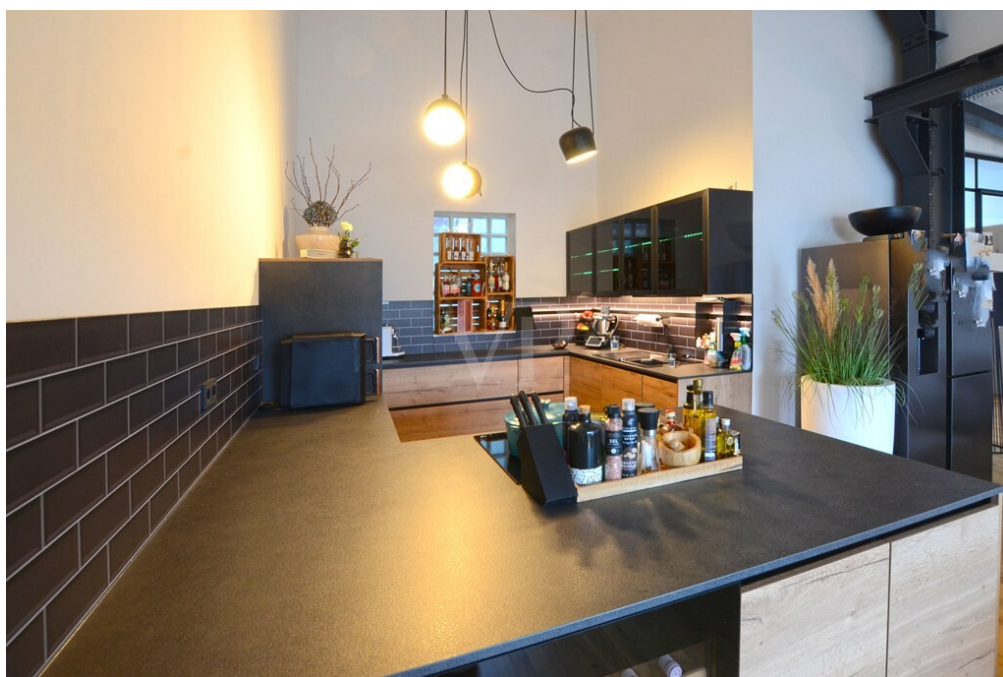
## La propriété





CODE DU BIEN: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La propriété





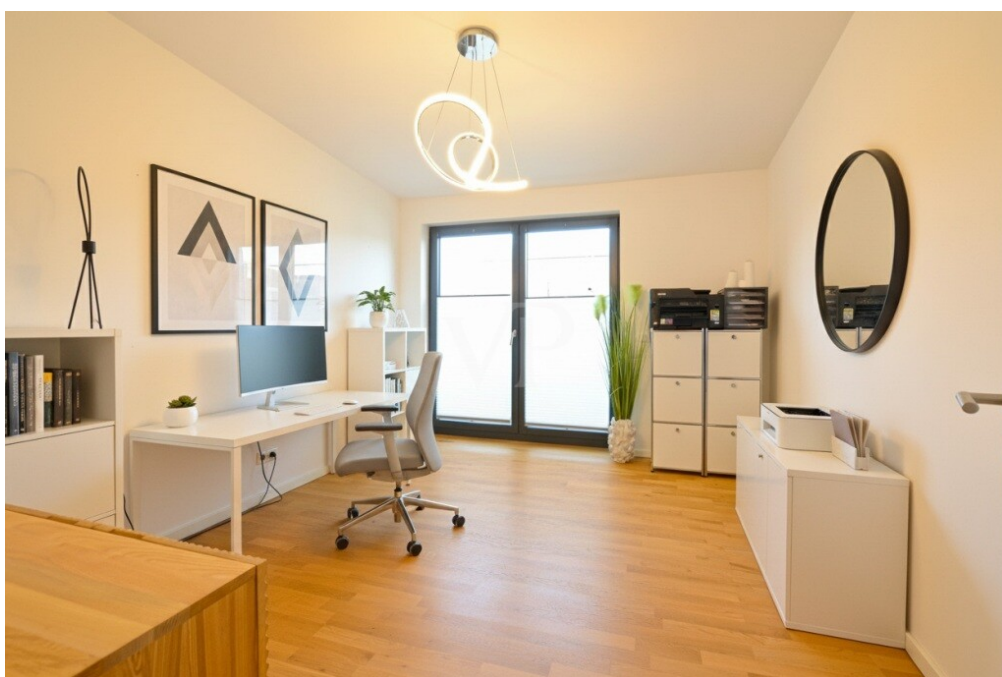
CODE DU BIEN: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La propriété





CODE DU BIEN: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La propriété





CODE DU BIEN: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La propriété





CODE DU BIEN: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Une première impression

Hochwertige Etagenwohnung im modernen Industrial Design – Großzügiges Wohnen mit Balkon.

Diese besondere 4-Zimmer-Etagenwohnung mit Balkon vereint den Charme historischer Industriearchitektur mit modernem Wohnkomfort auf Neubauniveau. Klare Linien, offene Raumstrukturen und ausgewählte Materialien schaffen eine Wohnatmosphäre, die sowohl stilvoll als auch einladend wirkt.

Das Wohnensemble befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen „Gerätefabrik KELLER“, deren Ursprünge bis ins Jahr 1902 reichen. Nach der Einstellung des Produktionsbetriebs im Jahr 2019 wurde das Areal ab 2021 umfassend revitalisiert. Entstanden ist ein harmonisches Zusammenspiel aus sorgfältig restaurierten Bestandsgebäuden und zeitgemäßer Neubauarchitektur, in dem 24 exklusive Mietwohnungen realisiert wurden. Der hochwertige Innenausbau im Industrial Style wurde 2022/2023 abgeschlossen. Typische Elemente wie sichtbare Stahlkonstruktionen erinnern an die industrielle Vergangenheit und prägen die unverwechselbare Identität des Objekts.

Schon der Zugang zum Gebäude vermittelt den besonderen Charakter dieses Wohnprojekts: Ein großzügiges Atrium mit Empore bildet das Herzstück des Eingangsbereichs. Ein erhalten gebliebener Hebekran aus der früheren Fertigungszeit setzt einen eindrucksvollen Akzent und gibt dem Ensemble seine authentische Industrieästhetik.

Die Wohnung selbst verfügt über ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche und beeindruckt mit ihrem offenen Grundriss sowie einer angenehmen Deckenhöhe. Das helle Wohnzimmer bietet Zugang zum Balkon, der einen ruhigen Außenbereich für gemütliche Stunden im Freien schafft.

Die offen gestaltete Küche ist perfekt in den Wohnbereich integriert und kann auf Wunsch vom Vermieter übernommen werden. Eine elegante Glaswandtür im Industrial Design trennt den Flur optisch vom Wohnraum und sorgt gleichzeitig für Großzügigkeit und Transparenz. Ein praktischer Abstellraum im Flur bietet zusätzliche Aufbewahrungsmöglichkeiten.

Der private Bereich der Wohnung ist über eine geräumigen Flur erreichbar. Drei

Schlafzimmer stehen zur Verfügung, eines davon mit einem komfortablen Bad en Suite. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Gästebad mit bodengleicher Dusche.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die ein anspruchsvolles Wohnumfeld mit moderner Architektur und industriellem Charakter schätzen – ein Zuhause mit besonderer Ausstrahlung.

#### Ausstattung & Highlights

- Maßgefertigte Einbauküche auf Wunsch vom Vermieter übernehmbar
- Optionaler Tiefgaragenstellplatz (70 €/Monat)
- Fahrradraum in der Tiefgarage

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage – bitte senden Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten, inklusive Adresse und Telefonnummer, damit wir Besichtigungs- und Beratungstermine individuell mit Ihnen abstimmen können.



CODE DU BIEN: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Détails des commodités

Exklusive Etagenwohnung mit Balkon – hier wird Ihr Wohntraum wahr.

Diese exklusive Etagenwohnung ist zweifellos eine wahre Rarität. Sie besticht durch ihre natürlichen und authentischen Merkmale, welche die historische Bausubstanz lebendig werden lassen. Die sorgfältig ausgewählten und verarbeiteten Materialien harmonisieren perfekt miteinander und gewährleisten eine außergewöhnliche Qualität. Das durchdachte Raumkonzept beeindruckt durch eine hervorragende Bauausführung und einem ästhetisch ansprechenden Erscheinungsbild. Insgesamt ist diese Wohnung ein einzigartiges Juwel, das ein Wohnen auf höchstem Niveau ermöglicht.

Die Eingangshalle strahlt eine faszinierende Atmosphäre aus, die den Raum mit Charakter und Individualität erfüllt. Hier begegnen Ihnen Relikte vergangener Zeiten wie ein alter Kran und Stahlträger, die immer noch in der Halle präsent sind. Diese Elemente verleihen der Immobilie einen einzigartigen Charme und erinnern an die Geschichte des Ortes.

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
  - Fahrradraum in der Tiefgarage vorhanden
  - Möglichkeit zur Anmietung eines TG-Stellplatzes
- und vieles mehr ...

**CODE DU BIEN: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Contact

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

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)

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

---

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