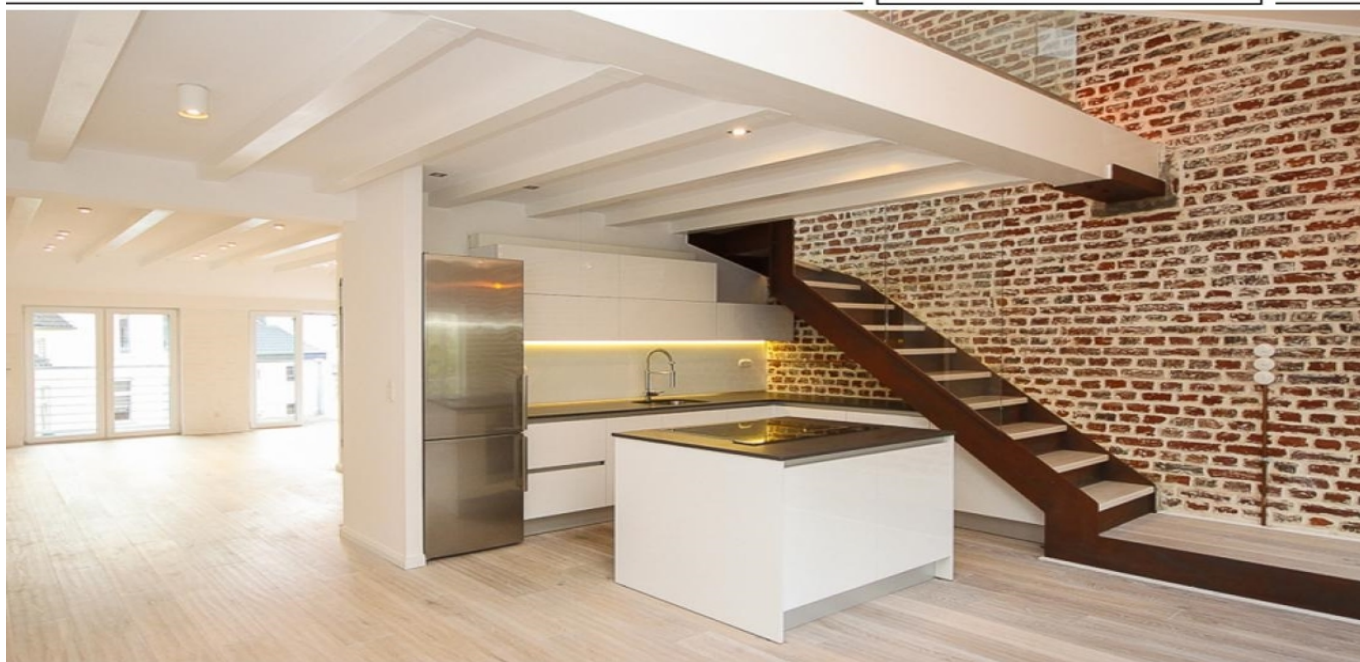


Düsseldorf - Flingern

# Traumhaftes Dachgeschoss-Loft mit offener Galerie und Einbauküche

Codice oggetto: 26013033



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

PREZZO D'AFFITTO: 1.700 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 89 m<sup>2</sup> • VANI: 2

**Codice oggetto: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26013033
Superficie netta	ca. 89 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	01.04.2026
Piano	3
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	2
Anno di costruzione	1906

Prezzo d'affitto	1.700 EUR
Costi aggiuntivi	250 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 89 m <sup>2</sup>
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 8 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	89.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	06.06.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## La proprietà



Codice oggetto: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## La proprietà



Codice oggetto: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## La proprietà



Codice oggetto: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## La proprietà



Codice oggetto: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## La proprietà



Codice oggetto: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## La proprietà



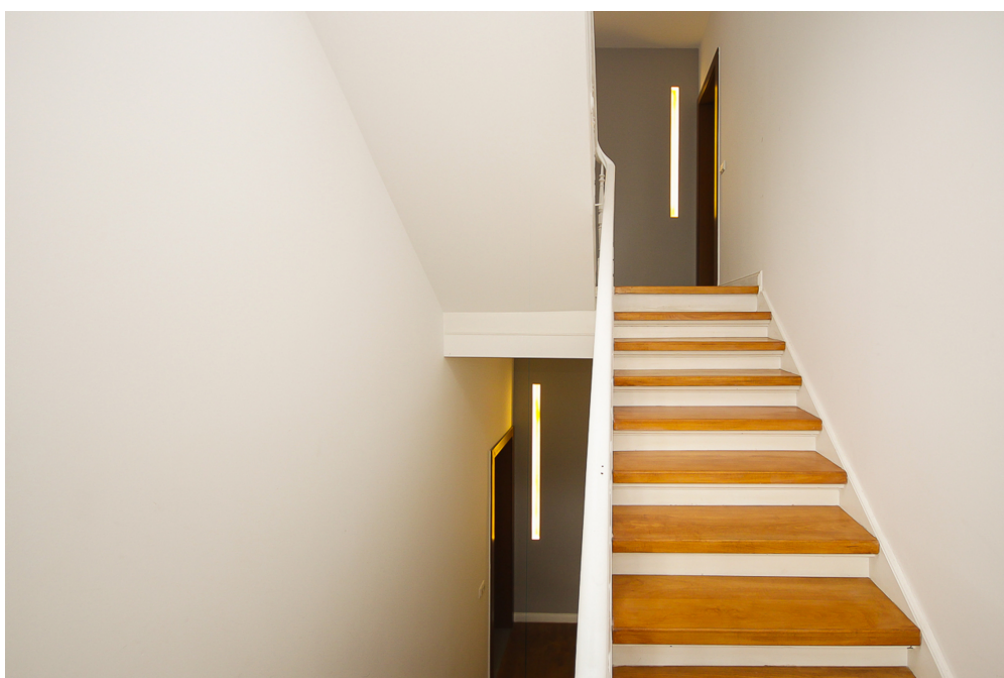
Codice oggetto: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## La proprietà



Codice oggetto: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## La proprietà



Codice oggetto: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## La proprietà



**Codice oggetto: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

## **Dettagli dei servizi**

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

**Codice oggetto: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26013033 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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