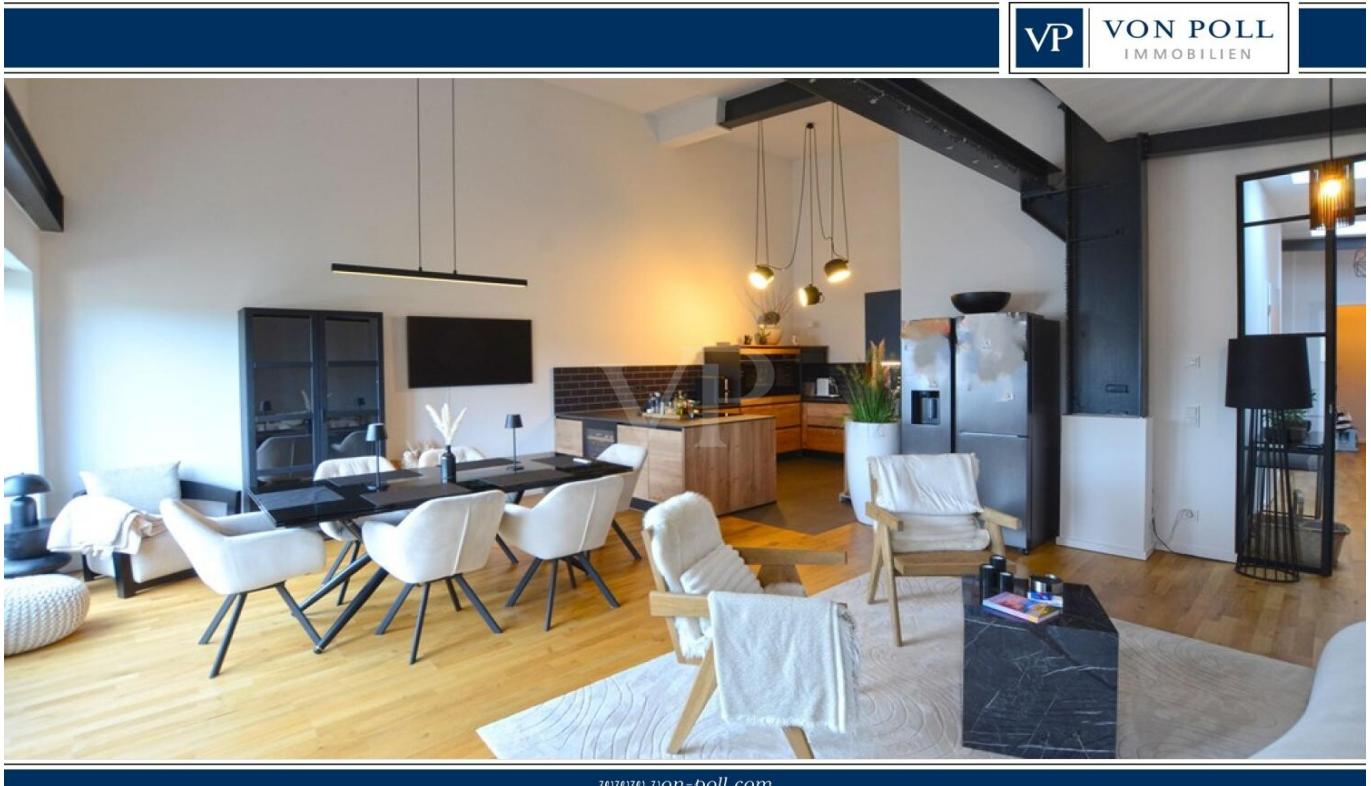


Langenfeld – Immigrath

## Una vera rarità: una zona giorno open space in stile industriale

**Codice oggetto: 25121127**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.775 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125,13 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

Codice oggetto: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

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

Codice oggetto: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25121127
Superficie netta	ca. 125,13 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	01.12.2025
Piano	1
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1965
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 70 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	1.775 EUR
Costi aggiuntivi	500 EUR
Appartamento	Piano
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 3 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

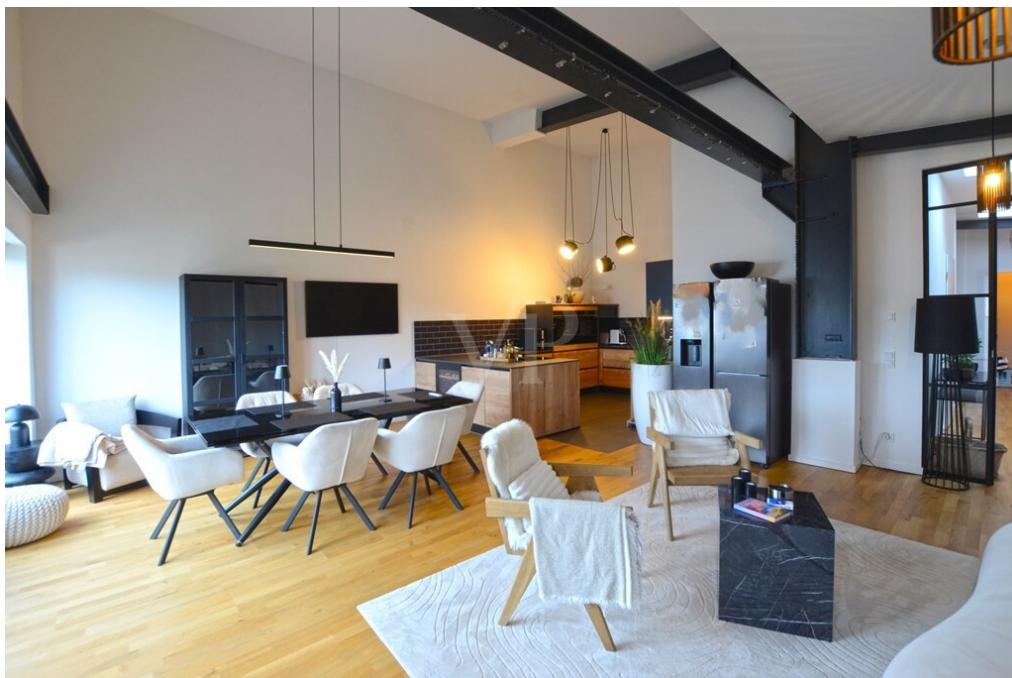
Codice oggetto: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettrico	Consumo energetico	33.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	02.07.2033	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965

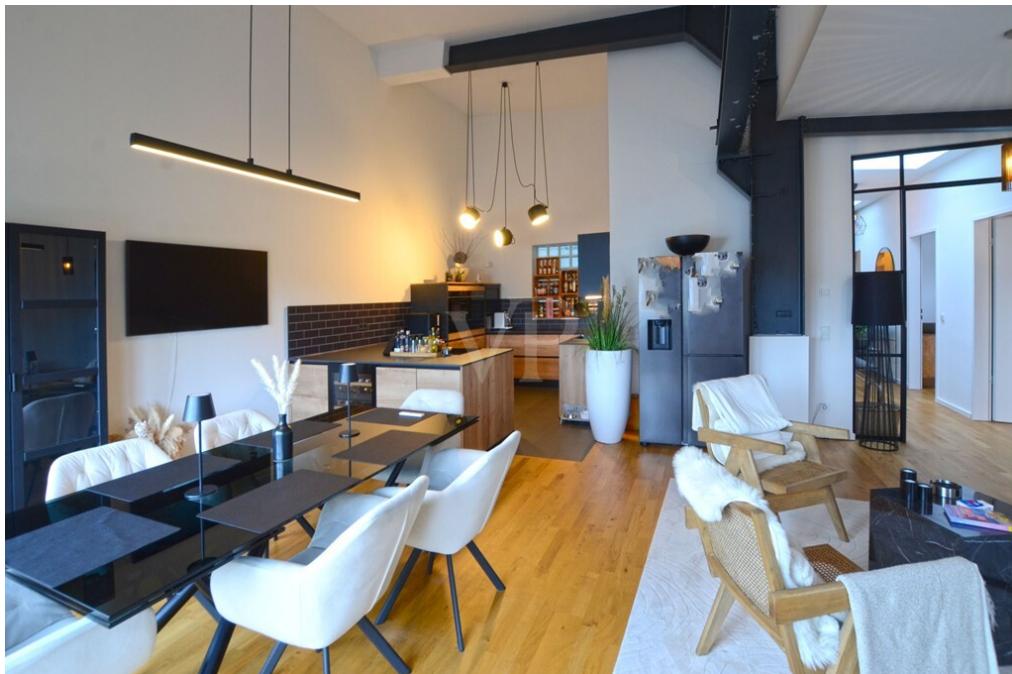
Codice oggetto: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La proprietà



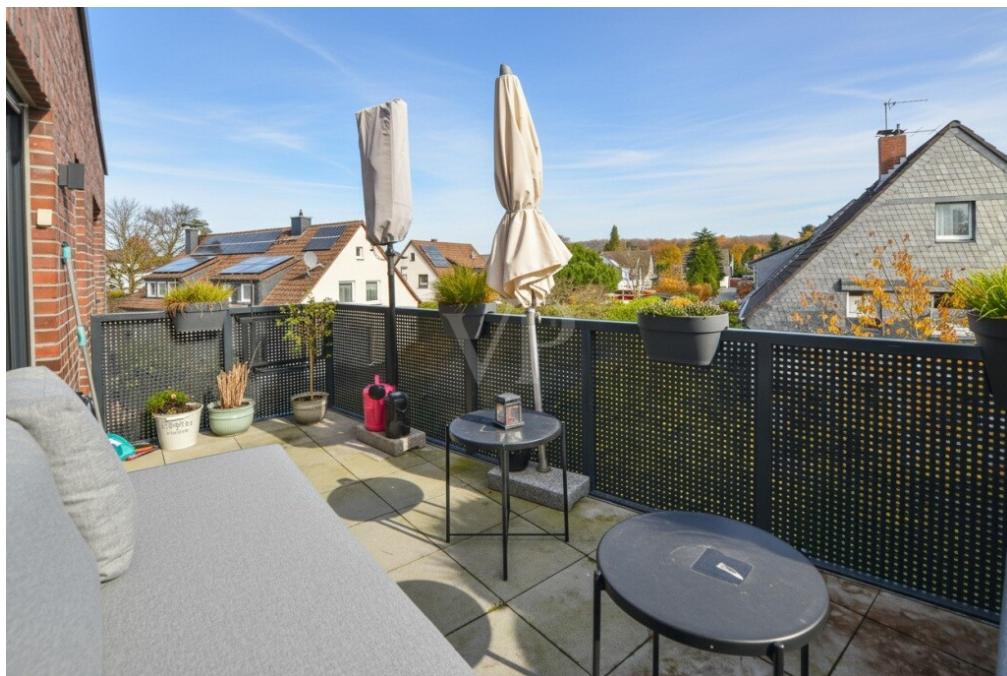
Codice oggetto: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La proprietà



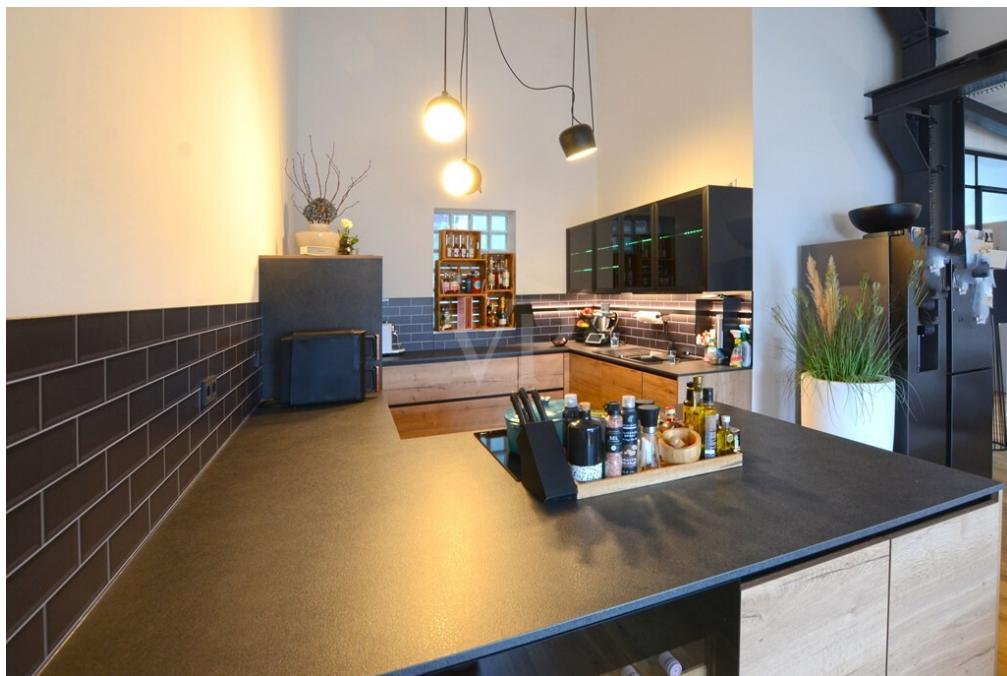
Codice oggetto: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La proprietà



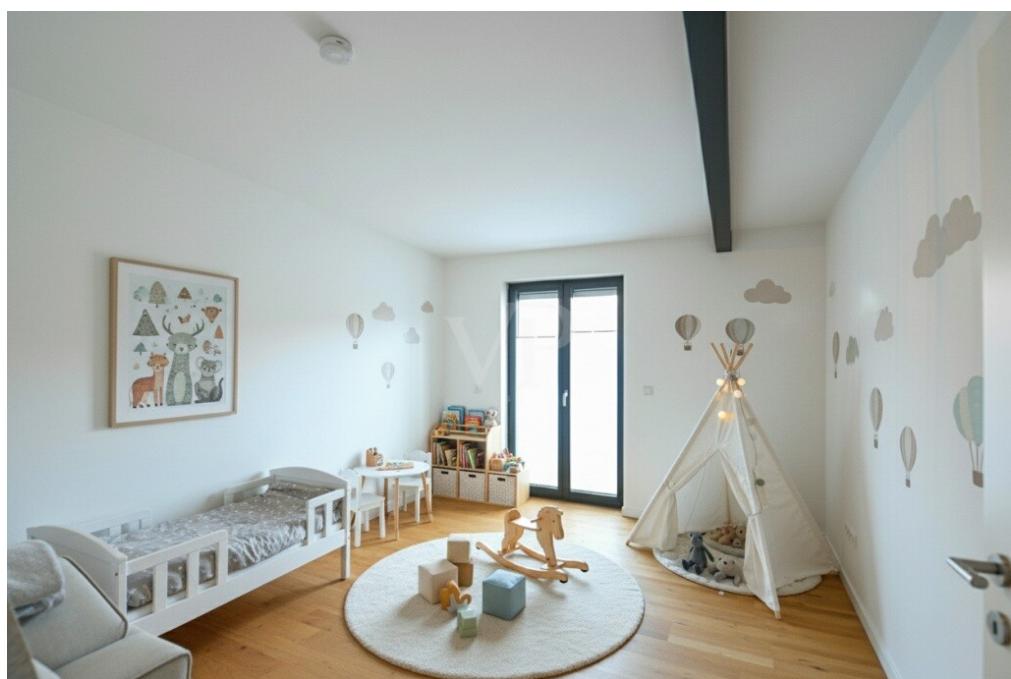
Codice oggetto: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La proprietà



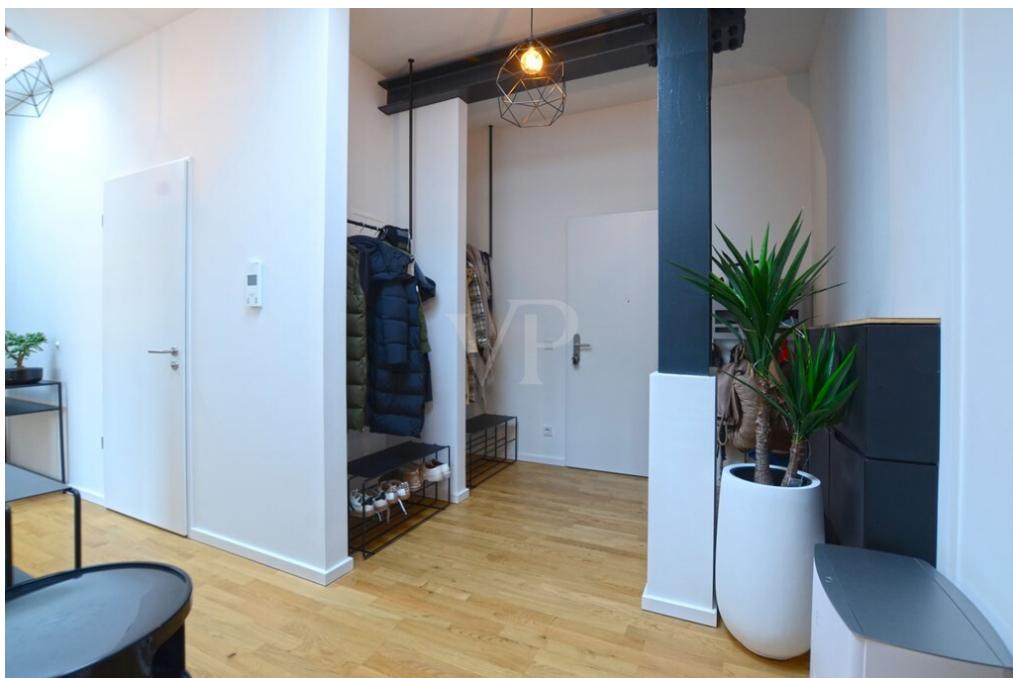
Codice oggetto: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La proprietà



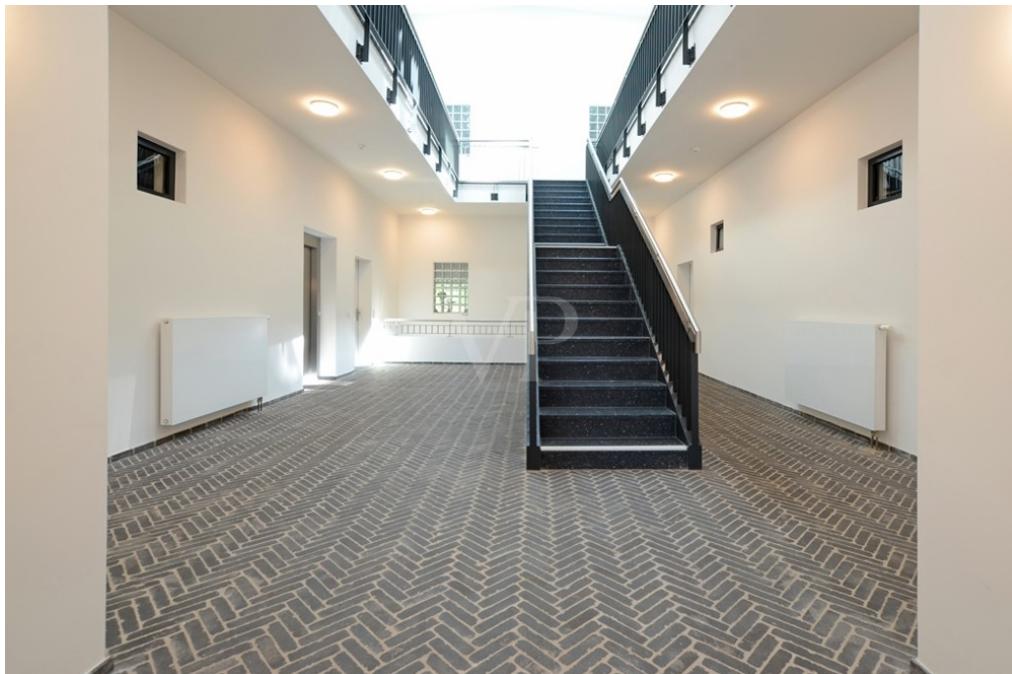
Codice oggetto: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Una prima impressione

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 geräumige 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 Vormieter 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.

Codice oggetto: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Dettagli dei servizi

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 harmonieren 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 Sanitärobjecte 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 ...

**Codice oggetto: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath**

## Ulteriori informazioni

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25121127 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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