

Langenfeld – Immigrath

# Historisches Fabrikflair trifft modernes Wohnen mit Garten

**Codice oggetto: 26121131**



**PREZZO D'AFFITTO: 1.685 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 26121131 - 40764 Langenfeld – Immigrath

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

Codice oggetto: 26121131 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26121131
Superficie netta	ca. 120 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	01.03.2026
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1965
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 70 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	1.685 EUR
Costi aggiuntivi	300 EUR
Appartamento	Piano terra
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 5 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

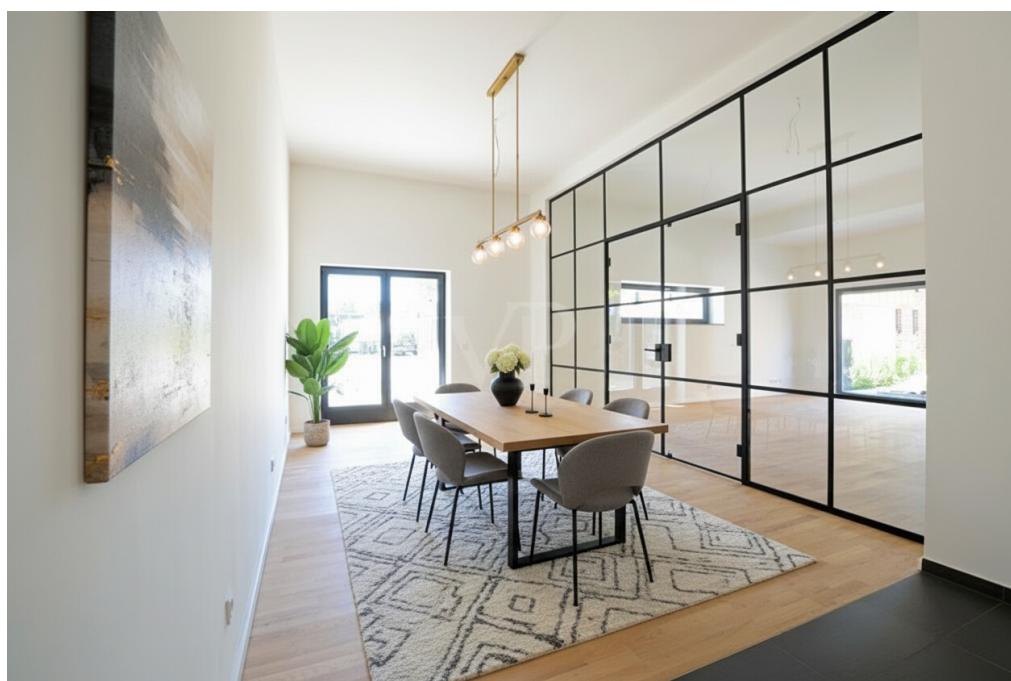
Codice oggetto: 26121131 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## 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

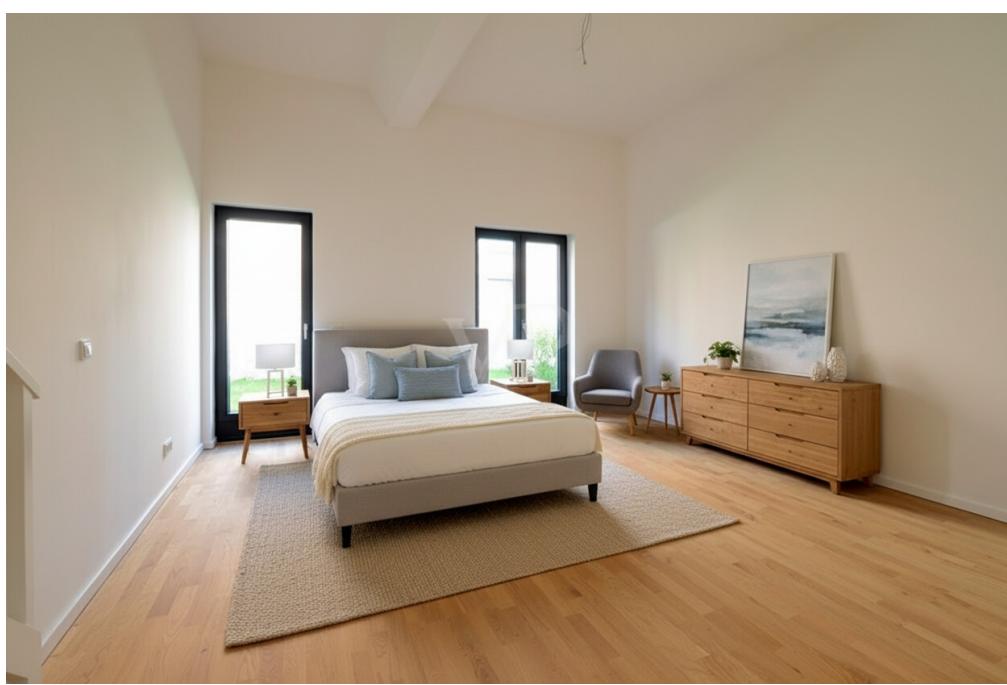
Codice oggetto: 26121131 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La proprietà



Codice oggetto: 26121131 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La proprietà



Codice oggetto: 26121131 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La proprietà



Codice oggetto: 26121131 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La proprietà



Codice oggetto: 26121131 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La proprietà



Codice oggetto: 26121131 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## La proprietà



Codice oggetto: 26121131 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26121131 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26121131 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Dettagli dei servizi

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 ...

**Codice oggetto: 26121131 - 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: 26121131 - 40764 Langenfeld – Immigrath**

## **Ulteriori informazioni**

### **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: 26121131 - 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)