Düsseldorf – Flingern

Über den Dächern Düsseldorfs – Stilvolles Loft mit Aussicht

Objektnummer: 25013084

KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 278 m² • **ZIMMER:** 6

Objektnummer: 25013084 - 40235 Düsseldorf – Flingern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25013084 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Auf einen Blick

Objektnummer	25013084
Wohnfläche	ca. 278 m²
Etage	3
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage, 40000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Wohnungstyp	Loft Studio Atelier
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25013084 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	117.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.01.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 25013084 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Die Immobilie

Objektnummer: 25013084 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Die Immobilie

Objektnummer: 25013084 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Die Immobilie

Objektnummer: 25013084 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Die Immobilie

Objektnummer: 25013084 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Die Immobilie

Objektnummer: 25013084 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Die Immobilie

Objektnummer: 25013084 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Die Immobilie

Objektnummer: 25013084 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Die Immobilie

Objektnummer: 25013084 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Die Immobilie

Objektnummer: 25013084 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Die Immobilie

Objektnummer: 25013084 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Die Immobilie

Objektnummer: 25013084 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Die Immobilie

Objektnummer: 25013084 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Die Immobilie

Objektnummer: 25013084 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Ein erster Eindruck

Dieses exquisite Loft befindet sich in einem ehemaliger Parfümfabrik und bietet eine außergewöhnliche Wohnfläche von ca. 278 m². Das Objekt wurde im Jahr 1985 erbaut und zuletzt im Jahr 2019 umfangreich modernisiert, wodurch es sich in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert. Das Loft verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 3 großzügige Schlafzimmer, die auch als Büro genutzt werden können. Zwei Badezimmer sorgen für höchsten Komfort, eines davon en Suite und mit einer freistehenden Wanne ausgestattet. Der offene Wohnbereich mit seinen imposanten Deckenhöhen von bis zu 4 Metern und den elektrisch steuerbaren Oberlichtern schafft ein luftiges, lichtdurchflutetes Ambiente. Hochwertige Eichenparkett- und Marmorböden sowie elegante Sprossenfenster aus Holz runden das luxuriöse Erscheinungsbild ab. Eine Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt, sowie Bose-Lautsprecher im gesamten Wohnbereich ergänzen das exklusive Wohnkonzept. Sicherlich die Highlights: ein grün eingewachsener Sonnenbalkon und eine großzügige Dachterrasse mit Ausbaumöglichkeit. Beide Bereiche eignen sich perfekt, um sonnige Stunden im Freien zu verbringen. In technologischer Hinsicht ist diese Liegenschaft mit einer Voreinrichtung für eine Alarmanlage ausgestattet, zudem sind moderne Bose-Lautsprecher installiert. Neue Thermostate sorgen für eine effiziente Steuerung des Raumklimas. Für zukünftige Anforderungen besteht die Möglichkeit, Photovoltaikmodule auf den Dachflächen zu installieren, was die Nachhaltigkeit des Objekts unterstreicht. Abgerundet wird dieses Angebot durch eine umfangreiche Parkplatzlösung: eine Garage ergänzt durch einen Außenstellplatz. Zudem stehen ein Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum zur Verfügung. Zusammengefasst bietet dieses Loft eine exklusive Wohnqualität mit einer Kombination aus modernem Komfort und eleganter Ausstattung. Dank der umfassenden Modernisierungen im Bereich der Haustechnik und Dachsanierung im Jahr 2019 sowie der neuen Gasheizung von 2024 und der aufwendigen Isolierung des Kellerbereiches in diesem Jahr präsentiert sich das Objekt in einem hochwertigen Zustand und ist bestens für die Zukunft gerüstet. Zögern Sie uns nicht für weitere Informationen zu kontaktieren!

Objektnummer: 25013084 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Ausstattung und Details

- Eichenparkett / Marmorbodenbeläge
- Badezimmer mit Walk-in-Dusche
- Teilklimatisierung
- Oberlichter (elektrisch steuerbar)
- Vorrichtung Klimaanlage
- Bad en Suite mit freistehender Wanne
- begehbare Ankleide
- imposante Decken bis zu 4m
- Einbauküche
- Sprossenfenster aus Holz
- Dacheindeckung und Dämmung aus 2019
- neue Thermostate / Fußbodenheizung
- (innen) Jalousien
- Lautsprecher Bose
- neue Abdichtung ums Haus
- grüneingewachsener Balkon
- neue Gasheizung 2024
- neue Abdichtung und Wärmeisolierung

Objektnummer: 25013084 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Alles zum Standort

Düsseldorf Flingern-Nord Flingern-Nord zählt zu den beliebtesten und lebendigsten Stadtteilen Düsseldorfs. Der einstige Arbeiter- und Industriestandort hat sich in den letzten Jahren zu einem kreativen Szeneviertel mit einzigartigem Charme gewandelt. Hier verbinden sich Tradition und Moderne auf besondere Weise – denkmalgeschützte Altbauten, charmante Hinterhöfe und stylishe Loftwohnungen prägen das Stadtbild ebenso wie hippe Cafés, kleine Boutiquen, Galerien und eine vielfältige Gastronomieszene. Besonders bei jungen Berufstätigen, Kreativen und Familien ist Flingern-Nord aufgrund seiner urbanen Atmosphäre und guten Infrastruktur sehr gefragt. Die zentrale Lage ermöglicht eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt, den Hauptbahnhof sowie den Medienhafen – ob mit dem Auto, dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sowie nahegelegene S-Bahnhöfe bieten ideale Mobilität im gesamten Stadtgebiet. Auch in puncto Nahversorgung und Freizeitgestaltung lässt Flingern-Nord keine Wünsche offen: Supermärkte, Wochenmärkte, Schulen, Kitas, Fitnessstudios und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Grünflächen wie der Flinger Broich oder der nahe gelegene Volksgarten bieten Erholungsmöglichkeiten mitten in der Stadt. Flingern-Nord ist ein Stadtteil mit Charakter – kreativ, dynamisch und voller Lebensqualität.

Objektnummer: 25013084 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.1.2030. Endenergieverbrauch beträgt 117.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist D. Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch! Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf! Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen. Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig. Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. 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.

Objektnummer: 25013084 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com