

Langenfeld – Immigrath

# Entdecken Sie den Reiz des Außergewöhnlichen! Industrial Style auf Neubauniveau

Objektnummer: 24121102



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

MIETPREIS: 1.488 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111,91 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24121102 - 40764 Langenfeld – Immigrath

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24121102 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Auf einen Blick

Objektnummer	24121102
Wohnfläche	ca. 111,91 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	01.10.2024
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1902
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 70 EUR (Miete)

Wohnung	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24121102 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergiebedarf	36.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.07.2033	Energie- Effizienzklasse	A
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 24121102 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24121102 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Die Immobilie



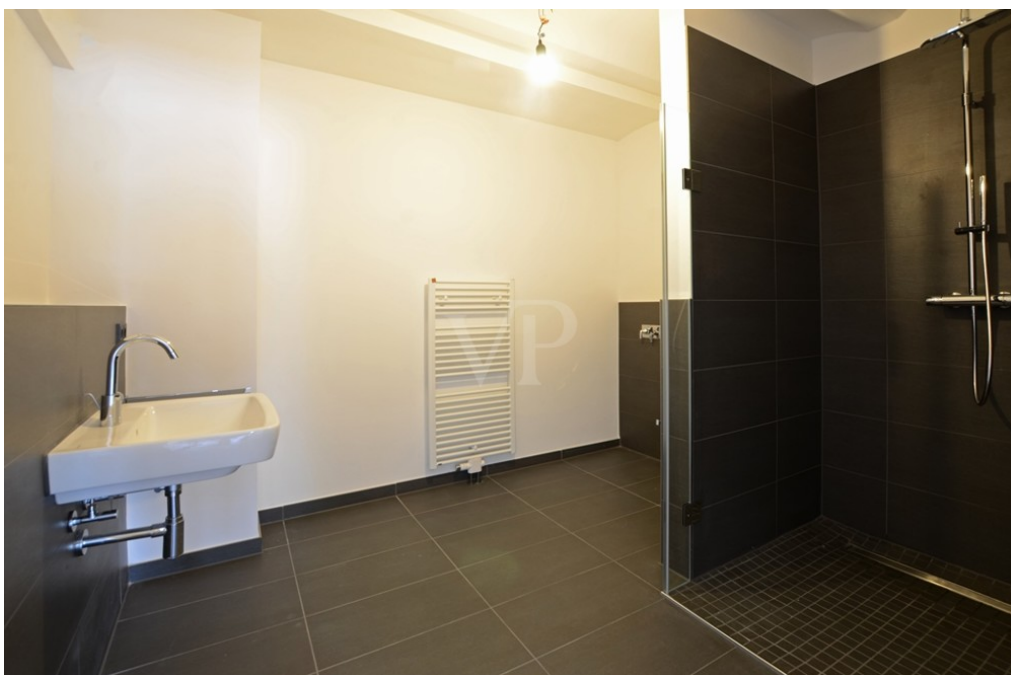
Objektnummer: 24121102 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24121102 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Die Immobilie





Objektnummer: 24121102 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24121102 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24121102 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 24121102 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

### Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung  
ihrer Immobilie an.

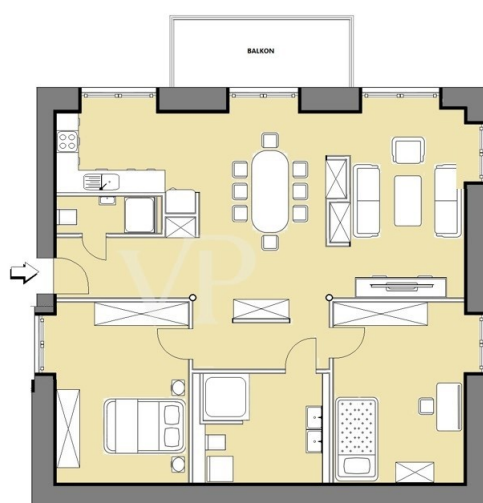
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

T.: 02173 - 99 39 65 0

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

Objektnummer: 24121102 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24121102 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Ein erster Eindruck

Exklusive Etagenwohnung im modernen „Industrial Style“ auf Neubauniveau Hier bietet sich Ihnen eine besondere 3-Zimmer-Wohnung mit offenem, loftartigem Wohnbereich. Die einzigartige Architektur mit großzügigem Grundriss und die hochwertige Ausstattung werden Sie begeistern. Die Wohnung liegt auf dem Gelände der ehemaligen „Gerätefabrik KELLER“, deren älteste Gebäude aus dem Jahr 1902 stammen. Nach der Betriebsschließung im Jahr 2019 wurde das Areal ab 2021 in eine gelungene Kombination aus Neubauten und historischen Gebäuden umgewandelt, die insgesamt 24 einzigartige Mietwohnungen umfassen. Der Ausbau im „Industrial Style“, auch „Loft Style“ genannt, wurde 2022/2023 abgeschlossen. Durch den Erhalt charakteristischer Stilelemente des ursprünglichen Industriegebäudes erhält diese Wohnung ihren unverwechselbaren Charme. Die großzügige 3-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über ca. 111,9 m<sup>2</sup> und beeindruckt mit ihrem urbanen Charme im Industrial Style. Der repräsentative Wohn- und Essbereich lädt zum Verweilen und Entspannen ein und bietet direkten Zugang zum Balkon. Die offene Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein. Eine großzügige Diele führt zu den verschiedenen Räumen, darunter ein Gästebad und ein weiteres Badezimmer. Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz. Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre dieses außergewöhnlichen Wohnkonzeptes inspirieren. Ein Stellplatz in der Tiefgarage des Nebengebäudes kann für 70 Euro/Monat angemietet werden. INFO: Bitte beachten Sie, dass die im Exposé gezeigten Bilder von einer baugleichen Wohnung im selben Haus stammen. Sie bieten eine realistische Darstellung der hochwertigen Ausstattung und des einzigartigen Stils, den Sie auch in der angebotenen Wohnung erwarten können. Bitte beachten Sie, dass die angebotene Wohnung keine Ziegelmauerwerk-Elemente im Wohnzimmer aufweist. Gerne stehen wir Ihnen für Beratungstermine nach Vereinbarung jederzeit zur Verfügung!

Objektnummer: 24121102 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Ausstattung und Details

Träumen Sie von einem besonderen Wohnambiente? Hier können Sie Ihre Wünsche in vollen Zügen verwirklichen!

Erleben Sie den faszinierenden „Industrial Style“ dieser exklusiven Etagenwohnung und lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten begeistern. Hochwertige Materialien wurden sorgfältig ausgewählt und verarbeitet, um harmonisch mit den historischen Merkmalen des Gebäudes zu verschmelzen und eine außergewöhnliche Wohnqualität zu schaffen. Der offene Grundriss nutzt Licht und Raum optimal aus und sorgt das ganze Jahr über für eine angenehme Atmosphäre.

TOP-Ausstattung:

- Zentrale, aber dennoch ruhige Lage in zweiter Reihe
- Bau- und Ausstattungsqualität auf dem Niveau eines Neubaus
- Zentralheizung mit moderner Wärmepumpe
- Bequemer Personenaufzug im Gebäude
- Hochwertiger Bodenbelag bestehend aus dunkelgrauen Fliesen und Vinyl in Eichenoptik
- Stilvolle Sanitärobjekte im puristischen Design mit modernen Armaturen
- Badezimmer mit geräumiger, bodengleicher Walk-In-Dusche, Handtuchwärmer und Waschmaschinenanschluss
- 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 Erdgeschoss
- Möglichkeit zur Anmietung eines TG-Stellplatzes im Nebengebäude und vieles mehr ...

Objektnummer: 24121102 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 24121102 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 36.00 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.

Objektnummer: 24121102 - 40764 Langenfeld – Immigrath

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rischke

---

Kölner Straße 6a Langenfeld  
E-Mail: [langenfeld@von-poll.com](mailto:langenfeld@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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