

Langenfeld – Immigrath

# Entdecken Sie den Reiz des außergewöhnlichen Industrial-Style

????????? ??????????: 25121108



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

????? ??????????: 1.150 EUR • ??????????: ca. 78 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 25121108 - 40764 Langenfeld – Immigrath

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25121108 - 40764 Langenfeld – Immigrath

?? ??? ??????

???????? ??????????	25121108	????? ??????????	1.150 EUR
????????????	ca. 78 m <sup>2</sup>	????????????	300 EUR
?????????????? ???	01.03.2025	??????????	
????????	1	??????????????	????????
????????	3	????? ???????????????	2022
?????????????? ???	2	??????????	????????
????????????		????????????????	
????????????	1	????????	WC ??????????????, ??????????
????? ???????????????	1902		
?????? ???????????????	1 x ?????????????? ?????? ???????????????, 50 EUR (?????????????)		

???????? ??????????: 25121108 - 40764 Langenfeld – Immigrath

????????????? ???????????

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	?????????	???????? ??????? ????????????	36.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ???????? ???	02.07.2033	???????????? ???????????? ??????????	A
????? ???????????	???????? ????????????? ????? / ??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????	1965

???????? ??????????: 25121108 - 40764 Langenfeld – Immigrath

?? ?????????



???????? ??????????: 25121108 - 40764 Langenfeld – Immigrath

?? ????????



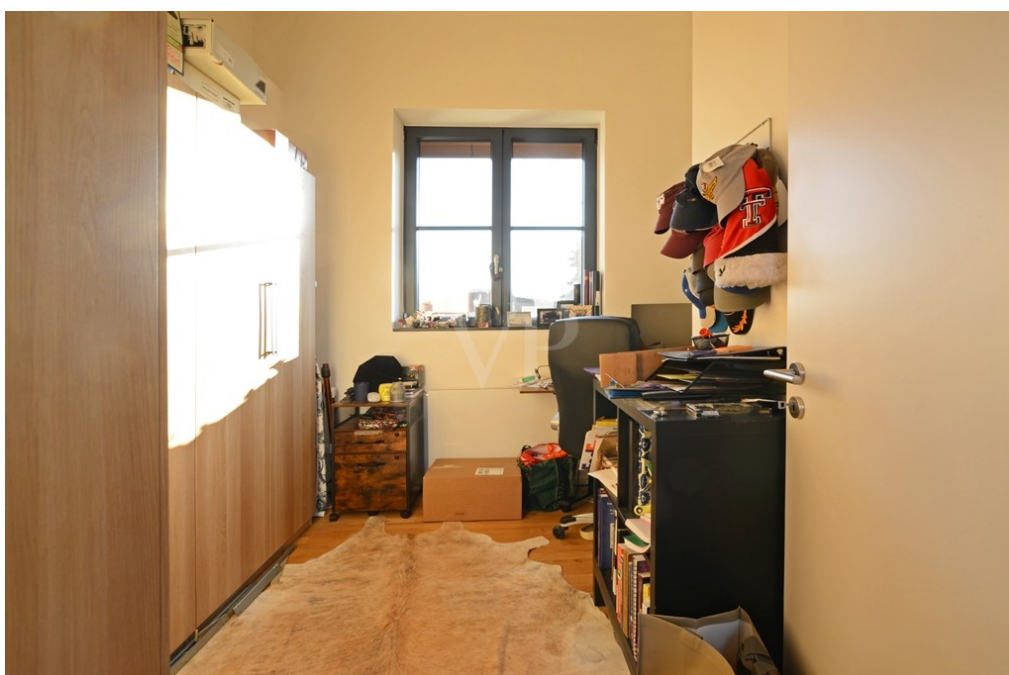
???????? ??????????: 25121108 - 40764 Langenfeld – Immigrath

?? ????????



???????? ??????????: 25121108 - 40764 Langenfeld – Immigrath

?? ?????????





???????? ??????????: 25121108 - 40764 Langenfeld – Immigrath

?? ????????



???????? ??????????: 25121108 - 40764 Langenfeld – Immigrath

?? ????????



???????? ??????????: 25121108 - 40764 Langenfeld – Immigrath

???????



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ?? ?????????? ?? ????????????

???????? ??????????: 25121108 - 40764 Langenfeld – Immigrath

??? ?????? ???????????

Leben - im modernen „Industrial Style“ auf Neubauniveau Hier bietet sich Ihnen eine besondere 3-Zimmer-Wohnung mit offenem Wohnbereich. Die einzigartige Architektur mit großzügigem Grundriss und die hochwertige Ausstattung werden Sie begeistern. Die Wohnung befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen "Gerätefabrik KELLER", deren älteste Gebäude aus dem Jahr 1902 stammen. Der Betrieb wurde 2019 eingestellt und seit 2021 ist auf dem Gelände etwas Neues entstanden. In einer gelungenen Mischung aus Neubau und historischen Gebäuden mit einzigartigem Flair sind insgesamt 24 exklusive Mietwohnungen entstanden. Der hochwertige Ausbau im "Industrial Style", auch "Loft Style" genannt, wurde 2022/2023 fertiggestellt. Der Erhalt charakteristischer Stilelemente des ursprünglichen Industriegebäudes, wie zum Beispiel Teile des Ziegelmauerwerks, verleiht dieser Wohnung einen ganz besonderen Charme. Die großzügige 3-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über fast 78 m<sup>2</sup> und beeindruckt durch ihren urbanen Charme im Industrial Style. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer lädt zum Verweilen und Entspannen ein und bietet direkten Zugang zum Balkon, ideal für erholsame Stunden im Freien. Die offene Wohnküche fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein. Eine geräumige Diele erschließt die verschiedenen Räume, darunter das Bad und das Gästebad. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für erholsame Nächte und ist durch eine stilvolles Glaselement im Industrial Style vom Wohnzimmer abgetrennt. Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre dieses außergewöhnlichen Wohnkonzepts inspirieren und erleben Sie urbanen Wohnkomfort in seiner besten Form. Ein PKW-Stellplatz im Hof kann für 50 Euro/Monat angemietet werden.

???????? ??????????: 25121108 - 40764 Langenfeld – Immigrath

????????????????? ??? ??????????

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 dritter Reihe
- Bau- und Ausstattungsqualität auf dem Niveau eines Neubaus
- Zentralheizung mit moderner Wärmepumpe
- Große Fensterflächen mit Rollos zur Südseite
- 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-WC für zusätzlichen Komfort
- Fußbodenheizung für behagliche Wärme
- TV- und Netzwerkanschluss in allen Wohnräumen
- Möglichkeit zur Anmietung eines PKW-Stellplatzes im Hof

\*\*\* Die vorhandene Einbauküche kann vom Vormieter übernommen werden, ist jedoch keine Bedingung zur Anmietung dieser Wohnung \*\*\*

und vieles mehr ...

???????? ??????????: 25121108 - 40764 Langenfeld – Immigrath

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 25121108 - 40764 Langenfeld – Immigrath

?????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 25121108 - 40764 Langenfeld – Immigrath

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)