Langenfeld – Immigrath

Entdecken Sie den Reiz des außergewöhnlichen

Objektnummer: 26121147



MIETPREIS: 1.425 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98.08 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26121147 - 40764 Langenfeld – Immigrath

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

Objektnummer: 26121147 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Auf einen Blick

Objektnummer	26121147
Wohnfläche	ca. 98.08 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1902
Stellplatz	1 x Freiplatz, 50 EUR (Miete)

Mietpreis	1.425 EUR
Nebenkosten	250 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 104 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26121147 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis gültig bis	02.07.2033
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	36 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26121147 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26121147 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26121147 - 40764 Langenfeld – Immigrath

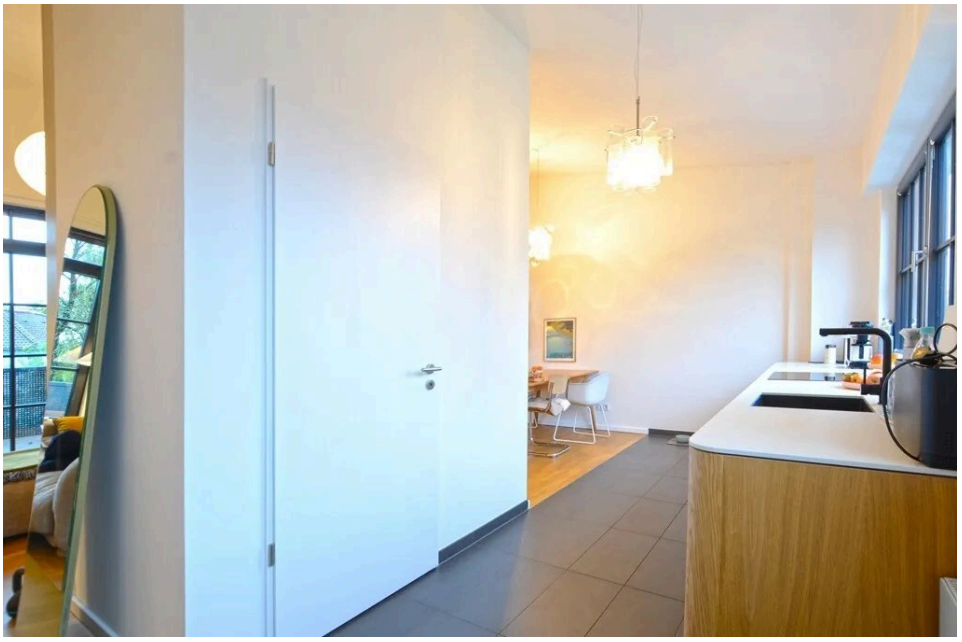
Die Immobilie





Objektnummer: 26121147 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Die Immobilie

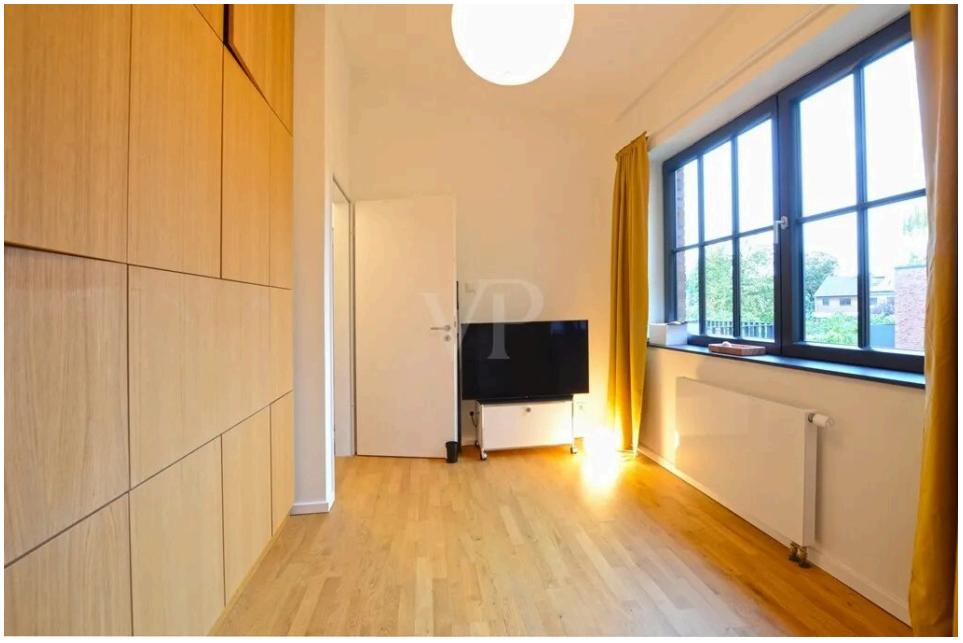




Objektnummer: 26121147 - 40764 Langenfeld – Immigrath

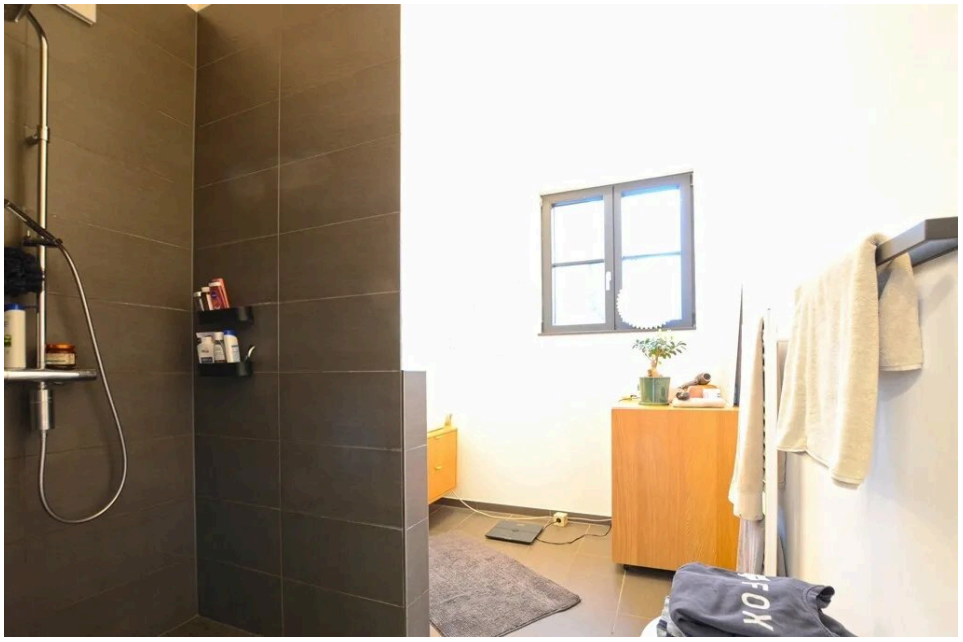
Die Immobilie

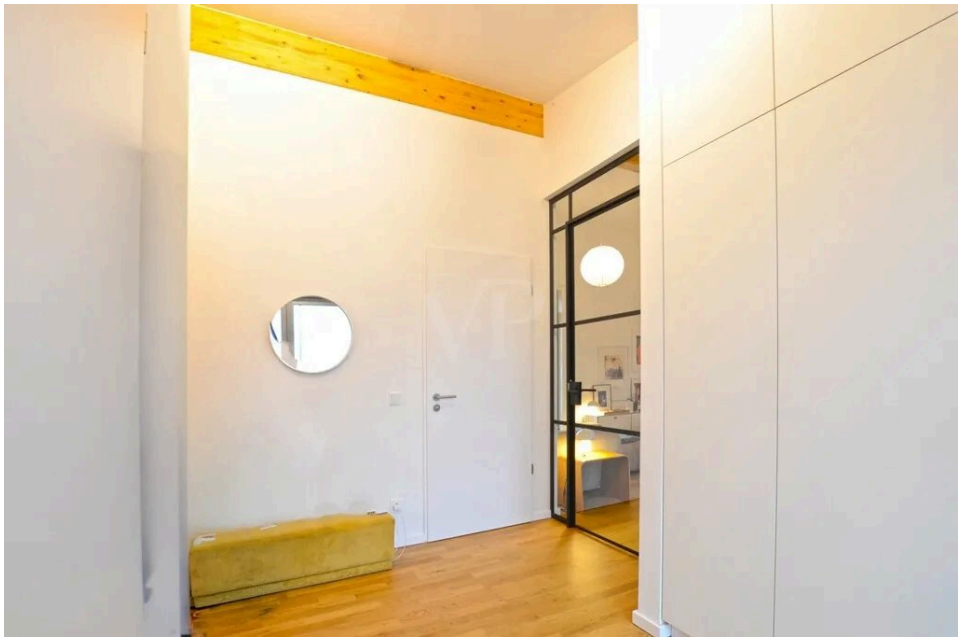




Objektnummer: 26121147 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26121147 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26121147 - 40764 Langenfeld – Immigrath

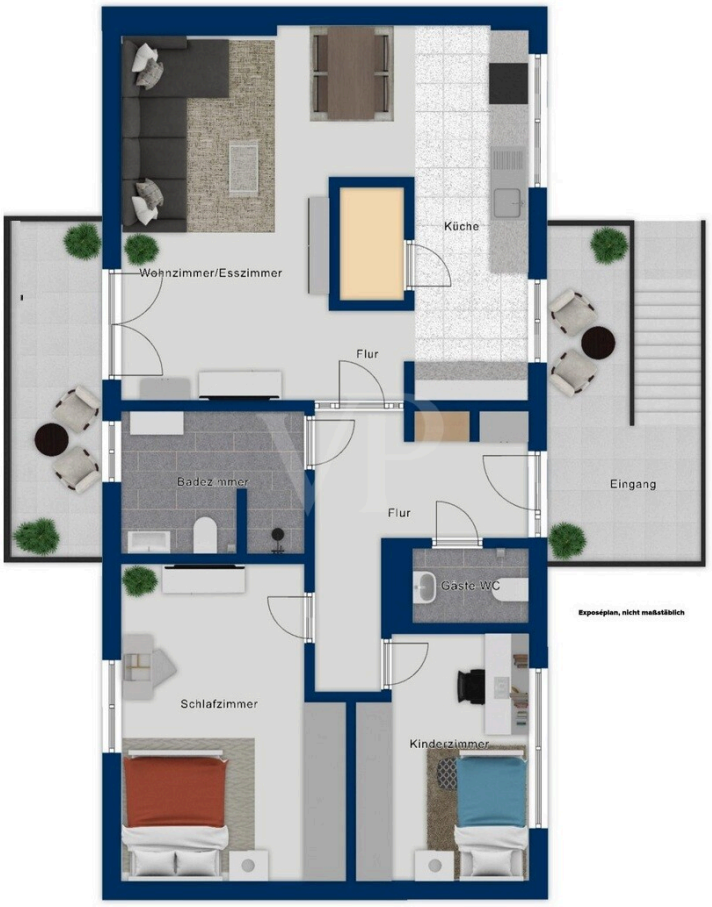
Die Immobilie





Objektnummer: 26121147 - 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: 26121147 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Ein erster Eindruck

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 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 fast 98 m² 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 Küche 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. Das offene Wohn-/Esszimmer und die Küche und ist durch eine stilvolles Glastüre im Industrial Style von der Diele 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.

INFO:
Seitens des Vermieters wird der Abschluss eines Staffelmietvertrages angestrebt. Dabei erhöht sich die Nettokaltmiete ab dem 3. Mietjahr um 25,00 €, ab dem 5. Mietjahr um weitere 25,00 € und ab dem 7. Mietjahr nochmals um 25,00 €. Ergänzend ist ein gegenseitiger Kündigungsausschluss für die ersten zwei Jahre des Mietverhältnisses vorgesehen. Dies schafft für beide Vertragsparteien eine transparente und verlässliche Grundlage für eine langfristige Planung.

Objektnummer: 26121147 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Ausstattung und Details

Das besondere Wohnambiente dieser Etagenwohnung wird durch die Verbindung aus historischer Industriearchitektur, moderner Ausstattung und einem offenen Raumkonzept geprägt. Hochwertige Materialien und ausgewählte Ausstattungsdetails fügen sich harmonisch in die charakteristischen Elemente des Gebäudes ein. Der großzügige Grundriss schafft eine offene Wohnatmosphäre und lässt viel Raum für individuelle Einrichtungskonzepte.
Ausstattung:
- Zentrale und zugleich ruhige Lage in zweiter Reihe
- Moderner Ausbaustandard im Zuge der Umnutzung des historischen Industriegebäudes
- Eigener Eingang mit balkonartigem Eingangspodest
- Balkon
- Große Fensterflächen mit elektrischen Außenrollläden 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
- TV- und Netzwerkanschluss in allen Wohnräumen
- Praktischer Abstellraum
- Zentralheizung mit moderner Wärmepumpe
- Fußbodenheizung für behagliche Wärme sowie teilweise Heizkörper
- Fahrradraum in der Tiefgarage vorhanden
- Möglichkeit zur Anmietung eines PKW-Stellplatzes im Hof

Objektnummer: 26121147 - 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 verbindet die zentrale Lage mit einem ruhigen Wohnumfeld. Die Nähe zur Langenfelder Innenstadt ermöglicht kurze Wege zu den vielfältigen Angeboten des täglichen Bedarfs sowie zu Gastronomie, Kultur und Freizeit.

Langenfeld bietet eine vielseitige Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten sowie Einrichtungen aus den Bereichen Bildung, Kultur und Sport. Die rund 1,2 Kilometer entfernte Innenstadt ist schnell erreichbar. Dort befinden sich unter anderem Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und weitere Dienstleistungsangebote. Der Wochenmarkt findet dienstags und freitags statt. Cafés, Eisdielen und Restaurants ergänzen das Angebot.

Auch für Freizeit und Sport bietet Langenfeld vielfältige Möglichkeiten. Dazu gehören unter anderem Reitsport, Golf, Segelfliegen und Wasserski. Ein Frei- und Hallenbad, verschiedene Sportanlagen sowie der Freizeitpark ergänzen das Freizeitangebot.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist vorhanden. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet Verbindungen in die Langenfelder Innenstadt sowie zum S-Bahnhof. Über die Autobahnen und Bundesstraßen sind zudem Köln, Düsseldorf und das umliegende Rheinland gut erreichbar.

Objektnummer: 26121147 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Sonstige Angaben

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: 26121147 - 40764 Langenfeld – Immigrath

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rischke

Kölner Straße 6a, 40764 Langenfeld
Tel.: +49 2173 - 99 39 65 0
E-Mail: langenfeld@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com