Düsseldorf – Flingern

Industrial Loft mit Charakter - Gewerbeeinheit mit urbanem Charme

CODICE OGGETTO: 25013084G

PREZZO D'ACQUISTO: 1.190.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 278 m^2 • **VANI:** 6

CODICE OGGETTO: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

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

CODICE OGGETTO: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25013084G
Superficie netta	ca. 278 m²
Piano	3
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1989
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage, 40000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	1.190.000 EUR
Ufficio/studio	Loft Atelier
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 278 m²
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell’immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 6 m²
Superficie commerciale	ca. 278 m²
Superficie affittabile	ca. 278 m²
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.01.2030
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	117.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

CODICE OGGETTO: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

Una prima impressione

Diese eindrucksvolle Immobilie bietet eine großzügige Nutzfläche von circa 278m² und verbindet modernen Komfort mit hochwertigen Ausstattungsmerkmalen. Der Loft-Stil in Kombination mit der Möglichkeit, die Wohnfläche in eine Gewerbefläche umzuwandeln, schafft Flexibilität für unterschiedliche Nutzungskonzepte.

Das Objekt besteht aus sechs Zimmern, darunter drei geräumige (noch) Schlafzimmer sowie zwei gut ausgestattete Badezimmer. Ein Badezimmer ist als Bad en Suite mit einer freistehenden Wanne und eine Walk-in-Dusche vorgesehen, was höchsten Komfort gewährleistet. Hochwertige Eichenparkett- und Marmorböden ziehen sich durch die gesamte Immobilie, während imposante Deckenhöhen von bis zu 4 Metern für ein luftiges und großzügiges Raumgefühl sorgen. Dank der Sprossenfenster aus Holz und der neuen Thermostate, die an eine moderne Fußbodenheizung angebunden sind, bietet die Immobilie eine behagliche Atmosphäre und eine effiziente Steuerung des Raumklimas.

Seit der Modernisierung im Jahr 2024 verfügt die Immobilie über eine neue Gaszentralheizung, während die Dacheindeckung und Dämmung bereits 2019 erneuert wurden. Diese Maßnahmen tragen nicht nur zur energetischen Effizienz, sondern auch zur Werterhaltung des Gebäudes bei. Weitere umfassende Sanierungsarbeiten betreffen die Kellerabdichtung und Isolierung, die für 2025 geplant sind / erfolgt sind und zur Verbesserung der strukturellen Integrität beitragen werden. Die gesamte Immobilie wird zusätzlich durch eine Teilklimatisierung und auf Wunsch durch eine installierbare Klimaanlage temperiert. Elektrisch steuerbare Oberlichter und integrierte Lautsprecher von Bose runden das gehobene Ausstattungskonzept ab.

Der Außenbereich und die Freiflächen dieser Immobilie sind ebenso überzeugend gestaltet. Ein grüneingewachsener Balkon und eine Dachterrasse mit Blick über den Dächern Düsseldorfs bieten Platz für Ruhe und Erholung. Eine Garage sowie ein Freiplatz komplettieren das ganze Angebot.

Die Immobilie ist optimal für Geschäftsleute und Freiberufler geeignet, die eine repräsentative Büroadresse suchen. Durch die hohe Ausstattungsqualität und die Flexibilität bei der Raumnutzung ist sie ebenfalls für anspruchsvolle Privatanwender interessant.

Die Vielfalt der Möglichkeiten sowie die hochwertige Ausstattung machen dieses Objekt zu einer Besonderheit auf dem Immobilienmarkt. Interessenten sind herzlich willkommen,

einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich ein eigenes Bild von den zahlreichen Vorzügen und der exzellenten Lage zu machen.

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

CODICE OGGETTO: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com