

Düsseldorf – Flingern

# Über den Dächern Düsseldorfs – Stilvolles Loft mit Aussicht

Objektnummer: 25013084G



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

KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 278 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6

Objektnummer: 25013084G - 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: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

## Auf einen Blick

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

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 1.250.000 EUR                                                                         |
| Büro/Praxen                   | Loft Atelier                                                                          |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Gesamtfläche                  | ca. 278 m²                                                                            |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2024                                                                                  |
| Zustand der<br>Immobilie      | modernisiert                                                                          |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche                    | ca. 6 m²                                                                              |
| Ausstattung                   | Terrasse,<br>Einbauküche, Balkon                                                      |

Objektnummer: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht   | Endenergieverbrauch         | 117.50 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 13.01.2030      | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1989              |

Objektnummer: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

## Die Immobilie



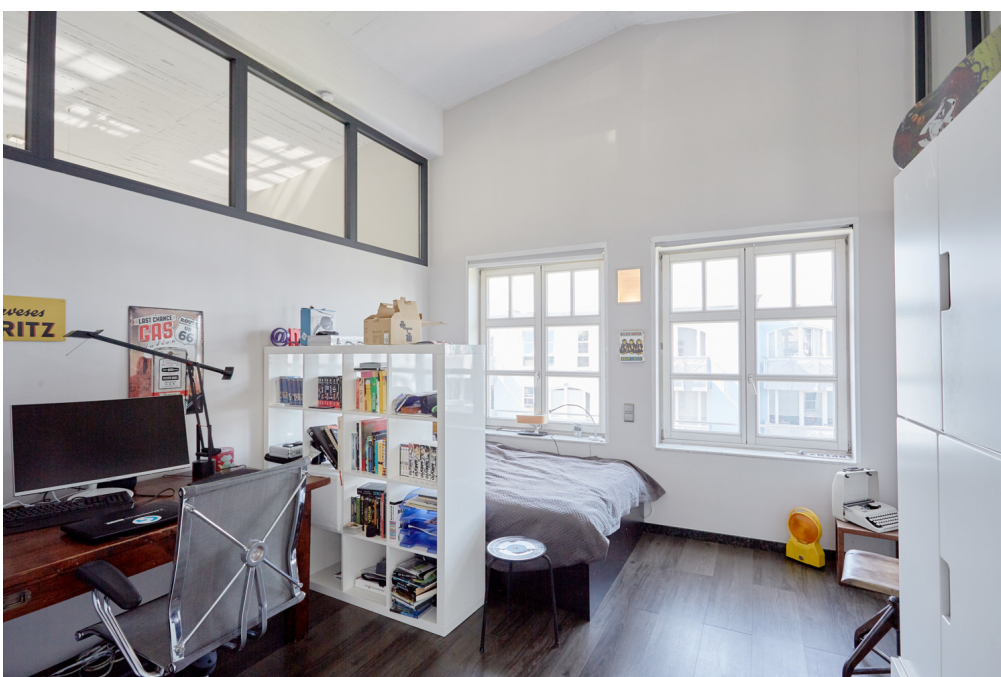
Objektnummer: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

## Ein erster Eindruck

Diese eindrucksvolle Immobilie bietet eine großzügige Nutzfläche von circa 278m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 25013084G - 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: 25013084G - 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 stylische 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: 25013084G - 40235 Düsseldorf – Flingern

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.1.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 117.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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: 25013084G - 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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