



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilienexposé  
**Exklusiv saniertes Apartment im Trendviertel**  
**inkl. Einbauküche und Altbau-Charme**

Objekt-Nr.:  
67284-8004





## Wohnung zur Miete

Exklusiv saniertes Apartment im Trendviertel inkl. Einbauküche und Altbau-Charme

Miete zzgl. NK  
900 €

 40 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 1,50  
Zimmer

 1902  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Miete zzgl. NK	900 €
	Nebenkosten	120 €
	Heizkosten	80 €
<b>Kaution</b>	2.700 €	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	67284-8004	
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	40 m <sup>2</sup>
	Zimmer	1,50
<b>Räume und Flure</b>	Etage	1
	Anzahl Etagen	4
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Absprache
	Modernisierungen	2024
<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	1902
	Zustand	voll saniert
	Unterkellert	Ja

<b>Ausstattungsdetails</b>	Bad mit	Dusche
	Küche	Einbauküche, Offene
	Boden	Dielen
	Fahrstuhl	Personen
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Das gesamte Haus aus dem Jahre 1902 (Wiederaufbau 1949) wurde vollständig kernsaniert. Bei der Umsetzung wurde darauf geachtet, den alten Charme weitestgehend zu erhalten und mit einer modernen, architektonisch anspruchsvollen und optimal auf das Objekt zugeschnittenen Planung zu ergänzen.

Das Ergebnis sind 8 spektakuläre und einzigartige Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 40,00 m<sup>2</sup> und ca. 170 m<sup>2</sup>, die jede für sich durch ihre Individualität beeindruckt: Von einer schönen 2-Zimmer-Wohnung im Hinterhof über eine 4-Zimmer-Familienwohnung auf einer Etage, eine schöne Maisonette mit beeindruckender ca. 70,00 m<sup>2</sup> Dachterrasse bis hin zum einzigartigen Penthouse mit Fahrstuhl direkt in die Wohnung. Zusätzlich entstehen im Hinterhof hochwertige Büro-/Atelierflächen.

Dieses Apartment ist komplett so erstellt, dass es auf kleiner Fläche den größtmöglichen Nutzen bietet. Schon beim Betreten über die Diele wird Sie der erhaltene Altbau-Charme überzeugen. Gepaart mit modernen Materialien, gerade im luxuriösen Duschbad, ergibt sich hier eine perfekte Kombination aus alt und neu.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung und erkunden Sie live die hochwertige Einbauküche, spüren Sie die Materialien und genießen Sie die Atmosphäre der hellen Räumlichkeiten.

## Ausstattung

- hochwertige Einbauküche inkl. Waschmaschine
- modernes, luxuriöses Duschbad
- teilweise freigelegtes Sichtmauerwerk
- Echtholz-Dielenboden mit Altbau-Sockelleiste
- neue Fenster
- Video-Gegensprechanlage
- hohe Decken
- energieeffiziente Hybrid-Heizung (Gas / Wärmepumpe)
- Aufzug

## Lage

Flingern-Nord ist der angesagte und lebendige Kiez in Düsseldorf. Die Mischung aus kleinen Geschäften, Cafés, Galerien, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie beispielsweise beim Bäcker nebenan oder dem Gemüsehändler eine Seitenstraße weiter, macht dieses Viertel im Herzen Düsseldorfs bei den rund 30.000 Einwohnern des Stadtbezirks so beliebt.

Hinzu kommt jede Menge Kreativität (Agenturen, Architekten, Startups) sowie eine gewachsene Struktur aus jungen Leuten, Paaren und Familien bis hin zu alteingesessenen Düsseldorfern.

Alle lieben die Zentralität des Stadtteils, verbunden mit einer exzellenten fußläufigen Anbindung an ÖPNV und Individualverkehr - in wenigen Minuten gelangen Sie sowohl mit dem ÖPNV, dem Auto, dem Fahrrad oder auch zu Fuß in die Nachbarviertel Düsselal, Pempelfort oder auch in die Innenstadt sowie auch in den nahe gelegenen Grafenberger Wald zum Erholen, Sport oder Spaziergang.

## Sonstiges

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Anfragen nur nach Bekanntgabe Ihrer kompletten Kontaktdaten (vollständigen Adressangaben mit Vor- und Zunamen und Ihre Telefonnummer) per E-Mail bearbeiten. Gerne vereinbaren wir einen Innenbesichtigungstermin mit Ihnen.

### Energieausweis:

Zum Zeitpunkt der Aufgabe der Immobilienanzeige lag der entsprechende Energieausweis noch nicht vor. Nach §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 ist der Verkäufer/Vermieter jedoch dazu verpflichtet, dem Kauf-/Mietinteressenten den Energieausweis oder eine Kopie davon spätestens bei der Besichtigung vorzulegen und unverzüglich nach Abschluss des Vertrages im Original/Kopie zu übergeben.

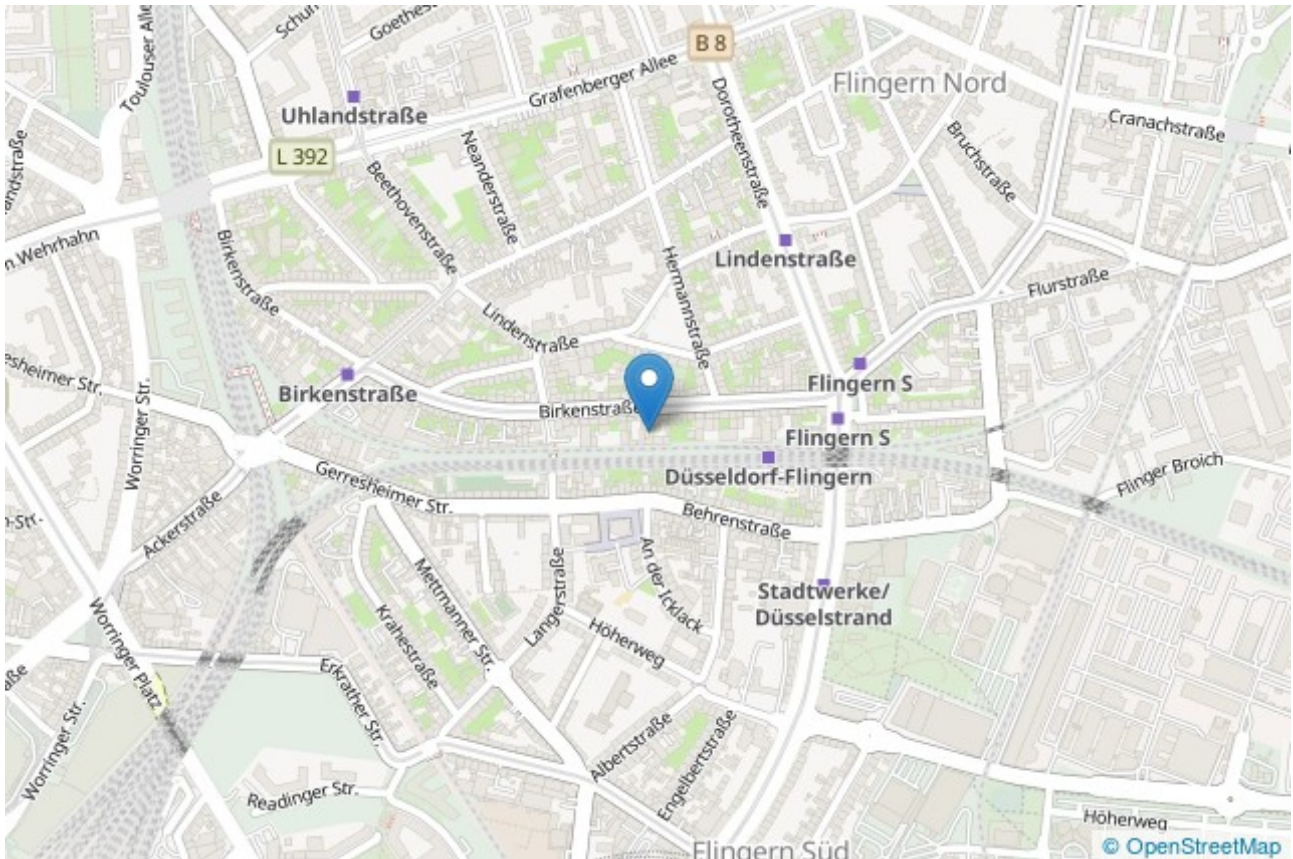
## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Torsten Neugebauer
<b>Telefon</b>	0211-58050525
<b>Ort</b>	40479 Düsseldorf
<b>E-Mail</b>	torsten.neugebauer@schnorrenberger.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.schnorrenberger.de">https://www.schnorrenberger.de</a>



## Lage und Umgebung

Birkenstraße 109, 40233 Düsseldorf - Flingern Nord







Wohnen Kochen



Diele



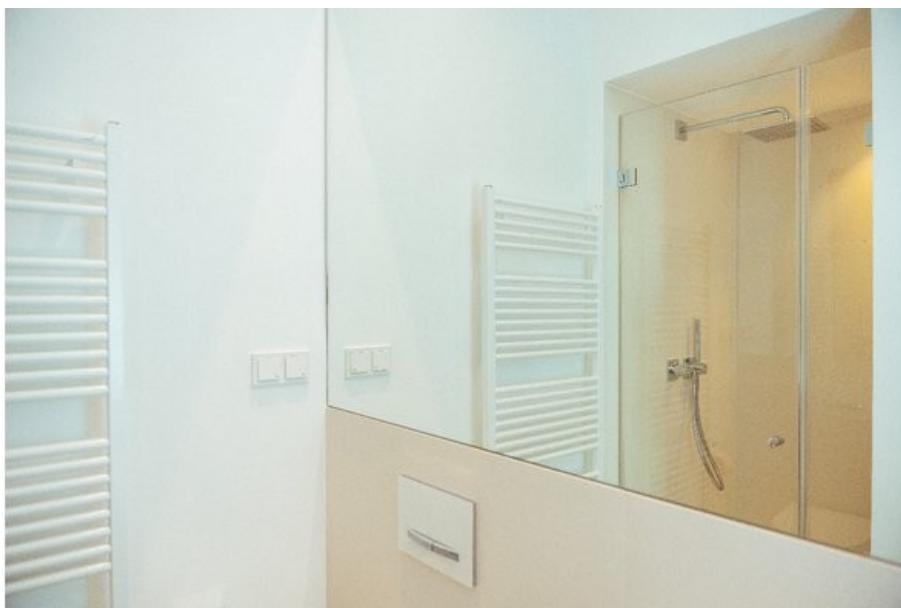
Blick zum Eingang



Dusche



Rainshower



Badezimmer



Blick zur Küche



Detail Gegensprechanlage