

Exposé

Loft, Studio, Atelier in Düsseldorf

**Historische Senffabrik trifft modernes Loft –
einzigartiges Wohnen mit Geschichte**



Objekt-Nr. OM-402396

Loft, Studio, Atelier

Verkauf: 3.950.000 €

Ansprechpartner:
Andreas Knapp

Jahnstraße 16a
40215 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2019
Etagen	1
Zimmer	8,00
Wohnfläche	356,13 m²
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	saniert

Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Etage	Erdgeschoss
Tiefgaragenplätze	2
Stellplätze	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Stück Düsseldorfer Industriegeschichte wurde neu zum Leben erweckt – in der alten Senffabrik trifft authentisches Loft-Gefühl auf architektonische Präzision und nachhaltige Zukunftsfähigkeit.

In der ehemaligen Senffabrik aus dem Jahr 1843 vereinen sich industrieller Charme und moderner Wohnkomfort zu einem außergewöhnlichen Wohnkonzept.

Zwischen 2016 und 2019 wurde das Gebäude von Grund auf saniert – inklusive Erneuerung sämtlicher Leitungen, moderner Heiztechnik, Fußbodenheizung mit Sichtestrich und hochwertiger Klimatisierung.

Das großzügige Loft beeindruckt mit original erhaltenem Eichen-Vollholzparkett, einer offenen Wohnküche mit edlem Zellige-Fliesenspiegel und lichtdurchfluteten Räumen dank maßgefertigter Holzfenster von Frovin (Dänemark).

Das Flachdach ist bereits für eine Begrünung oder den Ausbau einer Dachterrasse vorbereitet – statisch möglich, Genehmigung ausstehend.

Die Immobilie ist in vier Einheiten teilbar und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten als Wohnhaus, Atelier oder kreative Arbeitsstätte.

Im Innenhof treffen historische Pflastersteine von einem Kirchvorplatz auf moderne Nachhaltigkeit: vorbereitet für eine E-Ladestation, optional mit Urban-Farming-Fläche oder Solaranlage.

Zwei Tiefgaragenstellplätze im Nachbargebäude runden dieses seltene Angebot ab.

Ausstattung

Komplettsanierung 2016–2019 (Technik, Leitungen, Dämmung, Elektrik)

- Moderne Heizungsanlage mit Warmwasserversorgung (2019)
- Fußbodenheizung mit Sichtestrich im Atelier
- Original Eichen-Vollholzparkett
- Klimaanlage
- Hochwertige Holzfenster & Türen (Frovin, Dänemark)
- Offene Wohnküche mit handgefertigten Zellige-Fliesen
- Patio mit nachhaltigem Holz aus dem Brokopondo-Stausee (Surinam)
- Flachdach vorbereitet für Dachbegrünung / Dachterrasse / Solaranlage
- Hof mit historischem Pflaster und E-Ladevorbereitung
- 2 Tiefgaragenstellplätze im Nachbargebäude
- Gesamtfläche ca. 356,13 m² (EG 190,53 m² / OG 165,6 m²)

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die alte Senffabrik liegt in einer ruhigen, dennoch zentralen Lage in Düsseldorf – nur wenige Minuten von der Königsallee, der Altstadt und der Rheinuferpromenade entfernt.

Das Viertel überzeugt durch seine perfekte Mischung aus urbaner Lebendigkeit und angenehmer Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und ÖPNV sind fußläufig erreichbar.

Durch die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen ist die Lage sowohl für Familien als auch für Kreative und Berufspendler ideal.

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



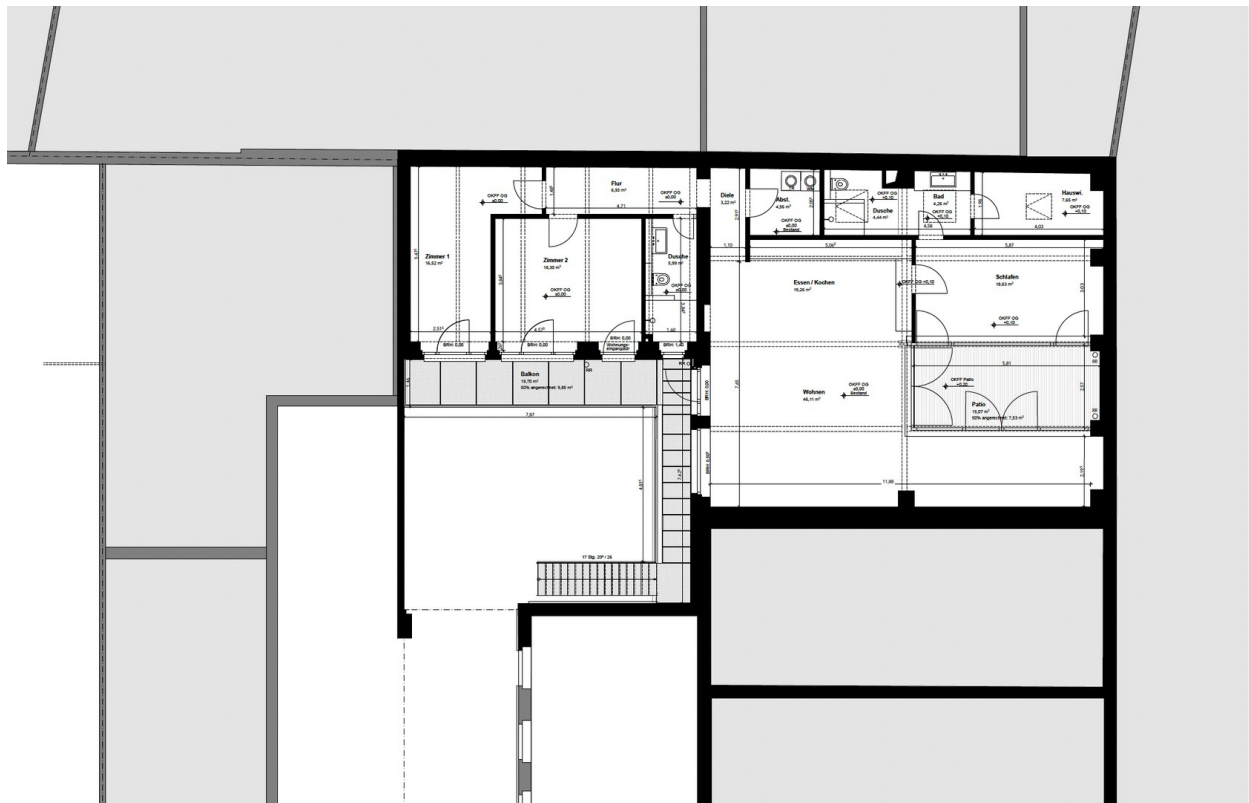
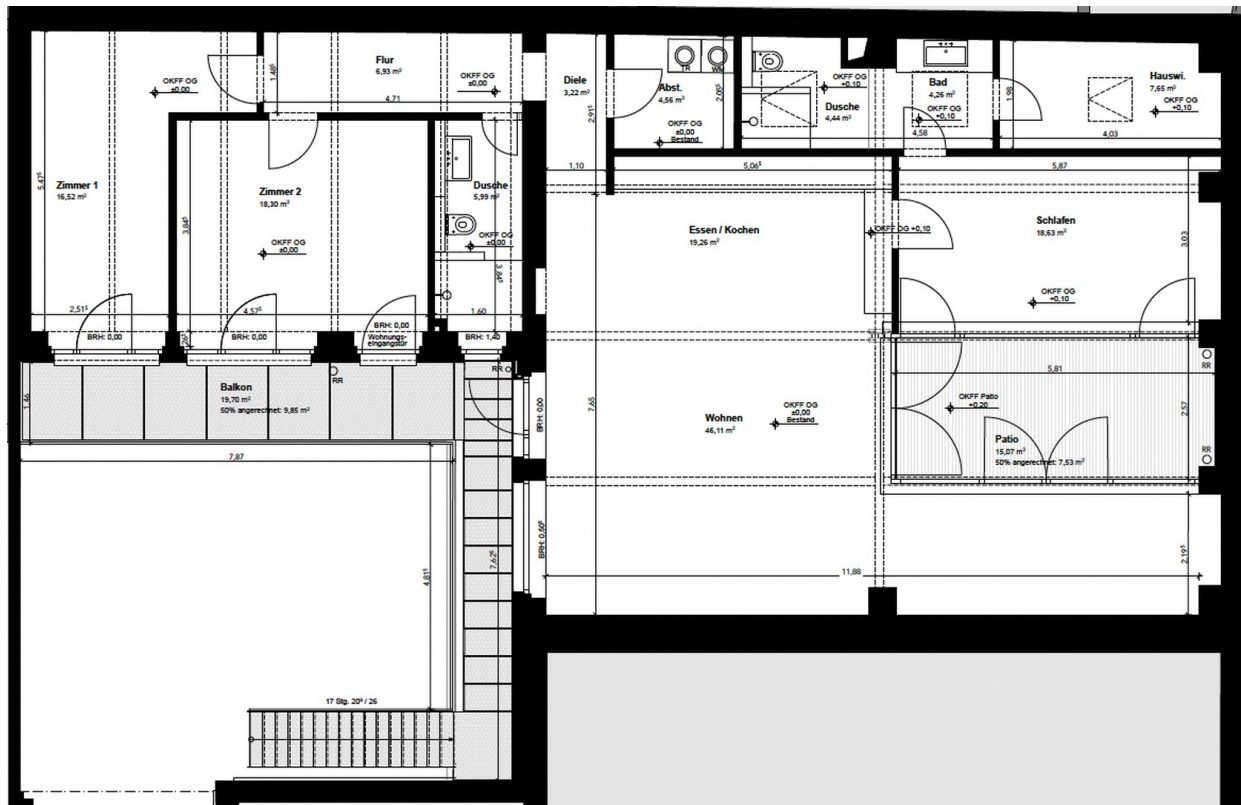
Exposé - Galerie



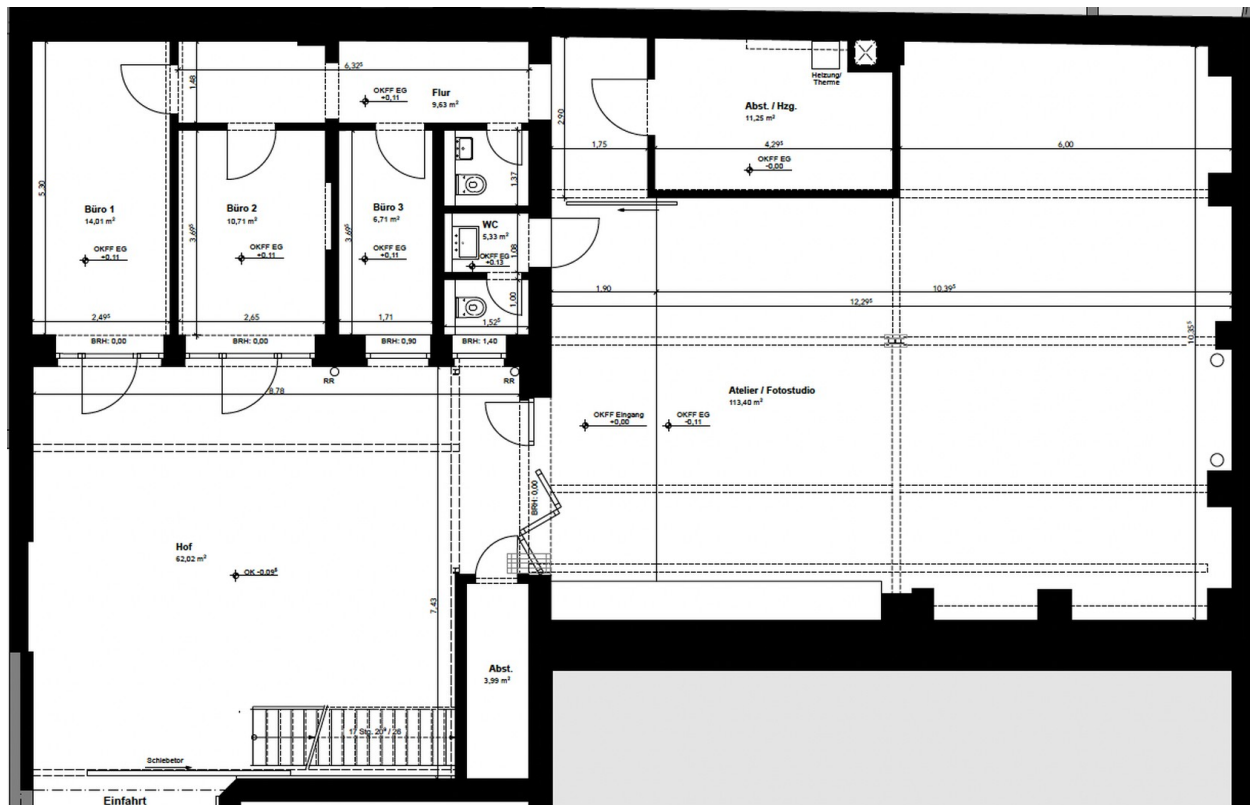
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.



KÜSSDENFROSCH. ARCHITEKTEN.
PROJEKTENTWICKLER. ANDERSDENKER.

ANDERSWOHNEN IN DER ALTEN SENFFABRIK

DIE ALTE SENFFABRIK ENDLICH WACHGEKÜSST

HISTORISCHE SENFFABRIK TRIFFT MODERNES LOFT-WOHNEN – EIN EINZIGARTIGES ZUHAUSE MIT CHARAKTER

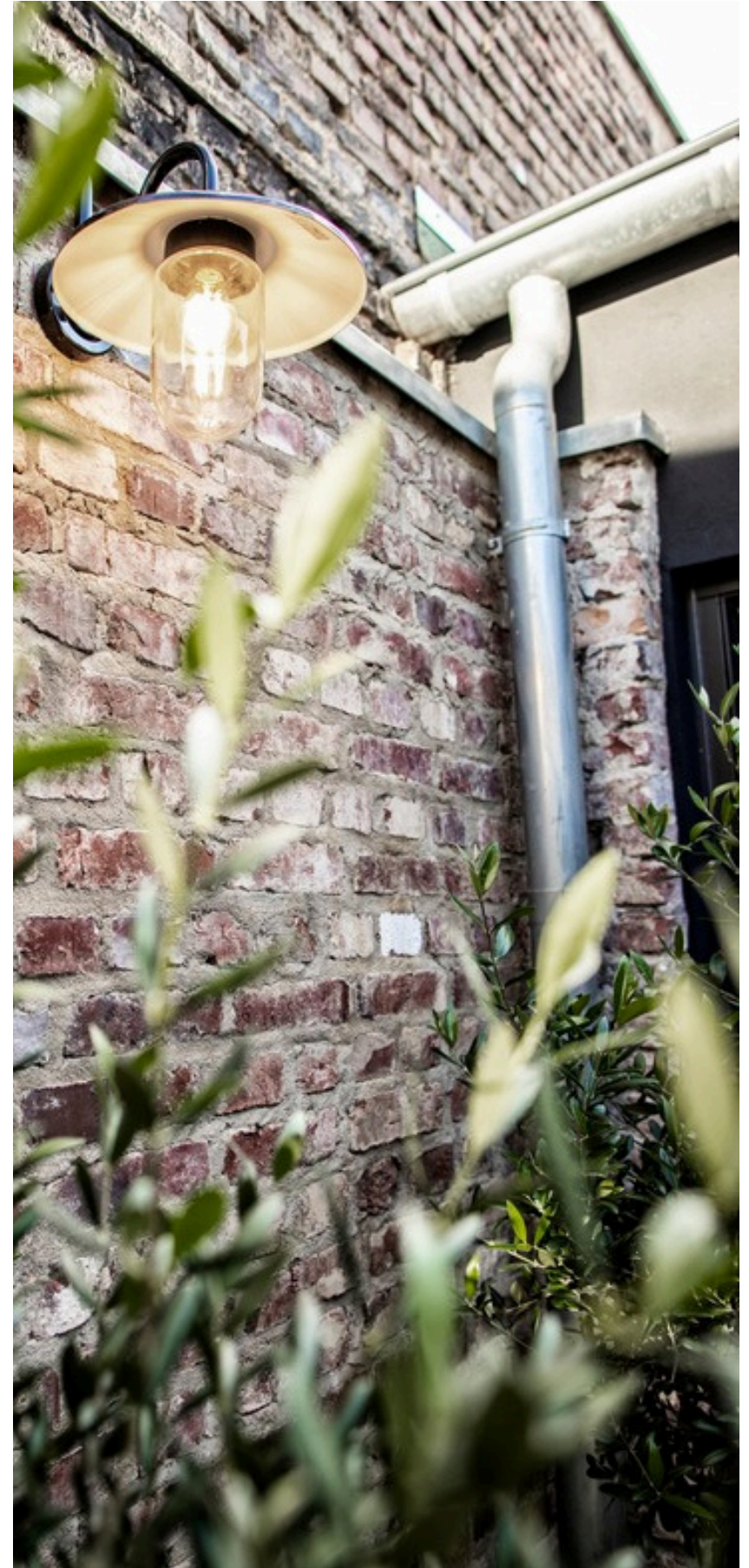
DIESE AUSSERGEWÖHNLICHE IMMOBILIE VEREINT AUF BEEINDRUCKENDE WEISE GESCHICHTE UND ZEITGEMASSEN WOHNKOMFORT. URSPRÜNGLICH IM JAHR 1843 ERBAUT, DIENTE DAS GEBÄUDE ÜBER 100 JAHRE LANG ALS PRODUKTIONSSTÄTTE FÜR SENF. ZWISCHEN 2016 UND 2019 WURDE DIE ALTE SENFFABRIK AUFWENDIG SANIERT UND TECHNISCH AUF DEN NEUESTEN STAND GEBRACHT – OHNE DABEI IHREN EINZIGARTIGEN CHARME ZU VERLIEREN.

SÄMTLICHE VERSORGUNGSLEITUNGEN, VON WASSER UND GAS BIS HIN ZU STROM, TELEKOMMUNIKATION UND ABWASSER, WURDEN VOLLSTÄNDIG ERNEUERT UND SOGAR DIE GESAMTE STRECKE BIS ZUR STRASSE NEU VERLEGT. „DIE MODERNE HEIZUNGSANLAGE MIT WARMWASSERVERSORGUNG„ WURDE 2019 INSTALLIERT, WÄHREND EINE FUSSBODENHEIZUNG MIT SICHT-ESTRICH IM ATELIER FÜR ANGENEHME WÄRME SORGT.

IM GROSSZÜGIGEN LOFTBEREICH UNTERSTREICHT DAS ORIGINAL ERHALTENE VOLLHOLZPARKETT AUS EICHE DEN INDUSTRIELLEN CHARAKTER DER IMMOBILIE, WÄHREND EINE KLIMAAANLAGE FÜR ANGENEHME TEMPERATUREN ZU JEDER JAHRESZEIT SORGT. DIE OFFENE WOHNKÜCHE WIRD DURCH EINEN STILVOLLEN FLIESENSPIEGEL AUS ORIGINALEN ZELLIGE-FLIESEN ERGÄNZT, DER DEM RAUM EINEN BESONDEREN CHARME VERLEIHT.

EIN WEITERES HIGHLIGHT SIND DIE HOCHWERTIGEN HOLZFENSTER UND TÜREN VON FROVIN AUS DÄNEMARK, DIE FÜR LICHTDURCHFLUTETE RÄUME UND EINE ANGENEHME WOHNATMOSPHÄRE SORGEN.

DAS FLACHDACH IST FÜR EINE DACHBEGRÜNUNG VORBEREITET UND BIETET ZUDEM POTENZIAL FÜR EINE GROSSZUGIGE DACHTERRASSE ÜBER DEM MASTER-SCHLAFZIMMER, DEM MASTER-BAD, DER ANKLEIDE UND DEM HAUSWIRTSCHAFTSRAUM. DIE STATISCHE MÖGLICHKEIT IST GEGEBEN, LEDIGLICH DIE GENEHMIGUNG MUSS NOCH BEANTRAGT WERDEN.



DIE ALTE SENFFABRIK ENDLICH WACHGEKÜSST

DER ZUGANG ZUR DACHFLÄCHE ERFOLGT ÜBER DEN PATIO, DESSEN HOLZ EINE BESONDERE GESCHICHTE HAT: ES STAMMT AUS DEM BROKOPONDO-STAUSEE IN SURINAM, EINEM DER GRÖSSTEN STAUSEEN DER WELT. DA DIESES HOLZ JAHRZEHNTELANG UNTER WASSER GELAGERT WAR, GILT ES ALS BESONDERS WIDERSTANDSFAHIG UND NACHHALTIG, DA FÜR SEINE NUTZUNG KEINE NEUEN BAUME GEFALLT WERDEN MÜSSEN.

DIE IMMOBILIE BIETET ZUDEM ZAHLREICHE WEITERE NACHHALTIGE UND ZUKUNFTSORIENTIERTE OPTIONEN. EINE URBAN-FARMING-FLACHE ODER EIN GEWACHSHAUS AUF DEM ANGRENZENDEN FLACHDACH IST DENKBAR, EBENSO WIE DIE INSTALLATION VON SOLARKOLLEKTOREN AUF DER DACHFLÄCHE ÜBER DEN KINDER- ODER ARBEITSZIMMERN.

DIE EHEMALIGE SENFFABRIK IST IN VIER SEPARATE EINHEITEN AUFTEILBAR UND BIETET SOMIT FLEXIBLE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN – SEI ES ALS GROSSZUGIGES WOHNHAUS, KREATIVE ARBEITSSTATTE ODER ALS KOMBINATION AUS BEIDEM. DIESE IMMOBILIE ÜBERZEUGT DURCH IHRE PERFEKTE ZENTRALE LAGE IN DUSSELDORF – RUHIG GELEGEN UND DENNOCH MITTEN IM GESCHEHEN. DIE NAHE ZUR KONIGSALLEE, DER ALTSTADT UND DER MALERISCHEN RHEINUFERPROMENADE MACHT DIESEN STANDORT BESONDERS ATTRAKTIV.

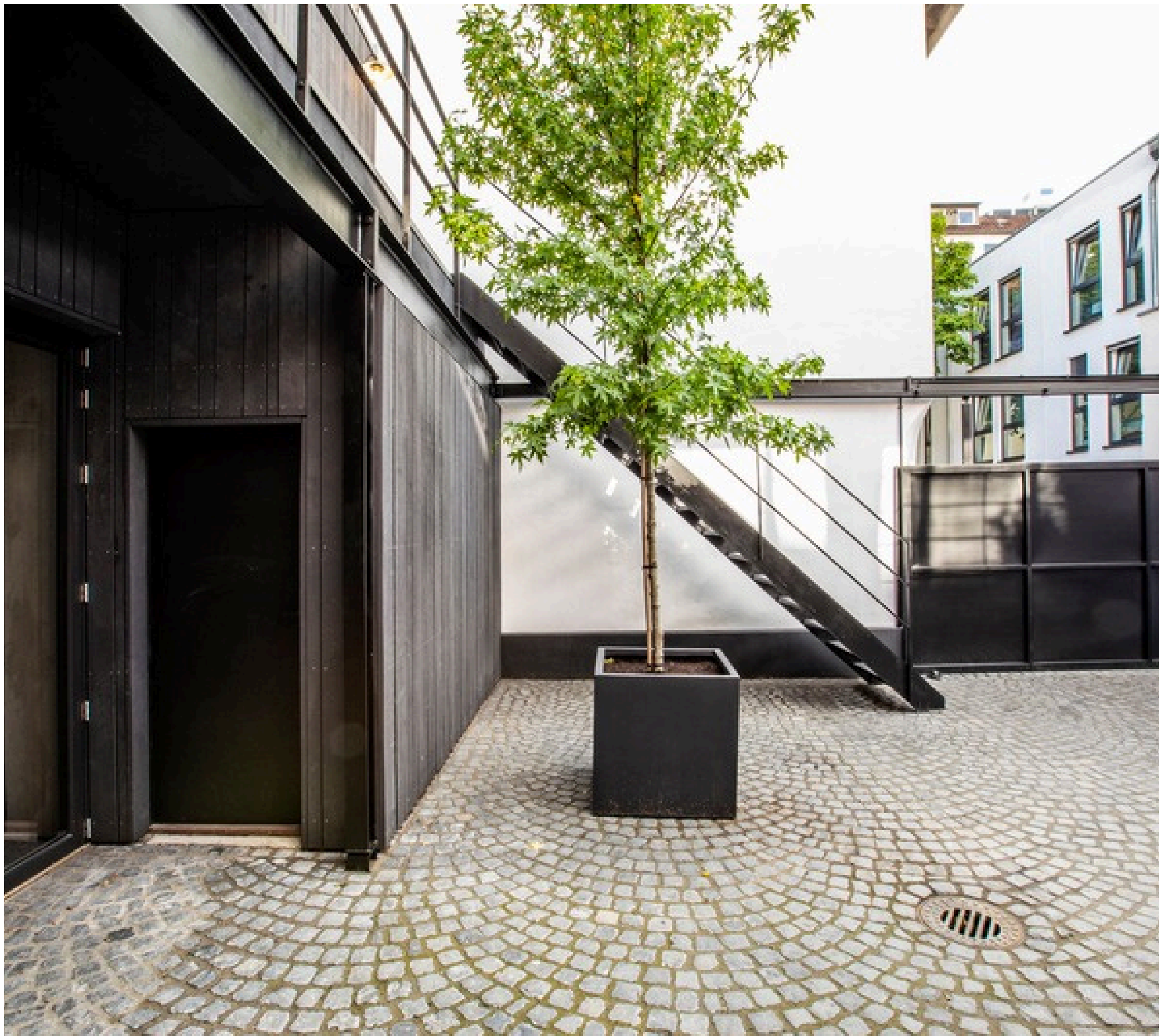
IM AUSSENBEREICH SETZT SICH DIE EINZIGARTIGE KOMBINATION AUS HISTORIE UND MODERNE FORT. DIE PFLASTERSTEINE IM HOF STAMMEN VON EINEM EHEMALIGEN KIRCHVORPLATZ IN ESSEN UND WURDEN MIT EINEM SPEZIELLEN SAND-EPOXID-HARZ-GEMISCH VERSIEGELT, UM ANGRENZENDE MAUERN ZUVERLÄSSIG VOR FEUCHTIGKEIT ZU SCHÜTZEN. ZUDEM IST DER HOF BEREITS FÜR EINE LADESTATION FÜR ELEKTROFAHRZEUGE VORBEREITET UND DAMIT BESTENS FÜR NACHHALTIGE MOBILITÄT GERÜSTET.

EIN WEITERES HIGHLIGHT SIND ZWEI ANGEMIETETE STELLPLÄTZE IN DER TIEFGARAGE DES BENACHBARTEN HAUSES, DIE IHNEN ZUSÄTZLICHEN KOMFORT UND EINE STRESSFREIE PARKPLATZSITUATION BIETEN.

DIESE EXKLUSIVE IMMOBILIE IST MEHR ALS NUR EIN ZUHAUSE – SIE IST EIN ARCHITEKTONISCHES UNIKAT MIT EINER FASZINIERENDEN GESCHICHTE UND UNZÄHLIGEN MÖGLICHKEITEN













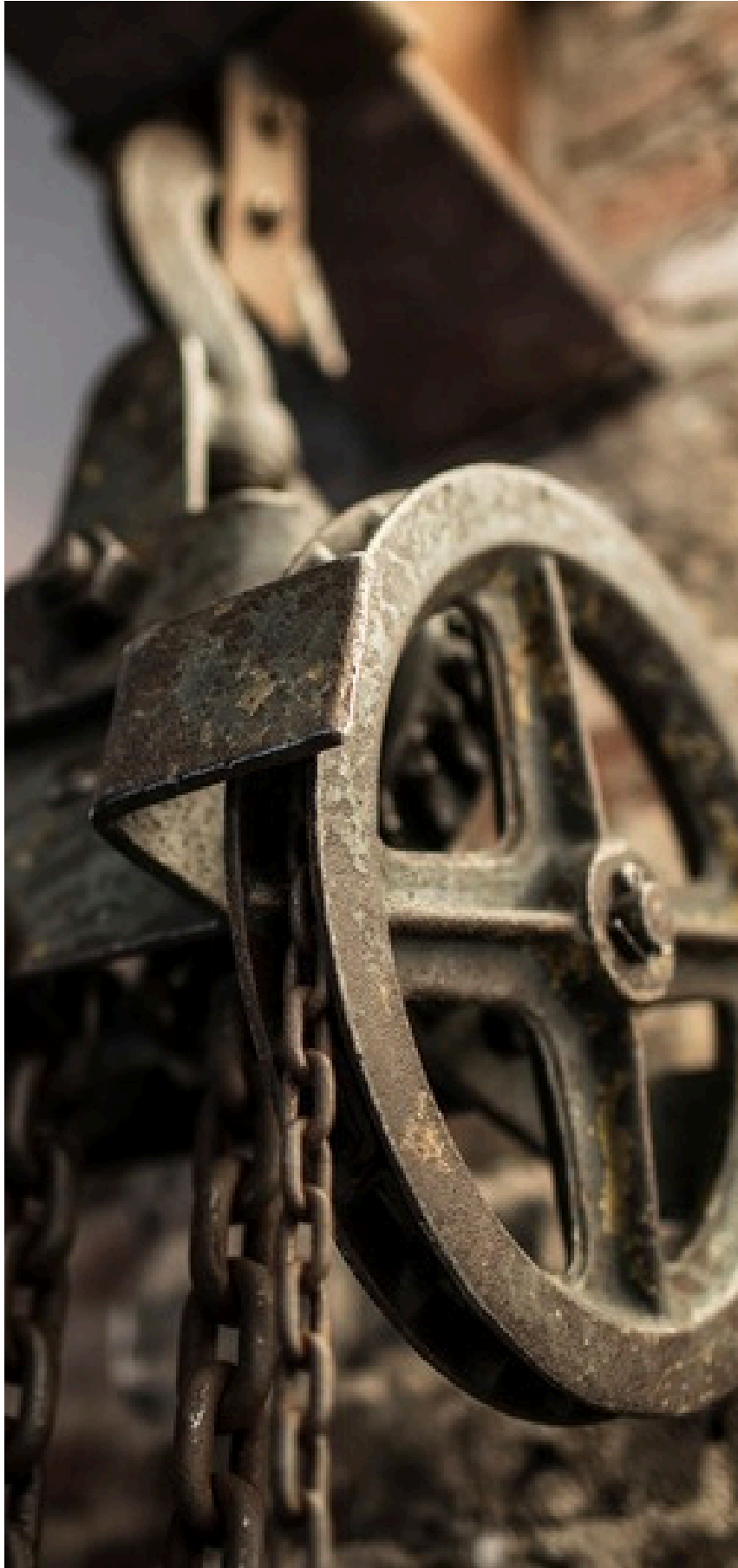








**KÜSSDENFROSCH. ARCHITEKTEN.
PROJEKTENTWICKLER. ANDERSDENKER.**



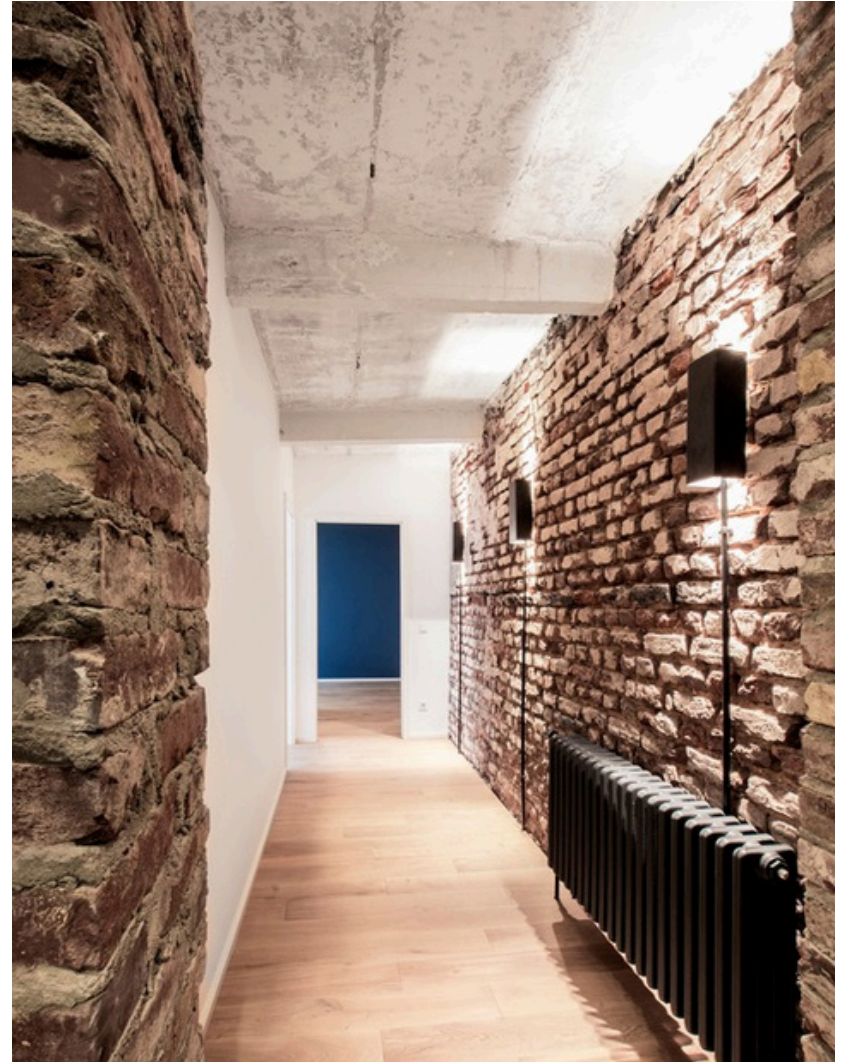


KÜSSDENFROSCH. ARCHITEKTEN.
PROJEKTENTWICKLER. ANDERSDENKER

**„GERADE DIE
KOMBINATION AUS
ALT UND NEU
MACHT
ARCHITEKTUR
SPANNEND.“**

ANDREAS KNAPP
GESCHÄFTSFÜHRER KÜSSDENFROSCH

















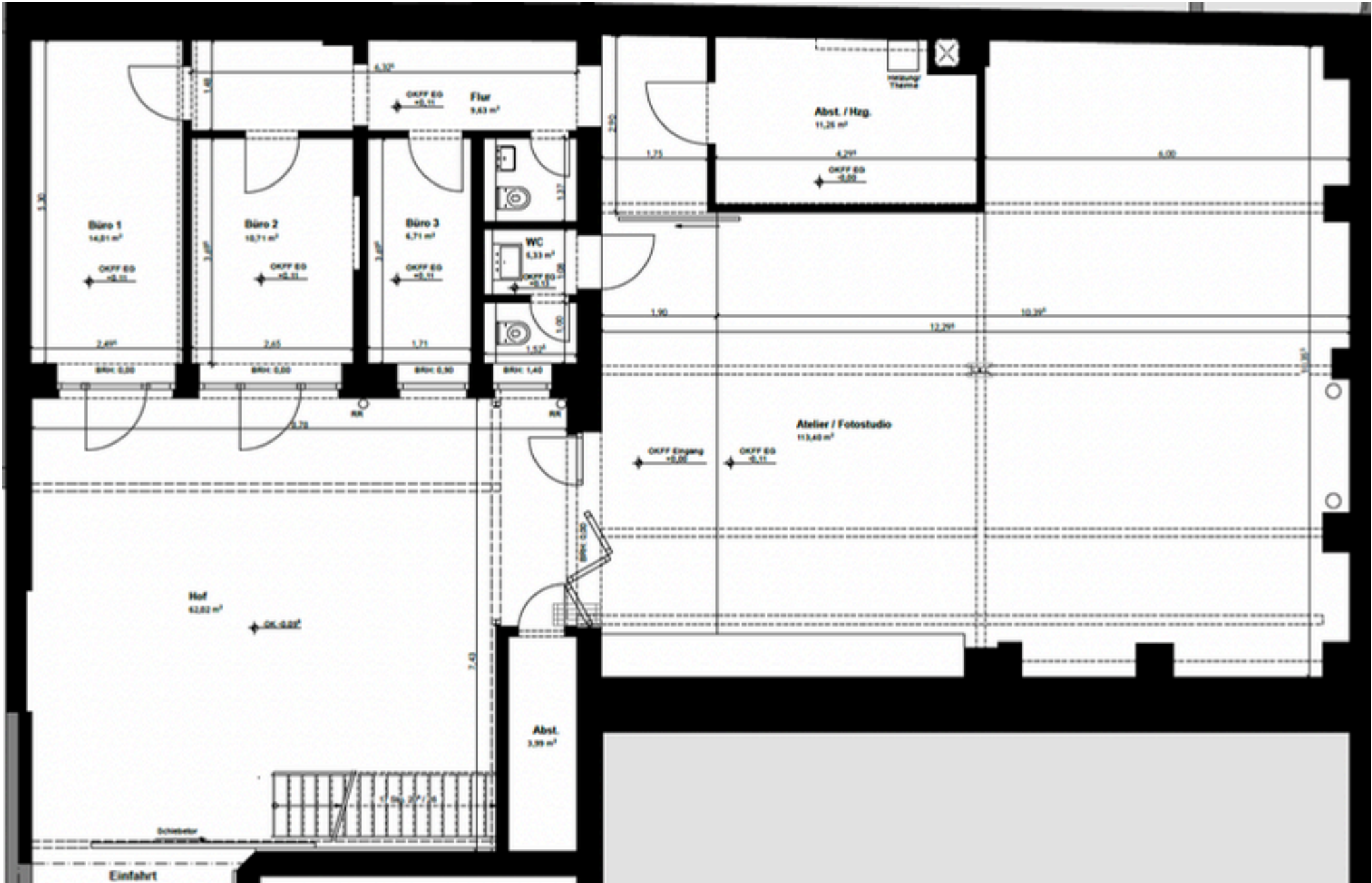




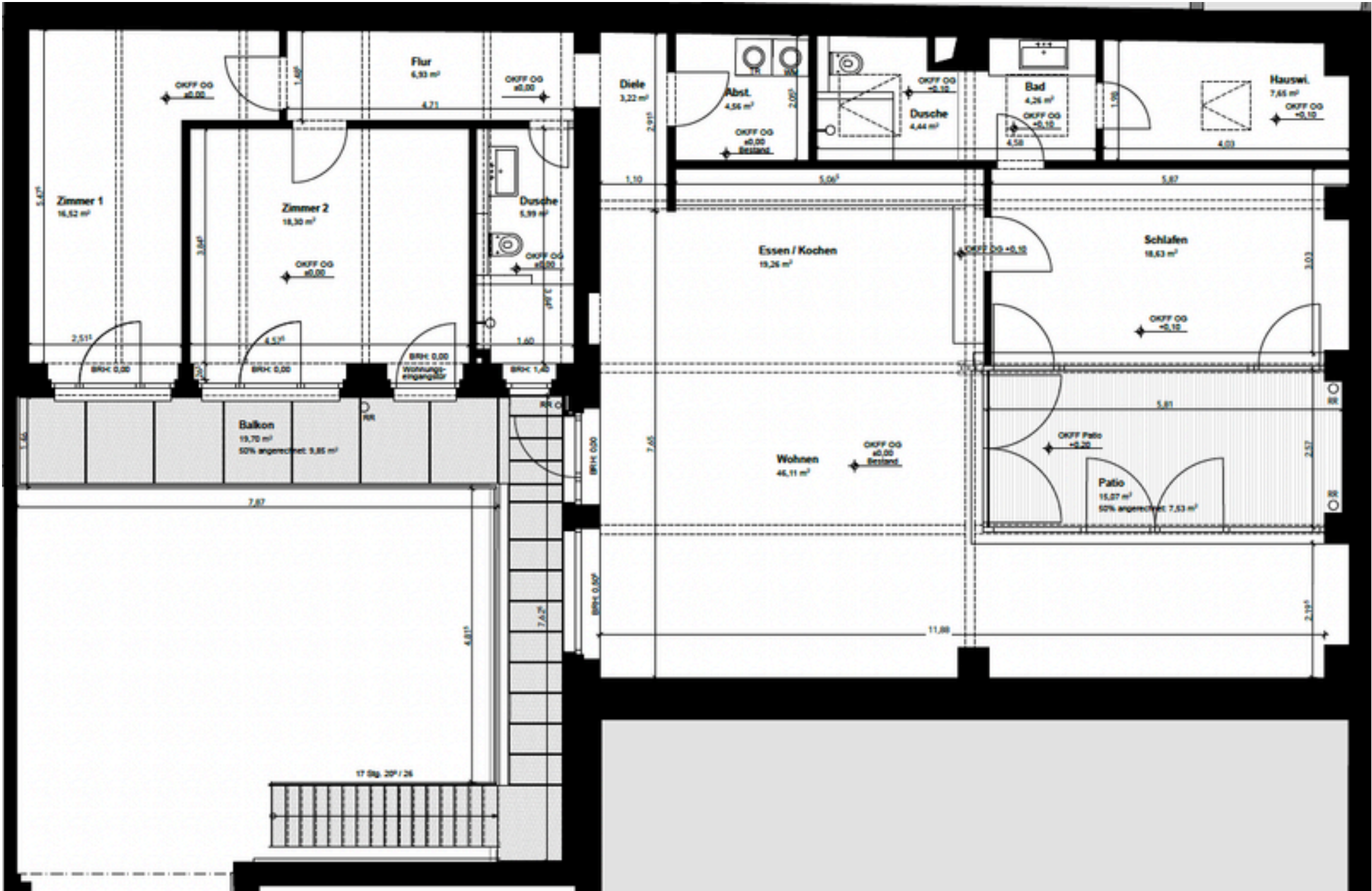
**KÜSSDENFROSCH. ARCHITEKTEN.
PROJEKTENTWICKLER. ANDERSDENKER.**



GRUNDRISS
UNTERGESCHOSS



GRUNDRISS
OBERGESCHOSS



DIE ALTE SENFFABRIK
FLÄCHENÜBERSICHT

ETAGE	RAUMBEZEICHNUNG	FLÄCHE IN QM
EG	ATELIER / FOTOSTUDIO	113,40
EG	BÜRO 1	14,01
EG	BÜRO 2	10,71
EG	BÜRO 3	6,71
EG	FLUR	9,63
EG	WC	5,33
EG	ABSTELLRAUM 1	3,99
EG	ABSTELLRAUM 2 /HEIZUNG	11,25
EG	HOF	62,02 (25% 15,5)
	FLÄCHE GESAMT EG	190,53

ETAGE	RAUMBEZEICHNUNG	FLÄCHE IN QM
OG	WOHNEN	46,11
OG	ESSEN/KOCHEN	19,26
OG	SCHLAFEN	18,63
OG	ZIMMER 1	16,52
OG	ZIMMER 2	18,30
OG	DUSCHE	5,99
OG	DUSCHE/BAD	8,70
OG	PATIO	15,07 (50% 7,53)
OG	FLUR	6,93
OG	DIELE	3,22
OG	ABSTELLRAUM	4,56
OG	BALKON	19.70 (50% 9,85)
	FLÄCHE GESAMT OG	165,6

GESAMTFLÄCHEN INKL. AUSSENBEREICHE

ERDGESCHOSS: 190,53 QM

OBERGESCHOSS: 165,60 QM

356,13 QM

KÜSSDENFROSCH. ARCHITEKTEN.
PROJEKTENTWICKLER. ANDERSDENKER.

SIE BRENNEN FÜR DIE ALTE SENFFABRIK? WIR AUCH



IHR ANSPRECHPARTNER
MARC-ANDRÉ DETTMER
PROJEKTENTWICKLUNG & LEITER VERTRIEB
MOBIL +49 151 74462357
DETTMER@KUESSDENFROSCH.HAUS



KUESSDENFROSCH_DUESSELDORF