

# Exposé

**Loft, Studio, Atelier in Düsseldorf**

**Exklusives Hinterhof-Loft mit Garten, Terrasse & Galerie  
| Erstbezug | Flingern**



Objekt-Nr. **OM-461883**

**Loft, Studio, Atelier**

Vermietung: **1.695 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sabine Antrecht

Birkenstraße  
40233 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1901	Mietsicherheit	5.085 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	13,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einzigartiges Hinterhof-Loft im Szeneviertel Flingern-Nord: Erstbezug nach Kernsanierung, eigener Garten mit Terrasse, Galerie, Designestrich, Einbauküche sowie separater Hobbyraum.

Dieses außergewöhnliche Hinterhof-Loft vereint urbanes Wohnen mit maximaler Ruhe und Privatsphäre – eine seltene Kombination im begehrten Stadtteil Flingern.

Nach umfassender Kernsanierung präsentiert sich das Objekt im Erstbezug mit klarer, moderner Architektursprache und hochwertigen Materialien.

Die ruhige Innenhoflage schafft eine nahezu abgeschirmte Wohnatmosphäre mit hausähnlichem Charakter.

Ein besonderes Highlight ist der private Garten mit Sonnen-Terrasse, der das Loft ideal erweitert und echten Mehrwert bietet.

Der Wohnbereich überzeugt durch:

- modernen Designestrich im gesamten Wohnraum
- klare, reduzierte Loft-Optik
- großzügige, lichtdurchflutete Flächen
- offene Raumstruktur

Die offene Galerie bietet:

- separate Ebene für Schlafen oder Arbeiten
- Holzdielenboden als warmer Kontrast zum Estrich
- Blick in den offenen Wohnraum

Küche

- neue, freistehende Einbauküche
- inkl. Geräte
- modern in das Loftkonzept integriert

Bad

- modernes Bad mit Glasdusche
- hochwertig gespachtelte Wandoberflächen
- klare, reduzierte Gestaltung
- Tageslicht über Glasbausteine

1 Schlafzimmer

- Separat mit Tür
- Designestrich

Außenbereich

- private Terrasse direkt am Loft
- eigener Gartenbereich

- ruhige, sonnige und geschützte Innenhoflage

Zusätzlicher Hobbyraum

- ca. 13 qm separater Raum
- direkt vom Garten zugänglich
- ideal als: Atelier, Fitness- oder Hobbyraum

## **Ausstattung**

- Erstbezug nach umfassender Kernsanierung
- ruhige sonnige Hinterhoflage
- eigener Garten + Terrasse
- Galerie mit Holzdielen
- Designstrich ohne Fugen in allen sonstigen Räumen
- neue freistehende Einbauküche inkl. Geräte
- modernes Bad mit gespachtelten Wänden
- zusätzlicher Hobbyraum
- lofttypische Raumstruktur

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Einbauküche

## **Sonstiges**

Ideal für:

- Berufstätige / Selbstständige
- Moderne Paare
- Kreative / Freelancer
- Personen mit Bedarf an Homeoffice oder zusätzlichem Raum

Das Loft kann mit maximal 2 Personen bezogen werden

## **Lage**

Flingern-Nord gehört seit Jahren zu den spannendsten und gefragtesten Stadtteilen Düsseldorfs. Das Viertel ist bekannt für seine kreative Szene, seine lebendige Atmosphäre und die besondere Mischung aus gewachsenen Strukturen und urbanem Lifestyle.

Die Birkenstraße liegt mittendrin – zentral, belebt und gleichzeitig geprägt von charmanten Altbauten, kleinen Läden und einer gewachsenen Nachbarschaft. Hier beginnt das typische Flingern-Gefühl direkt vor der Haustür.

Nur wenige Schritte entfernt finden sich:

stilvolle Cafés und Frühstückssspots

individuelle Restaurants und Bars

kleine Boutiquen, Galerien und Ateliers

alles für den täglichen Bedarf

Die Birkenstraße verbindet urbanes Leben mit Nachbarschaftsgefühl – genau das macht ihren Reiz aus

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	141,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Offener Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Offener Wohn-/Essbereich



Zugang zum Garten

# Exposé - Galerie



Gartenbereich 1

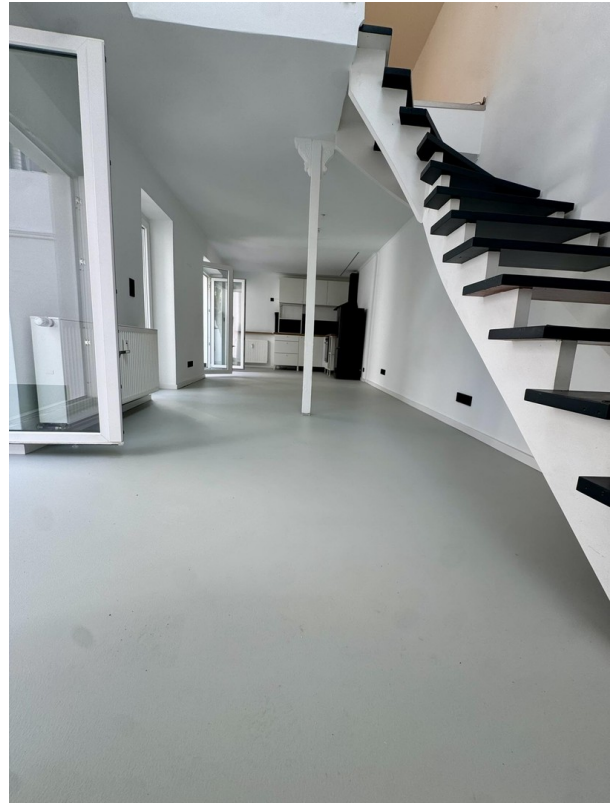


Moderne EBK mit Geräten

# Exposé - Galerie



Offener Wohn-/Essbereich



Offener Wohn-/Essbereich



Galerie

# Exposé - Galerie



Galerie



Designbad



Designbad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

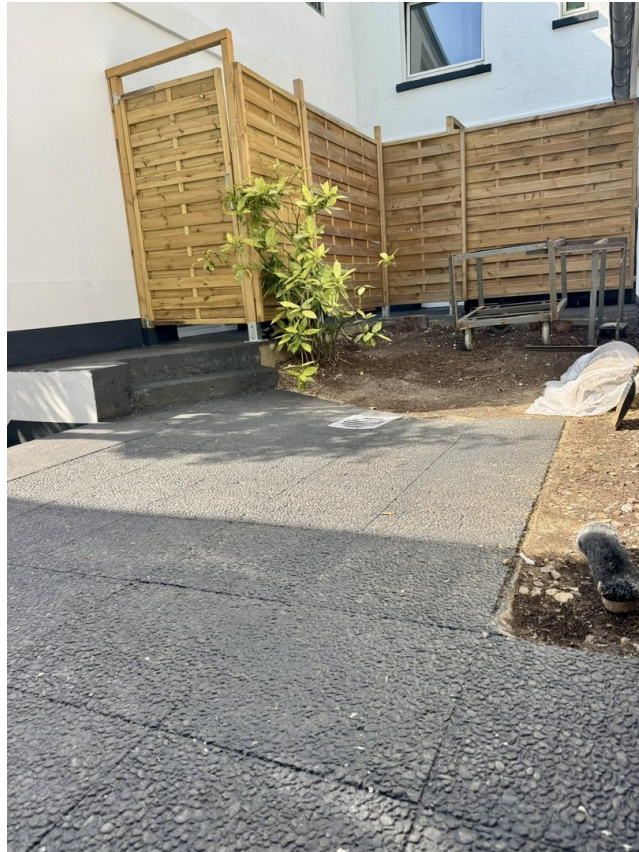


Diele



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse und Garten 2



Außenbereich

# Exposé - Galerie



Hobbyraum



Hobbyraum