



## **UNIKAT – Eindrucksvolle 4 Zimmer Altbauwohnung mit spektakulärer Dachterrasse in Flingern Nord!**

Lindenstraße 259. 40233 Düsseldorf

Kaufpreis: 1.050.000,- Euro  
Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt.  
vom Kaufpreis

### **Eckdaten**

Objektart: 3.Obergeschoss  
Baujahr ca: 1912  
Wohnfläche: ca. 179,84 qm  
Heizungsart: Gaszentralheizung  
Bezugsfrei: Sofort



## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese einzigartige Altbauwohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Gründerzeit Mehrfamilienhauses erwartet Sie im Herzen von Flingern Nord.

Das herrschaftliche Entree reflektiert mit originalen Elementen wie den Steinstufen und dem epochengetreuen Geländer den Glanz des frühen 20. Jahrhunderts.

Die bezugsfreie Wohnung mit ca. 179 qm Wohnfläche verteilt sich großzügig auf der gesamten Geschossebene. Im vorderen Bereich befindet sich das Wohnzimmer, das stilecht mit einer doppelflügeligen Schiebetüre alle Altbauherzen höherschlagen lässt. Der erste von zwei Balkonen lädt zu gemütlichen Stunden bei einer Tasse Tee oder einem Glas Wein ein.

Komplementiert wird der vordere Bereich der Wohnung mit den drei Schlafzimmern, einem Tageslicht Badezimmer mit Badewanne und einem Gäste-WC mit Dusche.

Über den Flur, mit einem praktischen Hauswirtschaftsraum, gelangen Sie in den hinteren Teil der Immobilie. Hier befindet sich das Herzstück der Wohnung - die großzügige Küche mit Zugang zur Dachterrasse. Die vielen Fensterelemente verleihen der Küche ein einmaliges Raumgefühl. Der Raum bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch, um mit Freunden und der Familie gesellige Kochabende zu verbringen. Die Dachterrasse bietet nicht nur einen einmaligen Blick in die Baumkronen des Karrees, sondern auch ausreichend Platz für einen Lounge Bereich und einen Essplatz für die gesamte Familie.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage und stehen Ihnen für einen Besichtigungstermin jederzeit gerne zur Verfügung.

## Objektbilder

### Küche und Dachterrasse



## Objektbilder

### Dachterrasse



## Objektbilder

### Küche und Blick in den Flur



## Objektbilder

### Hauswirtschaftsraum und Flur zum vorderen Bereich



## Objektbilder

### Flur mit Blick in das Badezimmer und das Gäste-WC



## Objektbilder

### Badezimmer und Flur





## Objektbilder

### Wohnzimmer



## Objektbilder

### Balkon am Wohnzimmer



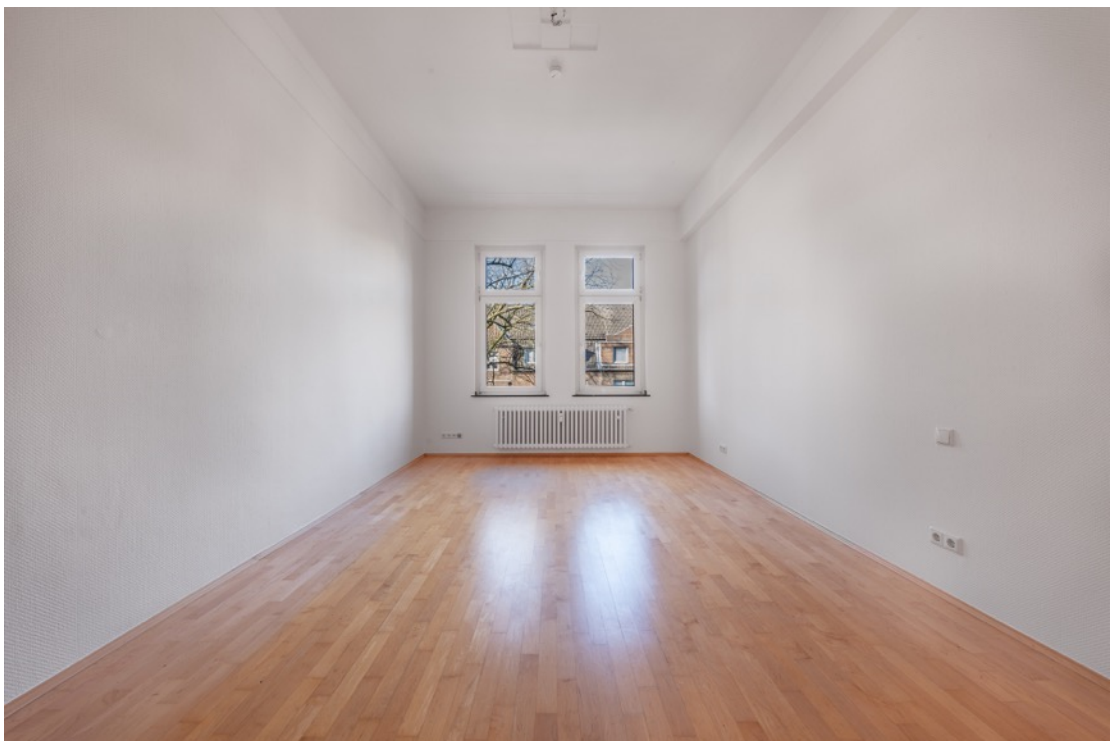
## Objektbilder

### Wohnzimmer und Schlafen



Objektbilder

Kind/Büro



## Objektbilder

### Treppenhaus und Hausansicht



Grundriss



## Lage

Düsseldorf Flingern ist bunt, multikulturell, lebendig und immer noch ein wenig wild. Einst Arbeiterviertel ist es heute nach Jahren des sozialen Brennpunkts und Treff der Hausbesetzerszene das absolute „In-Viertel“ für junge Menschen, aber auch für Familien in Düsseldorf geworden.

Wo die Coolen und Kreativen der Stadt arbeiten und leben, kleine Cafés, innovative Einkaufskonzepte und eine große Kultur- und Kunstszene ihren Mittelpunkt gefunden hat.

Viele der schönen Altbauten des Viertels wurden bereits saniert und zahlreiche Neubauprojekte tragen zur optisch positiven Veränderung des Stadtteils bei.

Ein Grund für die große Anziehungskraft Flingerns ist sicherlich die zentrale Lage, verbunden mit seiner eigenen vielfältigen Infrastruktur, dem kulturellen Angebot und der direkten Nähe zu Natur und Umland.

## Ihre Ansprechpartner

Kai Hoffmann

Geschäftsführer

[hoffmann@busch-wohnimmobilien.de](mailto:hoffmann@busch-wohnimmobilien.de)

Tel.: 0211 . 3559350

Mobil: 0172 . 2415466

Rebeca Rodriguez

Immobilienkauffrau

[rodriguez@busch-wohnimmobilien.de](mailto:rodriguez@busch-wohnimmobilien.de)

Tel.: 0211 . 3559350

Mobil: 0151 . 22387906

Busch Wohnimmobilien GmbH

Cecillienallee 82

40474 Düsseldorf

## Empfehlungen sind die beste Referenz:



### Hinweise

Der Maklervertrag mit uns/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 2,38 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB). Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir im Sinne unserer Auftraggeber nur nach Übermittlung Ihrer vollständigen Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) weitere Informationen bereitstellen oder Besichtigungstermine vereinbaren können. Vielen Dank. Die Angaben in diesem Exposé stammen vom Eigentümer und stehen unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Überprüfung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir in keiner Form Gewähr. Änderungen behalten wir uns vor.

Die im Exposé enthaltenen Fotografien wurden durch die Busch Wohnimmobilien GmbH aufgenommen oder uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Die Angaben in diesem Exposé stammen vom Eigentümer und stehen unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Überprüfung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir in keiner Form Gewähr. Änderungen behalten wir uns vor.

Bindend sind alleine in Kaufverträgen oder Mietverträgen gemachte Angaben der Vertragsparteien. Zeichnungen sind unverbindlich es sei denn, sie sind als verbindlich gekennzeichnet. Fotos sind nicht zwingend Fotos dieser hier angebotenen Immobilien, sondern können teilweise Beispielbilder sein.

Einrichtungsgegenstände in Grundrissen sind durch den Architekten nur zur Illustration von Möblierungsvorschlägen in Zeichnungen eingefügt. Weiterhin gelten unsere allgemeine Geschäftsbedingungen.