Krefeld – Fischeln

Modern wohnen in alten Gemäuern in Fischeln

Objektnummer: 24052069

KAUFPREIS: 305.638 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 53,34 m^2 • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 24052069 - 47804 Krefeld – Fischeln

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24052069 - 47804 Krefeld – Fischeln

Auf einen Blick

Objektnummer	24052069
Wohnfläche	ca. 53,34 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1954
Stellplatz	1 x Freiplatz, 17500 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	305.638 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 24052069 - 47804 Krefeld – Fischeln

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	16.06.2033
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	44.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 24052069 - 47804 Krefeld – Fischeln

Die Immobilie

Objektnummer: 24052069 - 47804 Krefeld – Fischeln

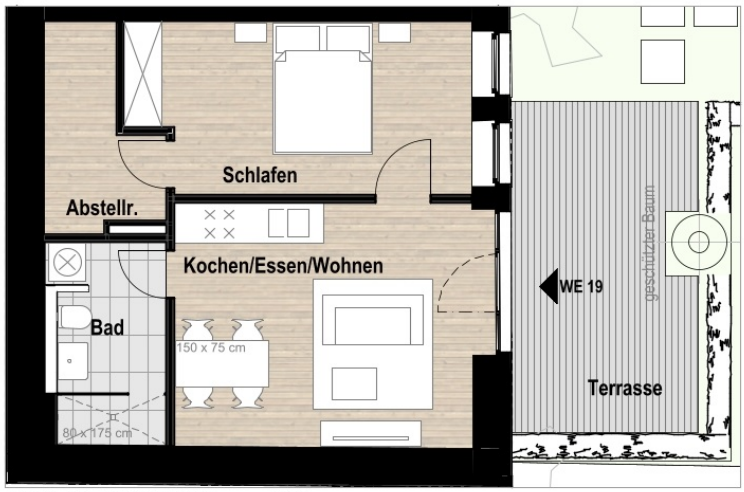
Die Immobilie

Objektnummer: 24052069 - 47804 Krefeld – Fischeln

Die Immobilie

Objektnummer: 24052069 - 47804 Krefeld – Fischeln

Grundrisse



LICHTE RAUMHÖHE: c.a. 3,40 m

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24052069 - 47804 Krefeld – Fischeln

Ein erster Eindruck

Im Herzen von Krefeld, neben der renommierten und geschichtsträchtigen Erich-Kästner-Schule aus dem Jahr 1941, entstehen drei exklusive Terrassenwohnungen in einer ehemaligen Werkstatt von 1954. Diese besonderen Terrassenwohnungen verbinden den Charme eines historischen Gebäudes mit modernem Wohnkomfort auf beeindruckende Weise. Die einzigartigen Terrassenwohnungen verfügen über großzügige, private Terrassen und bestechen durch eine lichte Raumhöhe von ca. 3,40 Metern. Diese Höhe verleiht den Räumen ein Gefühl von Weite und Freiheit, das durch die offene Architektur und das durchdachte Raumkonzept noch verstärkt wird. Mit einer Wohnfläche von ca. 53 m² ist diese Wohnung ideal für Singles oder Senioren, die ein stilvolles und komfortables Wohnambiente schätzen. Die Wohnung ist komplett stufenlos gestaltet und nahezu ebenerdig erreichbar, was sie seniorengerecht macht, ohne auf modernen Wohnkomfort verzichten zu müssen. Der durchdachte Grundriss nutzt jeden Quadratmeter optimal. Großzügige Fensterflächen lassen reichlich Tageslicht in die Räume strömen und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Die großflächigen, bodentiefen Holzfenster mit Zweifach-Isolierverglasung sorgen für ein lichtdurchflutetes, freundliches Ambiente und bieten einen herrlichen Blick auf den alten Baumbestand sowie die private Terrasse. Hochwertige Ausstattung und durchdachtes Design Der auf ca. 53 m² verteilte Wohnbereich ist sorgfältig gestaltet. Das Schlafzimmer dient als ruhiger Rückzugsort, während das Badezimmer mit großzügiger Walk-In-Dusche und hochwertigen Armaturen höchsten Komfort bietet. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für ausreichenden Stauraum und trägt zur praktischen Nutzung der Wohnung bei. Die Ausstattung der Wohnungen lässt keine Wünsche offen: Hochwertiges Stäbchenparkett zieht sich durch die Wohnbereiche und sorgt für eine warme, natürliche Atmosphäre. Edle Fliesen im Badezimmer setzen stilvolle Akzente, und eine komfortable Fußbodenheizung garantiert ein behagliches Wohnklima in allen Jahreszeiten. Das Highlight der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich mit offener Küche, der durch seine Offenheit und Verbindung zur Terrasse ein Gefühl von Weite vermittelt. Ein Außenstellplatz, direkt vor der Wohnung gelegen, kann für 17.500 € erworben werden und bietet zusätzlichen Komfort. Ein einzigartiges Wohnprojekt in Krefeld Das gesamte Wohngebäude ist von weitläufigen, parkähnlichen Grünflächen umgeben, die eine entspannende und naturnahe Umgebung schaffen – eine Seltenheit in städtischen Lagen. Dieses bedeutende Gebäude wird nun behutsam in ein urbanes Wohngebäude umgewandelt, das Geschichte bewahrt und gleichzeitig modernen Wohnkomfort bietet. Das Projekt, dessen Fertigstellung für Ende 2024 geplant ist, umfasst die Sanierung und Modernisierung des denkmalgeschützten Gebäudes, das 16 stilvolle Wohneinheiten beherbergen wird. Zusätzlich entstehen drei weitere Terrassenwohnungen im nicht denkmalgeschützten Nebenbau. Die hohe Bau-

und Wohnqualität dieses Projekts wird durch zahlreiche hochwertige Ausstattungsmerkmale gewährleistet: moderne Fußbodenheizung, edle Parkett- und Fliesenböden, Designarmaturen in den Bädern sowie hochwertige Fensteranlagen sorgen nicht nur für optimalen Schallschutz, sondern auch für Energieeffizienz. Eine durchdachte elektrische Ausstattung rundet das Angebot ab. Dieses Wohnprojekt bietet eine einzigartige Gelegenheit, in einem historischen Gebäude zu leben, das durch seine Sanierung und Modernisierung den Komfort und die Annehmlichkeiten des 21. Jahrhunderts bietet. Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.

Objektnummer: 24052069 - 47804 Krefeld – Fischeln

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt im südlichen Teil von Krefeld, einer Stadt mit rund 230.000 Einwohnern am Niederrhein in Nordrhein-Westfalen. Krefeld ist bekannt für seine historische Seidenproduktion und hat sich im Laufe der Zeit zu einem vielseitigen Wirtschafts- und Wohnstandort entwickelt. Die Lage der Kölner Straße ist geprägt durch eine ausgewogene Mischung aus Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie einer guten Infrastruktur, die sowohl für Pendler als auch für Anwohner attraktiv ist. Umgebung und Infrastruktur Die Kölner Straße ist eine der zentralen Verkehrsachsen Krefelds und bietet eine direkte Verbindung in die Innenstadt, die etwa 10 bis 15 Minuten entfernt ist. Die Nähe zu wichtigen Verkehrswegen sorgt für eine hervorragende Erreichbarkeit mit dem Auto, insbesondere durch die schnelle Anbindung an die Autobahnen A57 und A44. Dadurch sind die umliegenden Großstädte wie Düsseldorf, Mönchengladbach und Duisburg bequem in weniger als 30 Minuten zu erreichen, was die Lage für Berufspendler besonders interessant macht. Öffentliche Verkehrsmittel, wie Busse und Straßenbahnen, sind fußläufig erreichbar, mit Haltestellen in unmittelbarer Nähe. Dadurch wird auch ohne Auto eine komfortable Anbindung an die Innenstadt sowie andere Stadtteile gewährleistet. Der Krefelder Hauptbahnhof liegt ebenfalls nur wenige Kilometer entfernt und bietet regionale sowie überregionale Zugverbindungen. Einkaufen und Versorgung In der Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf decken. Supermärkte, Bäckereien und Drogerien sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Darüber hinaus gibt es in der näheren Umgebung kleinere Einzelhandelsgeschäfte, Apotheken und Ärzte, die eine umfassende Versorgung sicherstellen. Bildung und Freizeit Die Lage bietet auch Zugang zu einem breiten Bildungsangebot. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind in der Umgebung vorhanden. Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls vielfältig. Der nahegelegene Stadtpark Fischeln ist ein beliebtes Naherholungsgebiet, ideal für Spaziergänge, Jogging oder Picknicks im Grünen. Darüber hinaus verfügt Krefeld über zahlreiche Sportvereine, Fitnessstudios und kulturelle Einrichtungen wie das Stadttheater und verschiedene Museen.

Objektnummer: 24052069 - 47804 Krefeld – Fischeln

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 44.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist A. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. 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: 24052069 - 47804 Krefeld – Fischeln

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nadin Ostendorf

Marktstraße 8, 47798 Krefeld
Tel.: +49 2151 - 93 188 0
E-Mail: krefeld@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com