Krefeld – Uerdingen

Ruhige Rückzugsoase in gepflegtem Wohnviertel mit Blick ins Grüne

Property ID: 25052118

PURCHASE PRICE: 125.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 79 m² • **ROOMS:** 3

Property ID: 25052118 - 47829 Krefeld – Uerdingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25052118 - 47829 Krefeld – Uerdingen

At a glance

Property ID	25052118
Living Space	ca. 79 m²
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1976

Purchase Price	125.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2006
Condition of property	Needs renovation
Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 25052118 - 47829 Krefeld – Uerdingen

Energy Data

Energy Source	District Heating Steam
Energy certificate valid until	08.11.2028

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	109.32 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 25052118 - 47829 Krefeld – Uerdingen

The property

Property ID: 25052118 - 47829 Krefeld – Uerdingen

The property

Property ID: 25052118 - 47829 Krefeld – Uerdingen

The property

Property ID: 25052118 - 47829 Krefeld – Uerdingen

The property

Property ID: 25052118 - 47829 Krefeld – Uerdingen

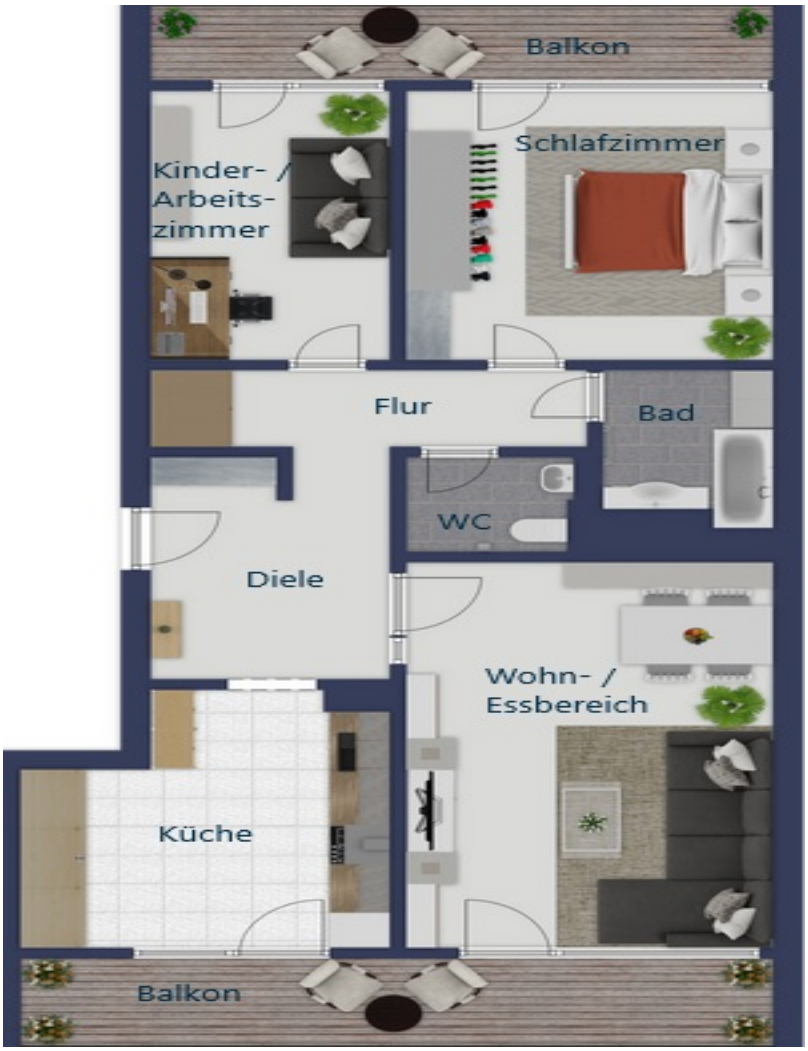
The property

Property ID: 25052118 - 47829 Krefeld – Uerdingen

The property

Property ID: 25052118 - 47829 Krefeld – Uerdingen

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25052118 - 47829 Krefeld – Uerdingen

A first impression

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudekomplexes in ruhiger Lage nahe des Elfrather Sees. Mit ca. 79?m² Wohnfläche, zwei großen Balkonen in Ost- und Westausrichtung sowie einer gelungenen Raumaufteilung bietet sie ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder Singles mit Platzanspruch. Die Wohnung ist bequem per Aufzug erreichbar und besticht durch ihre ruhige Endlage mit unverbaubarem Blick ins Grüne. Der Miteigentumsanteil an der Haus, Frei- und Erholungsfläche sind ca. 80 m².
Es hat aktuell noch keine Bauakteneinsicht stattgefunden. Somit wird für das angegebene Baujahr, die Baurechtmäßigkeit und die angegebene Wohnfläche keine Gewährleistung übernommen.
Das Highlight der Wohnung sind die beiden Balkone, die von nahezu allen Räumen aus begehbar sind. Der Ostbalkon ist sowohl vom Wohn- und Esszimmer als auch von der Küche zugänglich, der Westbalkon direkt von beiden Schlafzimmern. Das großzügige Wohn-/ Esszimmer mit bodentiefem Fenster schafft eine helle und freundliche Atmosphäre und lädt zum Verweilen ein. Eine Markise ist bereits genehmigt. Die separat gelegene Küche bietet ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung. Dank aufwändiger elektrotechnischer Erneuerung im Jahr 2014 ist auch der Einbau einer Kochinsel möglich.
Zwei gut geschnittene Schlafzimmer ermöglichen eine flexible Nutzung – ob als Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer. Das Badezimmer ist modern gefliest und verfügt über eine Badewanne mit Glasabtrennung und ein Waschbecken mit Unterschrank. Ein separates Gäste - WC ergänzt das Raumangebot sinnvoll. Die Wohnung wurde 2014 umfassend renoviert, u.a. mit hochwertigem, parkettähnlichem Vinylboden.
Zur Wohnung gehören eine eigene, fußläufig erreichbare Garage, ein abgeschlossener Kellerraum, ein Fahrradkeller sowie ein großer Trockenraum.
Die Wohnanlage bietet außerdem einen Kinderspielplatz und einen gemeinschaftlichen Grillplatz – ideal für Familien und gemeinschaftliches Wohnen.

Ein Zuhause in naturnaher Lage mit allem, was komfortables Wohnen ausmacht – ruhig, gepflegt und mit direkter Nähe zur Natur. Ideal für alle, die Wert auf Lebensqualität legen.

Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang an, um einen detaillierten Einblick in diese Immobilie zu erhalten.
Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.

Property ID: 25052118 - 47829 Krefeld – Uerdingen

All about the location

Diese Immobilie liegt in einem ruhigen und etablierten Wohnviertel im beliebten Krefelder Stadtteil Uerdingen, unweit des Rheins. Das Naherholungsgebiet Elfrather See liegt so gut wie vor der Tür. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, durchgrünten Straßen und einer angenehmen, familienfreundlichen Atmosphäre. Dank der Nähe zu Grünflächen, Spielplätzen und dem Rheinufer bietet die Umgebung einen hohen Freizeitwert – ideal für Spaziergänge, Radtouren oder sportliche Aktivitäten im Freien.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur und Nahversorgung. In wenigen Gehminuten erreicht man Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen sowie gastronomische Angebote. Auch Schulen, Kindergärten und Sportvereine befinden sich in direkter Umgebung und machen die Lage besonders attraktiv für Familien und Berufstätige.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Mehrere Buslinien und die nahegelegene Straßenbahn sorgen für eine gute Anbindung an die Krefelder Innenstadt sowie an das Zentrum von Uerdingen. Der Bahnhof Uerdingen bietet direkte Regionalverbindungen z.?B. nach Duisburg oder Düsseldorf. Über die Bundesstraßen B57/B288 sowie die Autobahnen A57, A44 und A59 ist man auch mit dem Auto bestens angebunden – sowohl an das Ruhrgebiet als auch an das Rheinland. Der Flughafen Düsseldorf ist in ca. 20–25 Minuten erreichbar. Ebenso für einen Kurzurlaub in Richtung Holland an die Nordsee ist die Lage perfekt.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist die Nähe zur charmanten Uerdinger Altstadt, die mit ihren historischen Gebäuden, kleinen Fachgeschäften und regelmäßig stattfindenden Wochenmärkten ein lebendiges und zugleich gemütliches Flair bietet. Hier lässt sich das Stadtleben in entspannter Atmosphäre genießen – sei es bei einem Spaziergang am Rheinufer, einem Besuch im Café oder bei einem der zahlreichen kulturellen Veranstaltungen der Region.

Die Verbindung aus naturnaher Lage, städtischer Infrastruktur und exzellenter Mobilität macht diesen Standort zu einer gefragten Adresse mit hoher Lebensqualität.

Property ID: 25052118 - 47829 Krefeld – Uerdingen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.11.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 109.32 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25052118 - 47829 Krefeld – Uerdingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nadin Ostendorf

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com