Krefeld – Fischeln

Ein wahres Juwel sucht seinen neuen Besitzer in Fischeln

Objektnummer: 24052054

KAUFPREIS: 475.186 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 80,54 m^2 • **ZIMMER:** 2.5

Objektnummer: 24052054 - 47807 Krefeld – Fischeln

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

Objektnummer: 24052054 - 47807 Krefeld – Fischeln

Auf einen Blick

Objektnummer	24052054
Wohnfläche	ca. 80,54 m²
Etage	2
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1941
Stellplatz	1 x Freiplatz, 17500 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	475.186 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 24052054 - 47807 Krefeld – Fischeln

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Objektnummer: 24052054 - 47807 Krefeld – Fischeln

Die Immobilie

Objektnummer: 24052054 - 47807 Krefeld – Fischeln

Die Immobilie

Objektnummer: 24052054 - 47807 Krefeld – Fischeln

Die Immobilie

Objektnummer: 24052054 - 47807 Krefeld – Fischeln

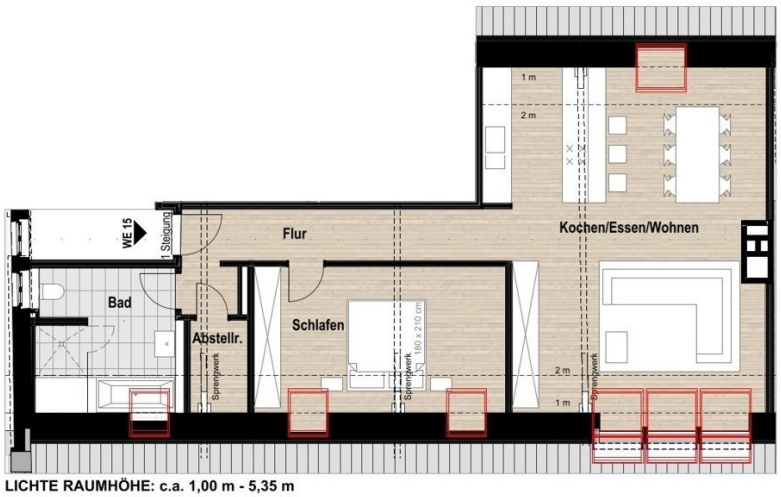
Die Immobilie

Objektnummer: 24052054 - 47807 Krefeld – Fischeln

Die Immobilie

Objektnummer: 24052054 - 47807 Krefeld – Fischeln

Grundrisse



LICHTE RAUMHÖHE: c.a. 1,00 m - 5,35 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: 24052054 - 47807 Krefeld – Fischeln

Ein erster Eindruck

Erleben Sie zeitgemäßen Wohnkomfort in einem historischen Meisterwerk: Die Erich-Kästner-Schule, errichtet zwischen 1938 und 1941, beeindruckt nicht nur durch ihre markante Architektur, sondern auch durch ihre bedeutende Geschichte. Dieses besondere Gebäude wird nun zu einem einzigartigen Wohnensemble umgestaltet, das Historie und Moderne auf beeindruckende Weise vereint.

Luxuriöse Dachgeschosswohnung mit einzigartigem Flair
Diese exklusive Dachgeschosswohnung ist eine von zwei Dachgeschosswohnungen, die mit einer beeindruckenden Raumhöhe von bis zu 5,35 Metern außergewöhnlichen Wohnkomfort bieten. Auf einer großzügigen Wohnfläche von etwa 80 m² erwartet Sie ein offenes Wohnkonzept, das ideal für Paare oder Individualisten ist. Die Wohnung im 2. Stockwerk beeindruckt mit einem durchdachten Grundriss und großen Fenstern, die für eine Fülle an natürlichem Licht sorgen. Die beeindruckende Raumhöhe sorgt für ein luftiges und freies Wohngefühl, während die nahezu bodentiefen Dachfenster von Velux die Räume mit natürlichem Licht durchfluten. Diese Fenster schaffen nicht nur eine helle, einladende Atmosphäre, sondern bieten auch einen fantastischen Ausblick auf den ruhigen Hinterhof mit altem Baumbestand. Denkmalgeschützte Fenster aus dem Ursprungsjahr werden modernisiert und mit hochwertiger Doppelverglasung ausgestattet.

Auf ca. 80 m² verteilen sich ein offener Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, ein stilvolles Schlafzimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Ein praktischer Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum. Hochwertiges Fischgrät Eichenparkett, stilvolle Fliesen im Badezimmer, eine angenehme Fußbodenheizung und ein modernes, erstklassig ausgestattetes Bad runden das luxuriöse Wohnambiente ab. Der großzügige Wohnbereich mit offener Küche bildet das Herzstück dieser Dachgeschosswohnung. Das Gebäude ist von weitläufigen Grünflächen umgeben, die fast schon parkähnlich anmuten. Die in den Jahren 1938 bis 1941 errichtete Erich-Kästner-Schule in Krefeld ist, abgesehen von einem 1954 errichteten Nebengebäude als Baudenkmal anerkannt und in der Denkmalliste der Stadt Krefeld eingetragen.

Das gesamte Gebäude wird nun in ein urbanes Wohnensemble umgewandelt, das eine harmonische Verbindung von Baukunst, Geschichte und Moderne bietet. Das Projekt umfasst insgesamt 16 Wohneinheiten, zusätzlich entstehen drei weitere Wohnungen im nicht denkmalgeschützten Nebengebäude. Außerdem werden 19 PKW-Stellplätze sowie ausreichend Fahrradstellplätze geschaffen. Ein PKW-Stellplatz kann für 17.500 €

erworben werden.

Im Zuge der Sanierung erhalten die Gebäude großzügige, zeitgemäße Grundrisse. Auch die technische Ausstattung wird auf den neuesten Stand gebracht, um moderne Wohnbedürfnisse zu erfüllen. Die hohe Bau- und Wohnqualität wird durch Fußbodenheizung, Parkett- und Fliesenböden, Designarmaturen in den Bädern, hochwertige Fenster und moderne Elektroinstallationen garantiert. Aufgrund des Denkmalschutzes ist kein Energieausweis erforderlich. Die Animationsdarstellung des Wohnzimmers entspricht der Wohnung 16.

Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.

Objektnummer: 24052054 - 47807 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: 24052054 - 47807 Krefeld – Fischeln

Weitere Informationen

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

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: 24052054 - 47807 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com