Krefeld – Fischeln

# Moderner Wohnkomfort in einem historischen Meisterwerk

***Objektnummer: 24052205***

**MIETPREIS:** 1.083 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 77,33 m² • **ZIMMER:** 2

**Objektnummer: 24052205 - 47807 Krefeld – Fischeln**


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

**Objektnummer: 24052205 - 47807 Krefeld – Fischeln**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24052205 |
| Wohnfläche | ca. 77,33 m² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1941 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 75 EUR (Miete) |

| | |
|---|---|
| Mietpreis | 1.083 EUR |
| Nebenkosten | 232 EUR |
| Wohnung | Erdgeschosswohnung |
| Modernisierung / Sanierung | 2025 |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche |

**Objektnummer: 24052205 - 47807 Krefeld – Fischeln**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieinformationen | KEIN |
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe | | |

**Objektnummer: 24052205 - 47807 Krefeld – Fischeln**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24052205 - 47807 Krefeld – Fischeln**

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie uns, wenn es um Ihre Immobilie geht.
Wir sind für Sie da und beraten Sie gerne persönlich und individuell.

Wir freuen uns auf Sie.

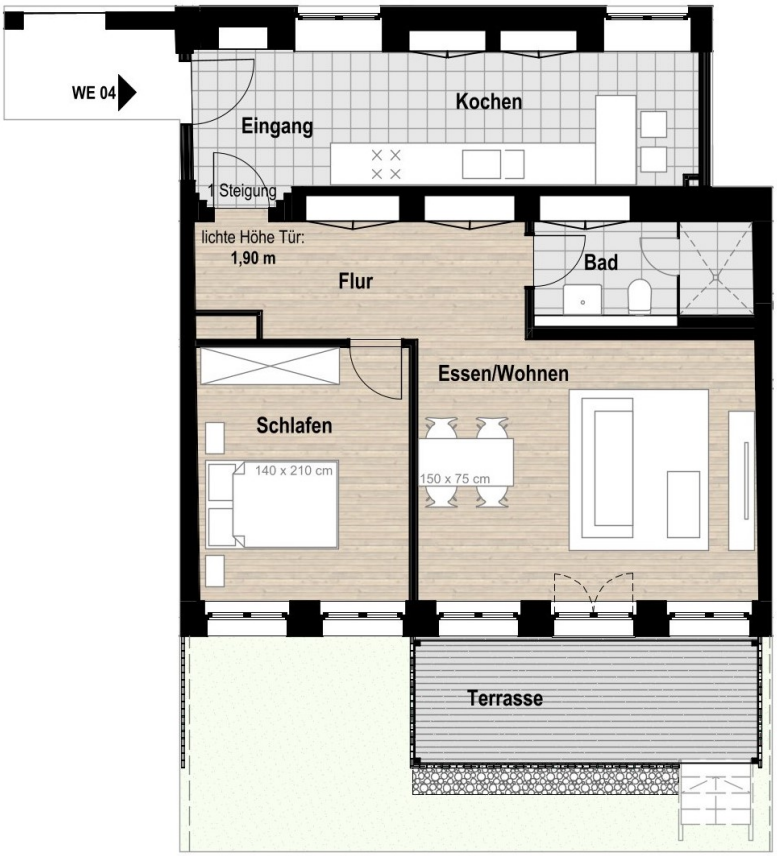
T: 02151 - 93 188 0 | krefeld@von-poll.com

Shop Krefeld | Marktstraße 8 | 47798 Krefeld

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/krefeld

**Objektnummer: 24052205 - 47807 Krefeld – Fischeln**

# Grundrisse




**LICHTE RAUMHÖHE: c.a. 3,00 m**

HÄCK I ARCHITEKTUR

## WE 4|

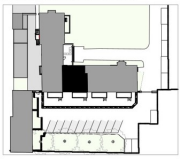
ERDGESCHOSS

| | |
|---|---|
| EINGANG | 5,43 m² |
| KOCHEN | 13,25 m² |
| FLUR | 11,14 m² |
| BAD | 6,41 m² |
| SCHLAFEN | 13,54 m² |
| ESSEN/WOHNEN | 22,33 m² |
| TERRASSE (1/2) | 5,23 m² |
| **SUMME** | **77,33 m²** |

Bei allen Maßnahmen handelt es sich um Angaben, die gegenüber dem späteren Endzustand noch Toleranzen aufweisen können. Eine genaue Grundlage für die Bestellung von Möbeln und/oder sonstigen Einrichtungen können diese Angaben deshalb nicht sein. Ein Aufmaß vor Ort ist erforderlich. Ebenfalls können Leitungsschächte noch umgelegt bzw. zusätzlich eingebaut werden.

Abweichungen aufgrund von Auflagen der Genehmigungsbehörden oder des Gesetzgebers sowie ausführungsbedingt notwendige planerische, konstruktive, sowie technische Änderungen bleiben vorbehalten.

Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände,Bodenbeläge und Sanitärobjekte dienen ausschließlich der Visualisierung. Es lassen sich keine Rückschlüsse auf sonstige Installationen ziehen.



LICHTE RAUMHÖHE: c.a. 3,00 m

19.07.2023 1:100, 1:1000 **318 | ERICH-KÄSTNER-SCHULE** WE 4

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: 24052205 - 47807 Krefeld – Fischeln**

# Ein erster Eindruck

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 vereint. Die Sanierung, die Ende Juni 2025 abgeschlossen wird, umfasst die Erneuerung der Fenster, Elektroinstallationen sowie der Heizungs- und Sanitäranlagen. Stilvolle Parkett- und Fliesenböden, hochwertige Designarmaturen in den Bädern sowie moderne Fußbodenheizungen garantieren höchsten Wohnkomfort. Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und großzügige Fensterflächen, die nicht nur reichlich Tageslicht hereinlassen, sondern auch ein Gefühl von Weite und Freiheit vermitteln. Großflächige Holzfenster mit Zweifach-Isolierverglasung tragen maßgeblich zu einem hellen und einladenden Ambiente bei. Sie ermöglichen einen ungestörten Blick auf den alten Baumbestand und die private Terrasse. Auf ca. 77 m² verteilen sich ein geräumiger Eingangsbereich mit offener Wohnküche, der offene Wohn-Essbereich, ein komfortables Schlafzimmer und ein modernes Bad mit Walk-In-Dusche. Hochwertiges Fischgrätparkett, stilvolle Fliesen und die Fußbodenheizung sorgen für erstklassigen Wohnkomfort. Eine grifflose Premiumküche in Weiß mit Betonoptik-Arbeitsplatte und Holzakzenten (Astoria Eiche) ist mit Miele-Markengeräten und LED-Beleuchtung ausgestattet. Die Esstheke ist ein besonderes Highlight der Küche. Die Mietkosten für die Einbauküche (Wert: ca. 17.000 €) sind bereits in der Kaltmiete enthalten. Ein zugehöriger Außenstellplatz, der für 75,00 € mit vermietet wird, ergänzt dieses attraktive Angebot. Aufgrund des Denkmalschutzes ist kein Energieausweis erforderlich. Fazit Erleben Sie ein exklusives Wohnerlebnis in einer der faszinierendsten Immobilien Krefelds. Die einzigartige Verbindung von historischer Architektur und modernem Wohnkomfort macht die Erich-Kästner-Schule zu einem außergewöhnlichen Wohnort. Lassen Sie sich von diesem beeindruckenden Ensemble begeistern und entdecken Sie stilvolles Wohnen inmitten historischer Kulisse. Haben Sie Fragen oder einen Besichtigungswunsch, melden Sie sich sehr gerne.

**Objektnummer: 24052205 - 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: 24052205 - 47807 Krefeld – Fischeln**

# Weitere Informationen

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: 24052205 - 47807 Krefeld – Fischeln**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nadin Ostendorf

Marktstraße 8  Krefeld
E-Mail: krefeld@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com