

### Krefeld - Fischeln

# Moderner Wohnkomfort in einem historischen Meisterwerk

**CODE DU BIEN: 24052207** 



PRIX DE LOYER: 1.266 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90,43 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3



| En un coup d'œi |  | En | un | coup | d'œi |
|-----------------|--|----|----|------|------|
|-----------------|--|----|----|------|------|

- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- O Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact



# En un coup d'œil

| 24052207                                |
|---|
| ca. 90,43 m <sup>2</sup>                |
| 3                                       |
| 1                                       |
| 1                                       |
| 1941                                    |
| 1 x surface libre, 75<br>EUR (Location) |
|   |

| Prix de loyer                 | 1.266 EUR   |
|-------------------------------|---|
| Coûts<br>supplémentaires      | 271 EUR   |
| Туре                          | Rez de chaussée   |
| Modernisation /<br>Rénovation | 2025  |
| État de la propriété          | Refait à neuf   |
| Technique de construction     | massif  |
| Aménagement                   | Terrasse, Jardin /<br>utilisation partagée,<br>Bloc-cuisine |
|                               |   |



# Informations énergétiques

| Type de Chauffage par le sol chauffage |  | Certification<br>énergétique | Legally not required |
|--|--|------------------------------|----------------------|
| Source<br>d'alimentation               |  |                              |                      |



# La propriété







# La propriété





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 Continues                            | www.von-poll.com/krefeld |  |  |



# Plans d'étage



LICHTE RAUMHÖHE: c.a. 3,00 m

# WE 5 ERDGESCHOSS FLUR 5.86 m² WOHNENESSEN 33,90 m² SCHAVEN 13,34 m² KOCHEN 14,31 m² ARBEITEN 11,38 m² TERRASSE (1/2) 5.31 m² SUMME 90,43 m² Wohnene Inside es sich referende gelegen eine Scheiden von Neben untdere Inside es sich referende gelegen eine dem einsidere Scheiden von Neben untdere sorigen Erschaftigen sicher eine diese Applien eine Michael von Neben untdere sorigen Erschaftigen der von Neben untdere sorigen Erschaftigen sicher eine diese Applien eine Michael von Neben untdere Scheiden von Neben untdere sorigen Erschaftigen sicher eine diese Applien eine Michael von Andagen der von Neben untdere sorigen Erschaftigen sicher eine diese Applien eine Michael von Andagen der von Neben untdere sorigen Erschaftigen sicher eine diese Applien eine Michael von Andagen der von Neben untdere sorigen Erschaftigen eine von Neben der von Neben untdere sorigen Erschaftigen eine verein. Abseitungen außgeber von Andagen der verein. Abseitungen außgeber verein der verein. Abseitungen außgeber verein Andagen der verein. Abseitungen außgeber verein verein. Abseitungen außgeber verein Andagen der verein. Abseitungen auß

318 | ERICH-KÄSTNER-SCHULE

07.09.2023

1:100, 1:1000

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette



# Une première impression

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 voraussichtlich 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. Im Rahmen des Denkmalschutzes bleibt ein Teil der historischen Fliesen erhalten.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und großflächige Holzfenster mit Zweifach-Isolierverglasung, die nicht nur reichlich Tageslicht hereinlassen, sondern auch ein Gefühl von Weite und Freiheit vermitteln. Sie ermöglichen einen ungestörten Blick auf den alten Baumbestand und die private Terrasse.

Aufgeteilt auf ca. 90 m² verteilen sich ein Eingangsbereich übergehend in ein geräumiges offenes Wohn-Esszimmer, ein komfortables Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer mit großer Walk-In Dusche. Vom Wohnzimmer abgehend befindet sich die lichtdurchflutete große Küche und angeschlossen das geräumige Arbeitszimmer oder Kinderzimmer. Hochwertiges Fischgrätparkett in den Wohnräumen, stilvolle Fliesen im Badezimmer und eine Fußbodenheizung schaffen ein modernes und komfortables Wohngefühl. Die grifflose Premiumküche in Weiß mit Betonoptik-Arbeitsplatte und Holzakzenten (Astoria Eiche) ist mit Miele-Markengeräten und LED-Beleuchtung ausgestattet. Die Mietkosten für die Einbauküche (Wert: ca. 18.000 €) 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.



# Tout sur l'emplacement

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.



## Plus d'informations

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.



# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nadin Ostendorf

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com