Krefeld – Fischeln

Historische Eleganz trifft auf modernen Wohnkomfort in Fischeln

CODICE OGGETTO: 24052067

PREZZO D'ACQUISTO: 256.189 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 44,71 m^2 • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 24052067 - 47807 Krefeld – Fischeln

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24052067 - 47807 Krefeld – Fischeln

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24052067
Superficie netta	ca. 44,71 m²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1954
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 17500 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	256.189 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza

CODICE OGGETTO: 24052067 - 47807 Krefeld – Fischeln

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.06.2033
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	44.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1954

CODICE OGGETTO: 24052067 - 47807 Krefeld – Fischeln

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24052067 - 47807 Krefeld – Fischeln

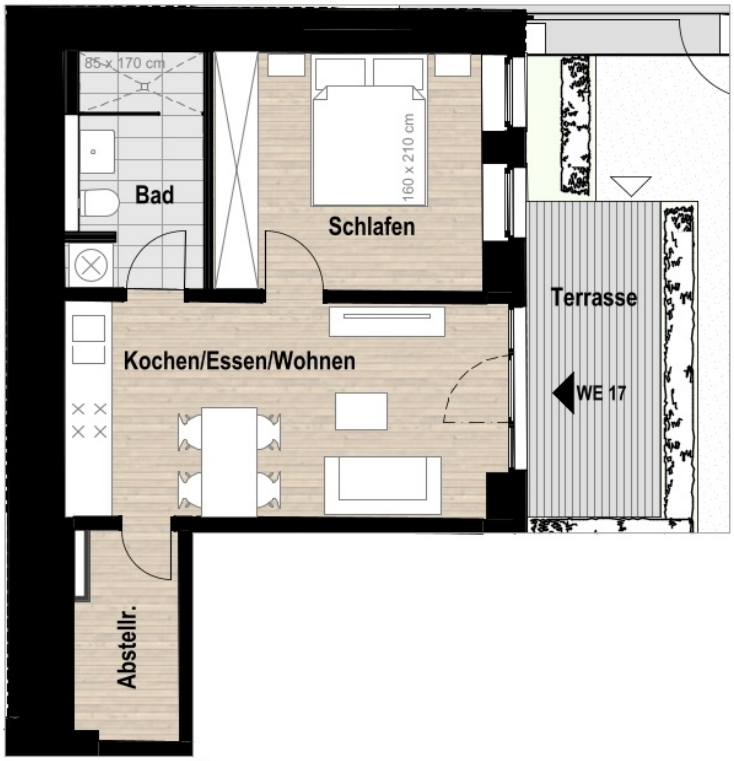
La proprietà

CODICE OGGETTO: 24052067 - 47807 Krefeld – Fischeln

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24052067 - 47807 Krefeld – Fischeln

Planimetrie



LICHTE RAUMHÖHE: c.a. 3,40 m

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24052067 - 47807 Krefeld – Fischeln

Una prima impressione

Neben der geschichtsträchtigen Erich-Kästner-Schule aus dem Jahr 1941 entstehen drei exklusive Wohnungen in der ehemaligen Werkstatt von 1954. Diese Terrassenwohnungen bieten mit einer lichten Raumhöhe von ca. 3,40 m ein modernes und luftiges Wohnkonzept, das besonders für Singles oder Senioren ideal geeignet ist. Die Wohnungen sind komplett stufenlos gestaltet und nahezu ebenerdig erreichbar, wodurch sie seniorengerecht sind, ohne auf modernen Wohnkomfort verzichten zu müssen.

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, bodentiefe 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, wodurch sich eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich ergibt und eine einladende und luftige Wohnatmosphäre geschaffen wird.

Aufgeteilt auf ca. 44 m² verteilen sich ein offenes Wohn-Esszimmer mit integrierter Küche, ein komfortables Schlafzimmer und ein stilvolles Badezimmer mit großer Walk-In Dusche. Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt für Ordnung. Hochwertiges Stäbchenparkett in den Wohnräumen, stilvolle Fliesen im Badezimmer und eine behagliche Fußbodenheizung schaffen ein modernes und komfortables Wohngefühl. Der Wohnbereich mit offener Küche bildet den einladenden Mittelpunkt der Wohnung und bietet eine perfekte Kombination aus Funktionalität und Stil. Ein zugehöriger Außenstellplatz direkt vor der Wohnung kann für 17.500 € erworben werden und ergänzt dieses attraktive Angebot.

Historische Sanierung und moderne Innovation
Die Erich-Kästner-Schule, ein denkmalgeschütztes Gebäude, wird derzeit umfassend saniert und modernisiert. Dabei wird der historische Charme sorgfältig bewahrt, während die Wohnqualität durch moderne Grundrisse und technische Ausstattungen auf höchstem Niveau verbessert wird. Das Projekt umfasst insgesamt 16 Wohneinheiten, zusätzlich entstehen drei weitere Terrassenwohnungen im nicht denkmalgeschützten Nebenbau.

Die Sanierung, die voraussichtlich Ende 2024 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 Animationsdarstellung des Wohnzimmers entspricht der Wohnung 19.

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

CODICE OGGETTO: 24052067 - 47807 Krefeld – Fischeln

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24052067 - 47807 Krefeld – Fischeln

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24052067 - 47807 Krefeld – Fischeln

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nadin Ostendorf

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com