Krefeld – Fischeln

Investieren in Bestlage von Fischeln – werthaltig durch Geschichte und Lage

Objektnummer: 24052054-A



KAUFPREIS: 505.791 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80.54 m^2 • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 24052054-A - 47807 Krefeld – Fischeln

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24052054-A - 47807 Krefeld – Fischeln

Auf einen Blick

Objektnummer	24052054-A
Wohnfläche	ca. 80.54 m²
Etage	2
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1941
Stellplatz	1 x Freiplatz, 17500 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	505.791 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 80 m²

Objektnummer: 24052054-A - 47807 Krefeld – Fischeln

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 24052054-A - 47807 Krefeld – Fischeln

Die Immobilie





Objektnummer: 24052054-A - 47807 Krefeld – Fischeln

Die Immobilie





Objektnummer: 24052054-A - 47807 Krefeld – Fischeln

Die Immobilie





Objektnummer: 24052054-A - 47807 Krefeld – Fischeln

Die Immobilie





Objektnummer: 24052054-A - 47807 Krefeld – Fischeln

Ein erster Eindruck

Erleben Sie zeitgemäßen Wohnkomfort in einem architektonischen Meisterwerk: Die Erich-Kästner-Schule, errichtet zwischen 1938 und 1941 und als Baudenkmal der Stadt Krefeld geführt, wird aktuell zu einem urbanen Wohnensemble mit besonderem Charakter umgestaltet. Das Ergebnis ist eine gelungene Verbindung aus historischer Bausubstanz und moderner Wohnqualität – eingebettet in weitläufige, nahezu parkähnliche Grünflächen.

Diese exklusive Dachgeschosswohnung im 2. Obergeschoss bietet auf ca. 80 m² ein außergewöhnliches Wohnerlebnis. Eine beeindruckende Raumhöhe von bis zu 5,35 Metern sowie großzügige Grundrisse schaffen ein offenes, luftiges Ambiente – ideal für Individualisten oder Paare, die das Besondere suchen. Große nahezu bodentiefe Velux-Dachfenster sorgen für eine Fülle natürlichen Lichts und bieten einen schönen Blick in den ruhigen, grünen Innenhof. Denkmalgeschützte Fenster aus dem Baujahr werden behutsam restauriert und erhalten eine moderne Doppelverglasung.

Im Herzen der Wohnung befindet sich ein offener Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, der ein einladendes Zentrum des Wohnens bildet. Ergänzt wird dieser durch ein stilvolles Schlafzimmer sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Dusche. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Hochwertiges Fischgrät-Eichenparkett, moderne Designarmaturen, elegante Fliesen sowie eine angenehme Fußbodenheizung unterstreichen den gehobenen Wohnkomfort und schaffen ein stimmiges, zeitgemäßes Ambiente.

Das historische Gebäude wird im Zuge der Umwandlung umfassend modernisiert und technisch auf den neuesten Stand gebracht, ohne dabei seinen architektonischen Charakter zu verlieren. Insgesamt entstehen 16 Wohneinheiten im denkmalgeschützten Hauptgebäude sowie drei weitere im nicht denkmalgeschützten Nebengebäude. Diese Wohnung befindet sich im denkmalgeschützten Ensemble, eine Denkmal-AfA kann allerdings nicht in Anspruch genommen werden. Für die Bewohner stehen 19 PKW-Stellplätze, die für 17.500 € erworben werden können, sowie ausreichend Fahrradstellplätze zur Verfügung. Aufgrund des Denkmalschutzes ist kein Energieausweis erforderlich.

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.

Objektnummer: 24052054-A - 47807 Krefeld – Fischeln

Alles zum Standort

Krefeld überzeugt als wirtschaftlich vielseitige Mittelstadt mit ausgewogener Bevölkerungsstruktur und sehr guter Infrastruktur. Die Stadt bietet moderate Immobilienpreise, stabile Entwicklungsperspektiven und ein hohes Maß an Lebensqualität. Zahlreiche Grünflächen, vielfältige Bildungs- und Gesundheitsangebote sowie ein sicheres Umfeld schaffen ideale Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnen. Die verkehrsgünstige Lage mit optimaler Anbindung an die Rhein-Ruhr-Region erleichtert den Alltag für Berufstätige, Singles und Paare gleichermaßen.

Der südliche Stadtteil Fischeln gilt als besonders attraktive Wohnlage mit suburbanem Charakter und gepflegtem Umfeld. Eine harmonische Mischung aus Einfamilienhäusern und modernen Wohnungen prägt das Bild. Trotz moderater Nachverdichtung bleibt der wohnliche Charme erhalten. Durch die Nähe zu wichtigen Autobahnen sowie den gut erreichbaren ÖPNV – darunter die Straßenbahnstation Clemensstraße in nur 2 Minuten Fußweg – ist komfortables Pendeln jederzeit möglich. Die Infrastruktur ist vielfältig und auf die Bedürfnisse von Singles und Paaren zugeschnitten, wodurch ein aktives Gemeinschaftsgefühl entsteht.

Fischeln bietet eine hervorragende Versorgung im Alltag:
Kindergärten wie St. Clemens sowie Schulen wie die Südschule sind in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Ärzte, Praxen und Apotheken – darunter die Praxis Thiesen und die Mühlen-Apotheke – befinden sich ebenfalls im direkten Umfeld. Supermärkte wie Netto City und Penny liegen etwa 5 Gehminuten entfernt und gewährleisten eine optimale Nahversorgung. Für Freizeit und Erholung stehen der Rathausgarten, der Stadtpark Fischeln und das Hallenbad Fischeln zur Verfügung. Die Straßenbahnstation Clemensstraße (2 Minuten Fußweg) sowie die S-Bahn-Station Fischeln (8 Minuten Fußweg) sorgen für eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und umliegende Städte.

Fischeln verbindet damit urbanen Komfort, Naturnähe und ein sicheres Wohnumfeld – eine ideale Mischung für Paare und Alleinstehende, die Wert auf Lebensqualität, gute Infrastruktur und ein entspanntes, gut vernetztes Wohnumfeld legen.

Objektnummer: 24052054-A - 47807 Krefeld – Fischeln

Sonstige Angaben

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-A - 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