Krefeld – Fischeln

# Exklusive Kapitalanlage mit Charakter: Erstbezug, private Terrasse & außergewöhnliche Raumhöhe

*Objektnummer: 24052067-3A*




KAUFPREIS: 256.188 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 44.71 $m^2$ • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24052067-3A - 47807 Krefeld – Fischeln


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

Objektnummer: 24052067-3A - 47807 Krefeld – Fischeln

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24052067-3A |
| Wohnfläche | ca. 44.71 m² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1954 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 17500 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 256.188 EUR |
| Wohnungstyp | Erdgeschosswohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2026 |
| Zustand der Immobilie | saniert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse |

Objektnummer: 24052067-3A - 47807 Krefeld – Fischeln

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis gültig bis | 16.06.2033 |
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 44 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A |
| Baujahr laut Energieausweis | 1954 |

Objektnummer: 24052067-3A - 47807 Krefeld – Fischeln

# Die Immobilie





Objektnummer: 24052067-3A - 47807 Krefeld – Fischeln

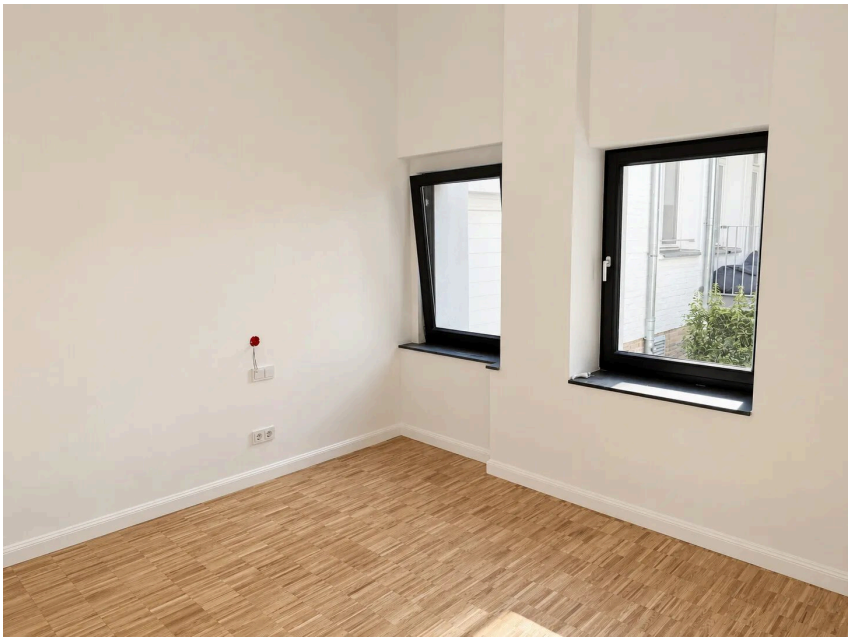
# Die Immobilie





Objektnummer: 24052067-3A - 47807 Krefeld – Fischeln

# Die Immobilie





Objektnummer: 24052067-3A - 47807 Krefeld – Fischeln

# Die Immobilie





Objektnummer: 24052067-3A - 47807 Krefeld – Fischeln

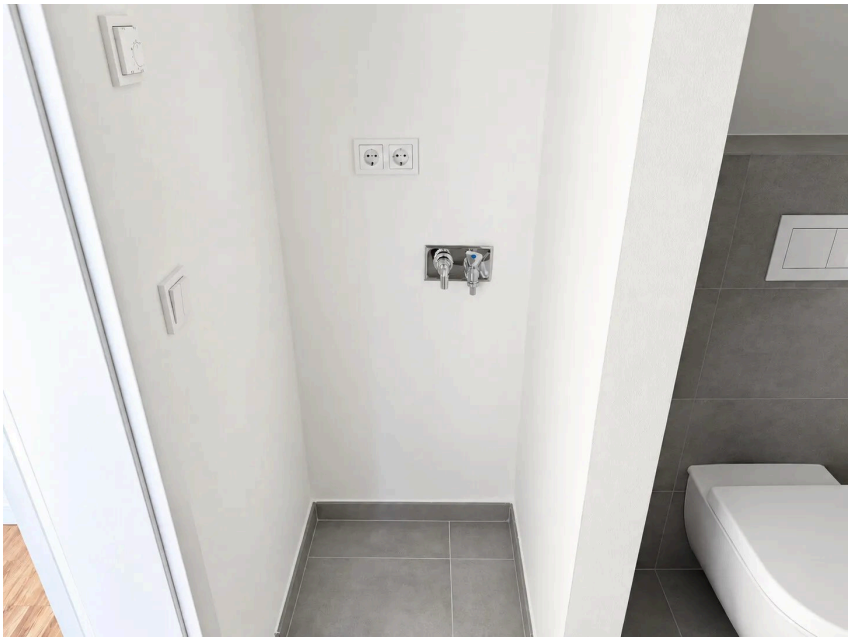
# Die Immobilie





Objektnummer: 24052067-3A - 47807 Krefeld – Fischeln

# Die Immobilie





Objektnummer: 24052067-3A - 47807 Krefeld – Fischeln

# Die Immobilie





Objektnummer: 24052067-3A - 47807 Krefeld – Fischeln

# Die Immobilie





Objektnummer: 24052067-3A - 47807 Krefeld – Fischeln

# Die Immobilie

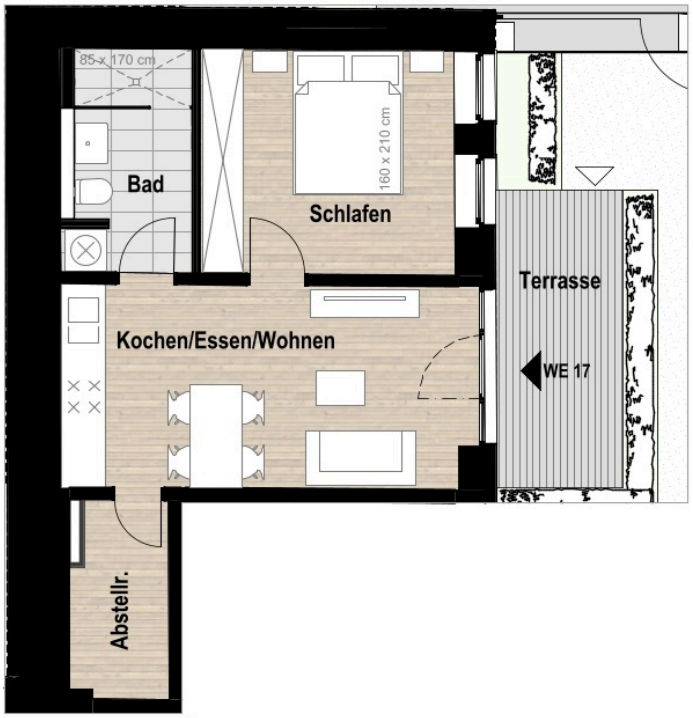


Ihr Zuhause ist mehr als eine Immobilie. Es ist ein Gefühl.
Wir helfen Ihnen, es zu finden.

Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team in Krefeld, Kempen, Tönisvorst & Meerbusch.
T.: 02151 - 93 188 0 | krefeld@von-poll.com

Objektnummer: 24052067-3A - 47807 Krefeld – Fischeln

# Grundrisse




**LICHTE RAUMHÖHE: c.a. 3,40 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: 24052067-3A - 47807 Krefeld – Fischeln

# Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Terrassenwohnung verbindet besonderen Immobiliencharakter mit Eigenschaften, die auch Kapitalanleger überzeugen. In einer ehemaligen Werkstatt aus dem Jahr 1954 sind unmittelbar neben der geschichtsträchtigen Erich-Kästner-Schule drei exklusive Terrassenwohnungen entstanden. Historische Architektur trifft hier auf modernen Wohnkomfort und hochwertigen Erstbezug.

Auf ca. 45 m² bietet die Wohnung ein durchdachtes Wohnkonzept mit effizient genutzter Fläche. Ein besonderes Merkmal ist die außergewöhnliche Raumhöhe von ca. 3,40 Metern, die ein großzügiges und luftiges Wohngefühl schafft. Bodentiefe Holzfenster mit Zweifach-Isolierverglasung sorgen für viel Tageslicht und öffnen den Blick auf den gewachsenen Baumbestand und die eigene Terrasse.
Die private Außenfläche erweitert den Wohnbereich und bietet zusätzlichen Mehrwert. Die Kombination aus kompakter Wohnfläche, eigener Terrasse und hochwertiger Ausstattung spricht verschiedene potenzielle Mietergruppen an.
Die Wohnung eignet sich insbesondere für Singles, Paare sowie Personen, die komfortables Wohnen auf einer Ebene schätzen. Durch die nahezu ebenerdige und vollständig stufenlose Erreichbarkeit ist sie langfristig flexibel nutzbar und spricht eine breite Zielgruppe an.
Der offene Wohn- und Essbereich mit Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hinzu kommen ein separates Schlafzimmer sowie ein modernes Duschbad mit großzügiger Walk-In-Dusche und Platz für Waschmaschine und Wäschetrockner. Die Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten und kann individuell auf das Vermietungskonzept abgestimmt werden.
Neben einem Abstellraum innerhalb der Wohnung steht ein eigener Kellerraum zur Verfügung. Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz, der für 17.500 € zusätzlich zum Kaufpreis zu erwerben ist und das Angebot sinnvoll ergänzt.
Hochwertiges Stäbchenparkett, stilvolle Fliesen im Badezimmer und eine komfortable Fußbodenheizung unterstreichen den Charakter des Erstbezugs und schaffen attraktive Voraussetzungen für eine zeitgemäße Vermietung.
Das Ergebnis ist eine Kapitalanlage, die zahlreiche nachgefragte Wohnmerkmale verbindet: Erstbezug, private Terrasse, außergewöhnliche Raumhöhe, stufenlose Erreichbarkeit, hochwertige Ausstattung, eigener Kellerraum und ein zur Wohnung gehörender Außenstellplatz. Die kompakte Wohnfläche und das besondere Wohnkonzept bieten gute Voraussetzungen für eine langfristige Vermietung.

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

Objektnummer: 24052067-3A - 47807 Krefeld – Fischeln

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten Krefelder Süden, in unmittelbarer Nähe zum gewachsenen Stadtteil Fischeln. Die Lage verbindet eine sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung mit kurzen Wegen zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig profitieren Bewohner von vielfältigen Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

Fischeln zählt zu den etablierten und gefragten Wohnlagen Krefelds. Der Stadtteil zeichnet sich durch seinen eigenständigen Charakter, eine gewachsene Infrastruktur sowie eine angenehme Mischung aus urbanem Leben und wohnlichem Umfeld aus.

Im näheren Umfeld stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Supermärkte, Discounter, Bäckereien und weitere Einzelhandelsangebote sind schnell erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Apotheken, Ärzte, Restaurants und verschiedene Dienstleister. Auch Kindertagesstätten und Schulen befinden sich im Stadtteil und im südlichen Krefelder Stadtgebiet.

Ein besonderer Vorteil ist die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Straßenbahn- und Busverbindungen ermöglichen eine komfortable Verbindung in Richtung Krefelder Innenstadt und Hauptbahnhof sowie in weitere Stadtteile. Der Campus Krefeld Süd der Hochschule Niederrhein befindet sich ebenfalls in gut erreichbarer Entfernung.
Auch für Berufspendler bietet der Standort günstige Voraussetzungen. Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen besteht eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Die Autobahn A44 ist gut erreichbar und bietet Verbindungen unter anderem in Richtung Düsseldorf, Meerbusch, Neuss und Mönchengladbach.

Neben der guten Infrastruktur bietet die Umgebung verschiedene Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie Sport- und Freizeitangebote schaffen einen angenehmen Ausgleich zum Alltag. Gleichzeitig bietet Fischeln mit seinen Geschäften und gastronomischen Angeboten einen lebendigen Stadtteilmittelpunkt.

Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, umfassender Infrastruktur und der Nähe zu gewachsenen Wohnquartieren macht die Lage besonders vielseitig. Singles und Paare profitieren ebenso von den kurzen Wegen wie Familien und Berufspendler.

Insgesamt bietet der Standort eine attraktive Verbindung aus urbaner Nähe, guter Mobilität und angenehmem Wohnumfeld – ideal für komfortables Wohnen im Krefelder Süden.

Objektnummer: 24052067-3A - 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: 24052067-3A - 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