



IMMOBILIEN

Wohnung

**HOCHWERTIGE 3-  
ZIMMERWOHNUNG IN KREFELD-  
HÜLS ZU MIETEN!**

**Objekt-Nr.:**

**66668-12817**

# Wohnung zur Miete

in 47839 Krefeld





## Details

|                                |               |                             |
|--------------------------------|---------------|-----------------------------|
| <b>Preise</b>                  | Kaltmiete     | <b>1.450 €</b>              |
|                                | Nebenkosten   | <b>200 €</b>                |
|                                | Kaution       | <b>4.350 €</b>              |
| <b>Informationen</b>           | verfügbar ab  | <b>01.01.2026</b>           |
|                                | Barrierefrei  | ✓                           |
| <b>Flächen</b>                 | Wohnfläche    | <b>ca. 98 m<sup>2</sup></b> |
|                                | Zimmer        | <b>3</b>                    |
| <b>Zustand und Bauart</b>      | Baujahr       | <b>2019</b>                 |
|                                | Kategorie     | <b>Gehoben</b>              |
|                                | Zustand       | <b>teil/vollrenoviert</b>   |
| <b>Räume, Flure und Etagen</b> | Etagen        | <b>3</b>                    |
|                                | Wohneinheiten | <b>6</b>                    |
| <b>Ausstattung</b>             | Boden         | <b>Stein</b>                |

## Stellplätze

|               |          |
|---------------|----------|
| <b>Garage</b> | Anzahl   |
|               | <b>1</b> |

## Beschreibung

Diese moderne 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 2019 überzeugt mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich mit Platz für eine offene Küche, zwei gut geschnittenen Schlafzimmern sowie einem stilvollen Bad mit bodengleicher Dusche und Wanne; ein separates



Gäste-WC rundet den Grundriss ab. Große Fensterfronten, großformatige Feinsteinzeugfliesen und Fußbodenheizung schaffen ein angenehm zeitgemäßes Wohnambiente. Vom Wohnbereich geht es direkt auf die weitläufige Terrasse mit angrenzender Rasenfläche – ideal für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Abende im Freien. Vor dem Einzug werden alle Wände frisch weiß gestrichen, die vorhandene Einbauküche verbleibt nicht, sodass Sie Ihre eigene Küchenplanung frei umsetzen können. Praktisch sind die zur Wohnung gehörende Garage und der zusätzliche Abstellraum im Dachgeschoss. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in sehr gepflegtem, nahezu neuwertigem Zustand – perfekt für Singles, Paare oder die kleine Familie, die ebenerdiges Wohnen mit hochwertigen Details und schönen Außenflächen schätzen.

## **Ausstattung**

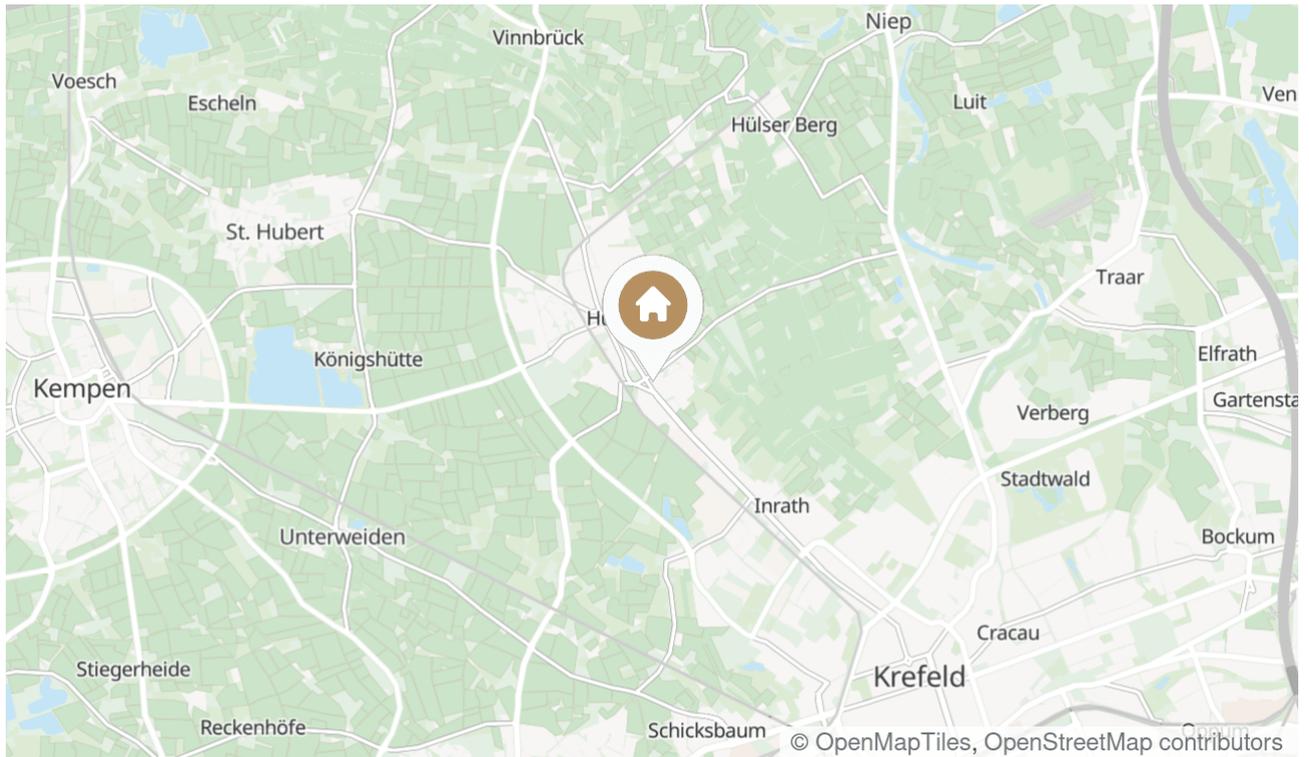
Die Wohnung bietet eine moderne, gepflegte Ausstattung: großformatige Feinsteinzeugböden, Fußbodenheizung und breite Fensterflächen für viel Licht. Das Bad ist hochwertig mit bodengleicher Dusche und Wanne, zusätzlich gibt es ein Gäste-WC. Vor Einzug werden alle Wände frisch weiß gestrichen. Draußen überzeugt eine großzügige Terrasse mit Rasenanteil. Zur Wohnung gehören außerdem eine Garage sowie ein Abstellraum im Dachgeschoss; die vorhandene Einbauküche verbleibt nicht.



## Lage & Umgebung

47839 Krefeld

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnstraße im beliebten Krefelder Stadtteil Hüls, umgeben von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern und viel Grün. Die Hülser Altstadt mit Marktplatz, Wochenmarkt, Cafés und kleinen Fachgeschäften ist in wenigen Fahrradminuten erreichbar; Supermärkte, Bäcker, Apotheken und Ärzte liegen ebenfalls fußläufig. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kitas und Grundschulen, weiterführende Schulen sind im Stadtteil sowie in der Krefelder Innenstadt gut erreichbar. Eine sehr gute ÖPNV-Anbindung über mehrere Buslinien und die Straßenbahn sorgt für schnelle Verbindungen in die City und zum Hauptbahnhof. Mit dem Auto sind B9, A57 und A44 zügig erreicht und bieten Anschluss Richtung Düsseldorf, Ruhrgebiet und Niederlande. Für Erholung und Freizeit stehen das Hülser Bruch, die Niepkuhlen und der Hülser Berg mit vielfältigen Möglichkeiten zum Spazieren, Joggen und Radfahren zur Verfügung; Sportvereine, Spielplätze und Gastronomie runden das Angebot ab. Insgesamt eine ruhige, zugleich zentrale Lage mit sehr guter Nahversorgung, schneller City-Anbindung und hohem Freizeitwert – ideal für Singles, Paare und Familien.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



# Energieausweis

Energieausweistyp

**Bedarf**

Gültig bis

**15.10.2029**

Ausstellungsdatum

**16.10.2019**

Endenergiebedarf

**15,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Energieeffizienzklasse

**A+**

Baujahr

**2019**

Wesentlicher Energieträger

**Strom**

Befeuerungsart

**Elektro**





Außenansicht



Wohnbereich



Wohnbereich



Küche



Essbereich



Flur



Flur



Badezimmer



Badezimmer



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Gäste-WC



Garten



Terrasse

## Kontakt

### **D+P Immobilien GmbH**

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: [f.halstrick@immobilien-dp.de](mailto:f.halstrick@immobilien-dp.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Felix Halstrick

### **Impressum**

[www.immobilien-dp.de/impressum/](http://www.immobilien-dp.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.immobilien-dp.de](http://www.immobilien-dp.de)

