



Wohnung

**SCHÖNE DACHGESCHOSS-
MAISONNETTEWOHNUNG MIT
BALKON DIREKT AM
SCHÖNWASSERPARK ZU
VERKAUFEN!**

**Objekt-Nr.:
66668-12821**

Wohnung zum Kauf

in 47809 Krefeld





Details

Preise	Kaufpreis	219.000 €
	Hausgeld	332 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 87 m²
	Zimmer	3
	Nutzfläche	ca. 5 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1979
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etage	3
	Etagen	4
	Wohneinheiten	8
Ausstattung	Bad mit	Dusche
	Küche	Einbauküche
	Boden	Fliesen, Teppich, Parkett
	Möbliert	teilweise
	Rolladen	✓

Beschreibung

Diese wunderschöne Dachgeschoss-Maisonettewohnung liegt im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses ca. aus dem Jahre 1979. Auf rund 87 m² verfügen Sie über 3 einladende Zimmer, eine Küche, eine Diele, ein innenliegendes Duschbad und einen Balkon. Die Aufteilung ist wie folgt: Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine einladende Diele mit ausreichend Platz zum Aufstellen einer Garderobe. Zur Linken gelangen Sie in die Küche. Die hier vorhandene Einbauküche verbleibt im Objekt. Neben der Küche erreichen Sie das zur Hofseite gelegene Schlafzimmer. Zurück in der Diele, befindet sich gegenüber des Wohnungseingangs das moderne innenliegende Duschbad. Zur rechten Seite der Diele empfängt Sie der großzügige Wohn- und Essbereich, welcher das Highlight dieser Wohnung ist. Durch die große Fensterfront zum eigenen Balkon ist dieser Raum besonders hell. Der Balkon ist zur Ostseite ausgerichtet und bietet einen wundervollen Ausblick auf den Schönwasserpark. Über eine Wendeltreppe im Wohnbereich erreichen Sie das Dachstudio, welches sowohl als Arbeits-, Gäste oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Ein in die Schräge eingepasster Einbauschränk bietet bereits viel Stauraum. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Außerdem stehen den Bewohnern ein Fahrradkeller sowie ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung. Unser Fazit: Wer eine schöne Wohnung in guter Wohnlage und mit Ausblick ins Grüne sucht, ist hier genau richtig! Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns und überzeugen sich selbst.

Ausstattung

Die Wohnung ist grundsätzlich gepflegt und bedarf lediglich kleiner Renovierungsarbeiten. Der Wohnbereich, die Diele und das Schlafzimmer sind mit einem Parkettboden ausgestattet. Im Dachstudio wurde hellblauer Teppichboden verlegt. Die Küche und das Badezimmer sind gefliest. Die Einheit verfügt über doppeltverglaste Kunststofffenster mit manuellen Rollläden (Baujahr 1978 und 1991). Das Veluxfenster wurde nachträglich erneuert. Hier ist eine elektrische Beschattung vorhanden. Geheizt wird über eine Gaszentralheizung, welche im Frühjahr 2021 erneuert wurde. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer. Die Eigentümergemeinschaft bildet sich aus insgesamt 32 Wohnungen, verteilt auf 4 Häuser und wird von einem Verwalter betreut. Das Hausgeld beläuft sich auf

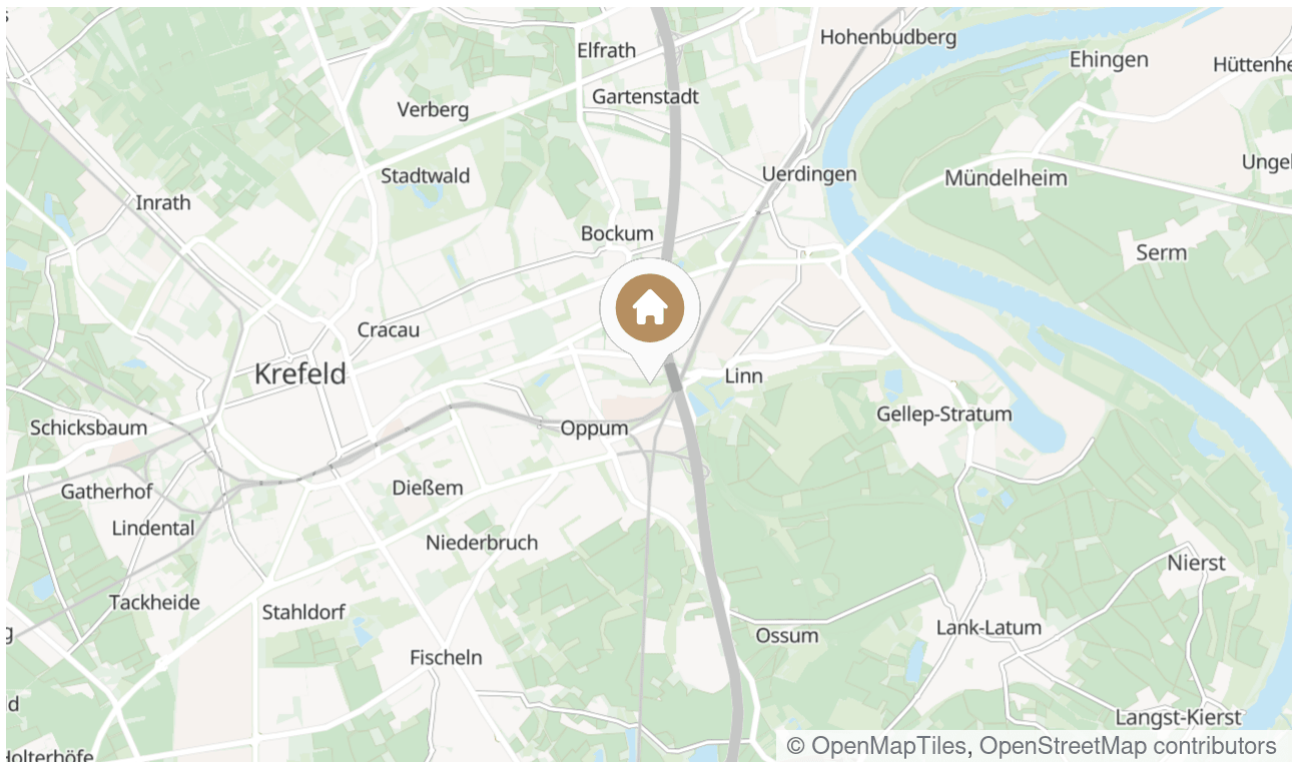


314 EUR und beinhaltet 160 EUR umlagefähige Kosten, 67 EUR nichtumlagefähige Kosten und 87 EUR Rücklagenzufuhr. Im Hausgeld bereits inbegriffen ist der Hausmeisterdienst, welcher die Pflege des Hauses sichert. Somit überzeugt die Immobilie bereits mit einem gepflegten Erscheinungsbild inklusive der Außenanlage.

Lage & Umgebung

47809 Krefeld

Krefeld-Oppum, direkt am Schönwasserpark und dem Botanischen Garten gelegen befindet sich diese schöne Maisonette-Wohnung. Die weitläufige Parkanlage lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und entspannten Stunden an der frischen Luft ein. Eine nur wenige Meter vom Haus entfernte Haltestelle der Bahnlinie 044 bringt Sie im 15-Minuten-Takt bequem in die Innenstadt. Die nächstgelegene Autobahnauffahrten der A57 KR-Zentrum und KR-Oppum sind jeweils in wenigen Autominuten erreicht. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie die Supermarktketten Aldi und Edeka sowie ein Drogeriemarkt und die Bäckerei Büsch sind fußläufig erreichbar. Sehr schöne grüne Lage mit vielen Möglichkeiten für Spaziergänge bis zur Linner Burg!



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



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

26.11.2033

Ausstellungsdatum

27.11.2023

Endenergieverbrauch

102,3 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

D

Baujahr

1979

Wesentlicher Energieträger

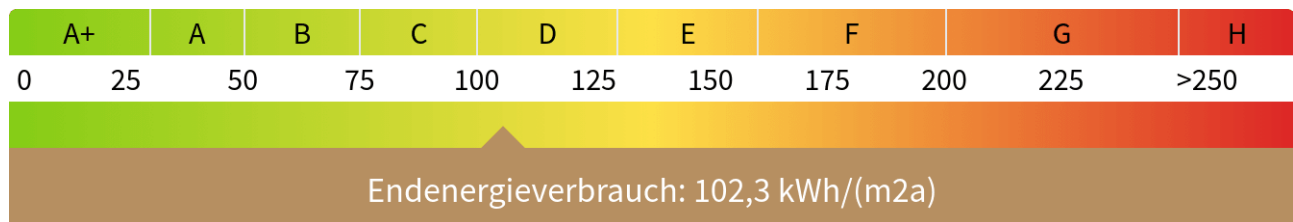
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Straßenansicht



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Balkon



Küche



Diele



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Innenliegendes Duschbad



Schlafzimmer 2



Ausblick vom Balkon



Rückansicht



Treppenhaus

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

