



Wohnung

**2-ZIMMERWOHNUNG MIT
BALKON IN KR-FISCHELN ZU
VERKAUFEN!**

**Objekt-Nr.:
66668-12828**

Wohnung zum Kauf

in 47807 Krefeld





Details

Preise	Kaufpreis	139.620 €
	Hausgeld	327 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 65 m²
	Zimmer	2
	Nutzfläche	ca. 5 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1973
	Zustand	teil/vollrenovierungsbe dürftig
Räume, Flure und Etagen	Etage	2
	Etagen	4
	Wohneinheiten	23

Stellplätze

Tiefgarage	Anzahl
	1

Beschreibung

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses mit insgesamt 23 Wohneinheiten, welche sich auf 4 Geschosse verteilen. Auf rund 65 m² Wohnfläche überzeugt

diese zentral gelegene Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und ein harmonisches Wohnambiente. Sie umfasst eine abgeschlossene Küche, ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein modern gestaltetes Badezimmer. Die klaren Strukturen und die angenehme Raumaufteilung schaffen ein einladendes Wohngefühl das sowohl Singles als auch Paaren ein komfortables Zuhause bietet. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der Balkon mit Süd-Ostausrichtung, welcher den Wohnkomfort deutlich erhöht. Ob Frühstück im Freien, oder ein Glas Wein zum Sonnenuntergang hier ist beides möglich. Bereits beim Betreten des Laubengangs genießen Sie den Blick auf das begrünte Grundstück des Wohnhauses. Die Wohnung empfängt Sie mit einem praktischen Eingangsbereich, von dem Sie sowohl die Küche als auch das geräumige Wohnzimmer erreichen. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf den Balkon, von dem Sie einen schönen Blick in die Baumkronen genießen können. Hinter dem Wohnzimmer befinden sich über einen kleinen Flur erreichbar das Schlafzimmer sowie das Duschbad mit Waschmaschinenanschluss. Das Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen Zugang zum Balkon. Die Eigentümergemeinschaft bildet sich aus insgesamt 23 Wohnungen und wird von einem renommierten Verwalter betreut. Das Hausgeld für die Wohnung beläuft sich auf 327 EUR und beinhaltet 189 EUR umlagefähige Kosten, 66 EUR nichtumlagefähige Kosten und 72 EUR Rücklagenzufuhr. Das Hausgeld für den TG-Stellplatz beläuft sich auf 21 EUR und beinhaltet 13 EUR umlagefähige Kosten und 8 EUR nichtumlagefähige Kosten. Im Hausgeld bereits inbegriffen sind die Kosten für den Hausmeister, die Hausreinigung und die Pflege der Außenanlage.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem allgemein guten Zustand. Die Wohnung weist allerdings einen starken Nikotingeruch und deutliche Spuren von Rauchbelastung an Wänden, Decken und Oberflächen auf. Eine umfassende Renovierung ist erforderlich, um den Geruch zu beseitigen und die Wohnqualität wiederherzustellen. Folgende Arbeiten wurden in den letzten Jahren durchgeführt: - Sanierung des Duschbades ca. in 2013 - graue Bodenfliesen einheitlich aus ca. 2013 - Erneuerung Fenster Küche (ca. 2017) und Flur (ca. 2019) - Austausch der Wohnungseingangstür (ca. 2020) - Erneuerung der Zimmertüren (ca. 2023) Beheizt wird das Objekt über eine Öl-

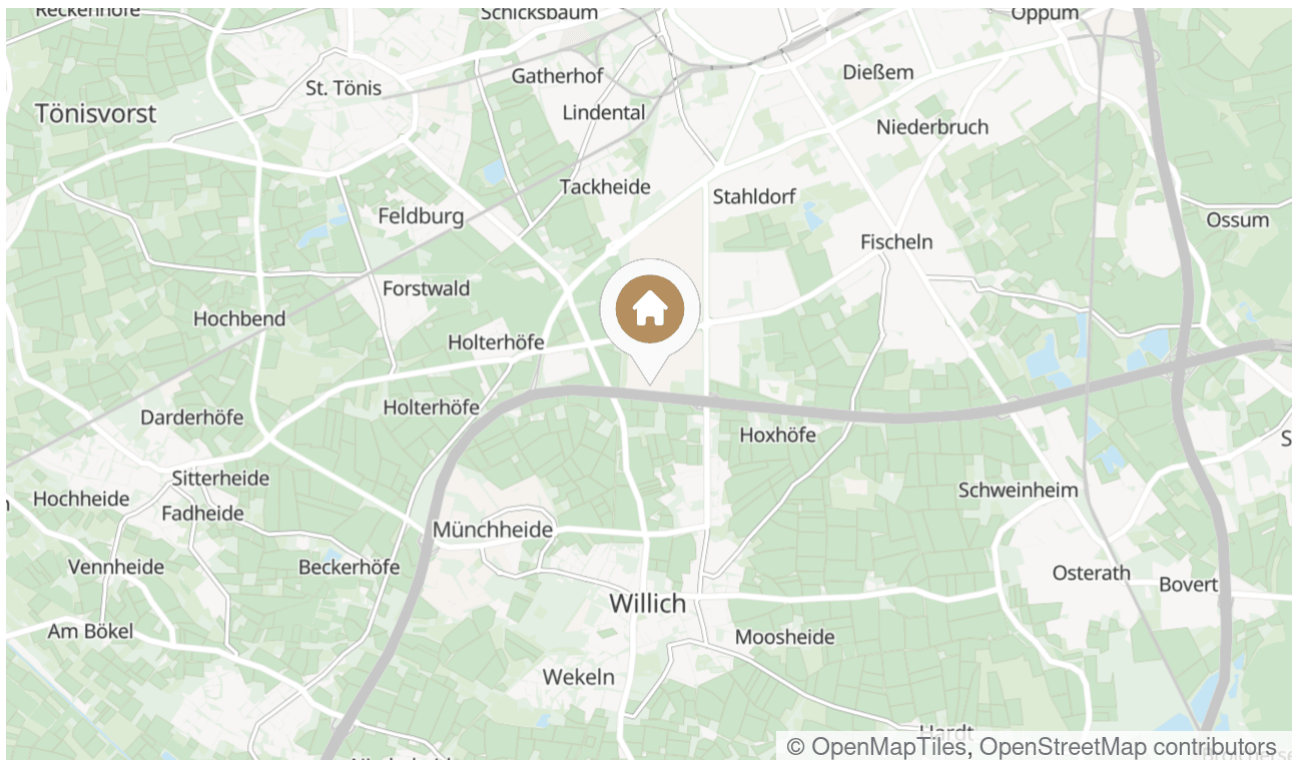


Zentralheizung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer. Abgerundet wird das Angebot mit einem Kellerverschlag sowie einem eigenen Tiefgaragenstellplatz.

Lage & Umgebung

47807 Krefeld

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen, jedoch ruhigen Lage im Kern von Fischeln. Sie profitiert von einer naturnahen Umgebung und einer hervorragenden Anbindung an die lokale Infrastruktur. Zahlreiche Verkehrsanbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Düsseldorf und Duisburg. Der zentrale Knotenpunkt des öffentlichen Nahverkehrs (B57) ist nur etwa 1,7 km entfernt, und die nächste Auffahrt zur Autobahn A44 in Richtung Düsseldorf und Mönchengladbach liegt ca. 3,5 km entfernt. In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister. Die Nähe zum Ortskern und zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs macht die Lage besonders attraktiv für Familien, Pendler sowie Pärchen, die eine ruhige Wohnlage bevorzugen, jedoch nicht auf eine gute Verkehrsanbindung verzichten möchten.



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

20.01.2030

Ausstellungsdatum

21.01.2020

Endenergieverbrauch

139 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

E

Baujahr

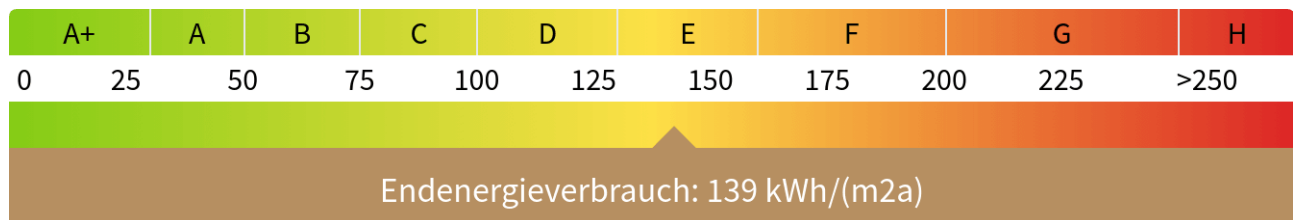
1970

Wesentlicher Energieträger

Öl

Befeuerungsart

Öl





Außenansicht



Wohnzimmer



Loggia



Wohnzimmer



Flur



Duschbad



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Eingangsbereich



Küche



Blick in die Wohnanlage



Laubengang



TG-Stellplatz

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

