

Krefeld – Fischeln

# Wertstabile Kapitalanlage in historischer Bestlage von Fischeln

*Objektnummer: 24052067-A*



**KAUFPREIS: 256.188 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 44,71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 24052067-A - 47807 Krefeld – Fischeln

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

Objektnummer: 24052067-A - 47807 Krefeld – Fischeln

## Auf einen Blick

Objektnummer	24052067-A	Kaufpreis	256.188 EUR
Wohnfläche	ca. 44,71 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2025
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	saniert
Baujahr	1954	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz, 17500 EUR (Verkauf)	Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 24052067-A - 47807 Krefeld – Fischeln

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	44.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.06.2033	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 24052067-A - 47807 Krefeld – Fischeln

## Die Immobilie



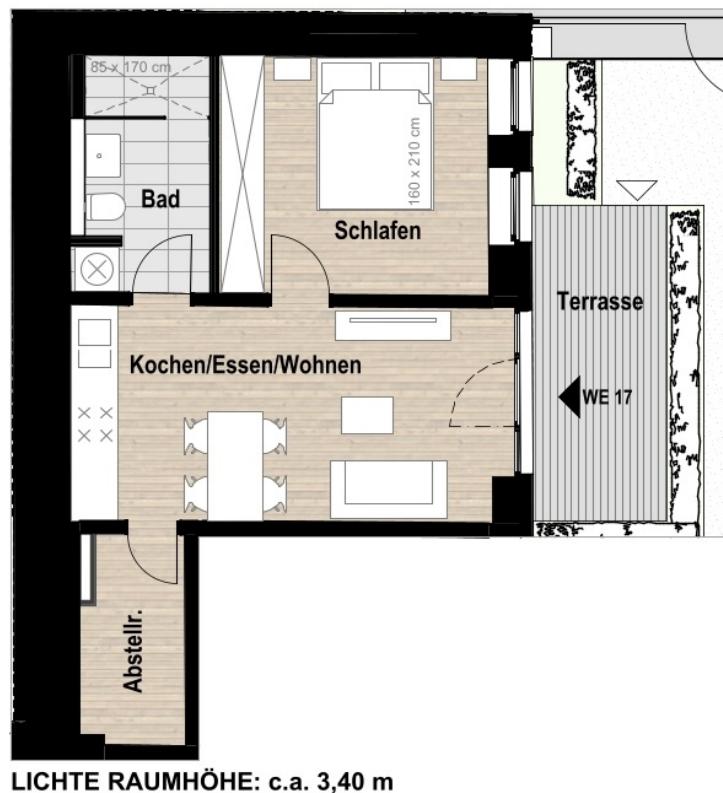
Objektnummer: 24052067-A - 47807 Krefeld – Fischeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052067-A - 47807 Krefeld – Fischeln

## Grundrisse



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-A - 47807 Krefeld – Fischeln**

## Ein erster Eindruck

Im Herzen von Krefeld, unmittelbar neben der geschichtsträchtigen Erich-Kästner-Schule aus dem Jahr 1941, entstehen drei exklusive Terrassenwohnungen in einer ehemaligen Werkstatt von 1954. Dieses besondere Projekt vereint auf einzigartige Weise den Charme historischer Bausubstanz mit modernem, zeitgemäßem Wohnkomfort.

Die Terrassenwohnungen überzeugen durch großzügige, private Außenflächen sowie eine außergewöhnliche Raumhöhe von ca. 3,40 Metern, die den Räumen ein beeindruckendes Gefühl von Weite und Offenheit verleiht. Die offene Architektur und das durchdachte Raumkonzept unterstreichen diesen luftigen Charakter zusätzlich. Mit einer Wohnfläche von ca. 45 m<sup>2</sup> eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Senioren, die Wert auf stilvolles, komfortables Wohnen legen. Die nahezu ebenerdige und vollständig stufenlose Erreichbarkeit macht die Wohnung seniorengerecht – ohne dabei auf modernes Design verzichten zu müssen.

Der intelligente Grundriss nutzt jeden Quadratmeter optimal. Großzügige, bodentiefe Holzfenster mit Zweifach-Isolierverglasung sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Von hier aus eröffnet sich ein schöner Blick auf den alten Baumbestand sowie auf die private Terrasse.

Die Wohnung verfügt über ein offenes Wohn- und Esszimmer mit integrierter Küche, ein komfortables Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit großzügiger Walk-In-Dusche. Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum. Hochwertiges Stäbchenparkett in den Wohnräumen, stilvolle Fliesen im Bad und eine behagliche Fußbodenheizung runden das hochwertige Wohnkonzept ab.

Ein Außenstellplatz direkt vor der Wohnung kann optional für 17.500 € erworben werden und ergänzt dieses attraktive Angebot ideal.

Die denkmalgeschützte Erich-Kästner-Schule wird derzeit umfassend saniert und modernisiert. Der historische Charakter bleibt erhalten, während zeitgemäße Grundrisse und moderne Technik höchsten Wohnansprüchen gerecht werden. Insgesamt entstehen 16 Wohneinheiten sowie drei weitere Terrassenwohnungen im nicht denkmalgeschützten Nebenbau, in dem sich diese Wohnung befindet.

Erleben Sie ein außergewöhnliches Wohnensemble, das historische Architektur und modernen Wohnkomfort harmonisch verbindet.

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

Objektnummer: 24052067-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: 24052067-A - 47807 Krefeld – Fischeln**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.6.2033.

Endenergiebedarf beträgt 44.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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-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](mailto:krefeld@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)