

Krefeld – Fischeln

## Wohnen im charmanten Haus mit zwei Wohnungen – helle Erdgeschosswohnung mit Blick ins Grüne

CODE DU BIEN: 25052008



PRIX D'ACHAT: 235.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 66,31 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 391 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25052008 - 47807 Krefeld – Fischeln

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25052008 - 47807 Krefeld – Fischeln

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25052008
Surface habitable	ca. 66,31 m <sup>2</sup>
Pièces	2.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1983

Prix d'achat	235.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 25052008 - 47807 Krefeld – Fischeln

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	28.06.2035	Consommation d'énergie	225.52 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1983

CODE DU BIEN: 25052008 - 47807 Krefeld – Fischeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25052008 - 47807 Krefeld – Fischeln

## La propriété



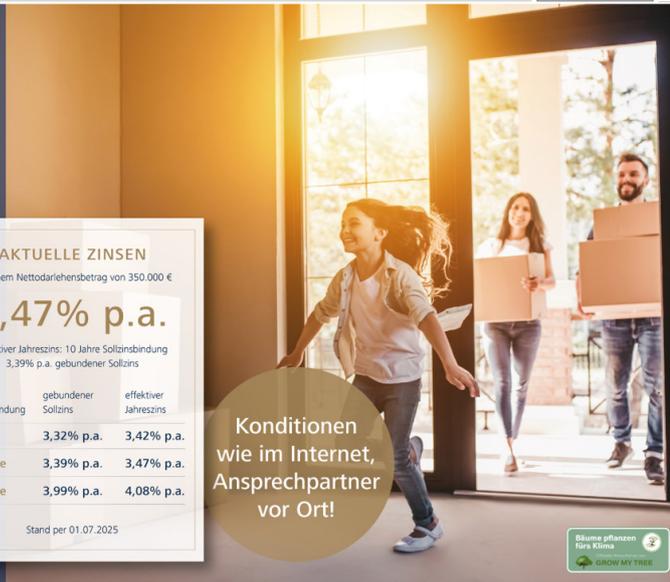
CODE DU BIEN: 25052008 - 47807 Krefeld – Fischeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25052008 - 47807 Krefeld – Fischeln

## La propriété





## WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

**WIR HABEN FÜR SIE IHRE WUNSCHFINANZIERUNG AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,47% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,39% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,32% p.a.	3,42% p.a.
10 Jahre	3,39% p.a.	3,47% p.a.
30 Jahre	3,99% p.a.	4,08% p.a.

Stand per 01.07.2025

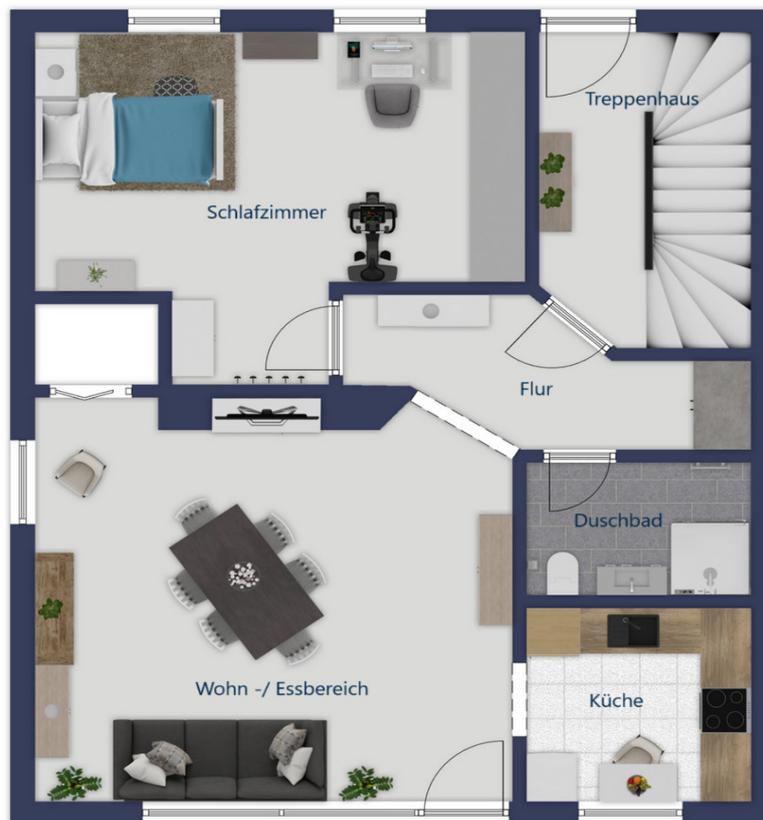
Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!



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

CODE DU BIEN: 25052008 - 47807 Krefeld – Fischeln

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25052008 - 47807 Krefeld – Fischeln**

## Une première impression

In einem gepflegten und ruhig gelegenen Haus mit zwei Wohnungen aus dem Jahr 1983 erwartet Sie diese helle, gut geschnittene ca. 66,2?m<sup>2</sup> große Wohnung mit 2,5 Zimmern. Das dazugehörige Grundstück mit ca. 391?m<sup>2</sup> ist sonnig gelegen, liebevoll angelegt und wird zu gleichen Teilen von beiden Eigentumswohnungen gemeinschaftlich genutzt.

Es hat aktuell noch keine Bauakteneinsicht stattgefunden. Somit wird für das angegebene Baujahr, die Baurechtmäßigkeit und die angegebene Wohnfläche keine Gewährleistung übernommen. Ebenso liegt der Aufteilungsplan zur Teilungserklärung derzeit nicht vor.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie ein angenehmes Wohngefühl. Der helle Wohn- und Essbereich mit Zugang zur großzügigen Terrasse bietet einen herrlichen Blick ins Grüne und direkten Zugang zum liebevoll angelegten, gemeinschaftlich genutzten Garten. Das modern gestaltete Duschbad, die praktisch geschnittene Küche mit Gartenblick und das ruhige Schlafzimmer mit Platz für einen großen Kleiderschrank runden das Raumangebot ab.

Ein zusätzlicher Raum im Kellergeschoss, direkt aus der Wohnung oder über das Treppenhaus erreichbar, bietet praktische Nutzfläche – als Hobbyraum oder als zusätzlicher Abstellraum.

Im Kellergeschoss stehen weiterhin ein gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum, ein Vorratsraum sowie der Heizungsraum zur Verfügung.

Die hier angebotene Wohnung ist Teil eines nach Wohnungseigentumsgesetz geteilten Zweifamilienhauses. Beide Wohnungen - diese untere, von den Eigentümern selbst bewohnt und die obere, vermietet - stehen zeitgleich zum Verkauf und werden sowohl einzeln als auch gemeinsam angeboten. Die derzeitigen Bewohner beider Einheiten planen einen gemeinsamen Umzug, daher ist ein paralleler Verkauf beider Wohnungen gewünscht. Bei Interesse am Gesamtobjekt sprechen Sie uns gerne an.

Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang an, um einen detaillierten Einblick in diese Immobilie zu erhalten.

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

**CODE DU BIEN: 25052008 - 47807 Krefeld – Fischeln**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend im beliebten Süden Krefelds, nahe dem Stadtteil Fischeln. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern mit gewachsenem Baumbestand und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur. Die Lage überzeugt durch eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig guter Erreichbarkeit städtischer Infrastruktur.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, befinden sich in kurzer Distanz und sind bequem mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichbar. Auch Bildungseinrichtungen wie Kitas, Grundschulen und weiterführende Schulen sind im näheren Umfeld vorhanden. Freizeit- und Erholungsflächen, Sportvereine sowie Spielplätze bieten eine hohe Lebensqualität für Familien und Aktive.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Verschiedene Buslinien verkehren in fußläufiger Entfernung und sorgen für eine schnelle Verbindung in die Krefelder Innenstadt sowie zu den Bahnhöfen in Fischeln und Krefeld-Zentrum. Der Regionalbahnhof Krefeld-Fischeln bietet Verbindungen in Richtung Düsseldorf, Mönchengladbach und weitere umliegende Städte.

Auch mit dem Auto ist der Standort verkehrsgünstig gelegen: Die Bundesstraße B9 sowie die Autobahnen A44 und A57 sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. So gelangt man schnell in das gesamte Rhein-Ruhr-Gebiet. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist in rund 20 bis 25 Minuten erreichbar – ein klarer Vorteil für Berufspendler und Vielflieger.

Insgesamt handelt es sich um eine Lage mit hoher Wohnqualität, die urbanes Leben, Naturnähe und exzellente Verkehrsanbindungen ideal vereint.

CODE DU BIEN: 25052008 - 47807 Krefeld – Fischeln

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 225.52 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

CODE DU BIEN: 25052008 - 47807 Krefeld – Fischeln

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nadin Ostendorf

---

Marktstraße 8, 47798 Krefeld

Tel.: +49 2151 - 93 188 0

E-Mail: [krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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