

Krefeld - Fischeln

# Le confort de la vie moderne dans un chef-d'œuvre historique

CODE DU BIEN: 25052025



PRIX DE LOYER: 682 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 50,52 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5

**CODE DU BIEN: 25052025 - 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: 25052025 - 47807 Krefeld - Fischeln**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25052025</b>
Surface habitable	<b>ca. 50,52 m<sup>2</sup></b>
Pièces	<b>2.5</b>
Chambres à coucher	<b>1</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1941</b>
Place de stationnement	<b>1 x surface libre, 75 EUR (Location)</b>

Prix de loyer	<b>682 EUR</b>
Coûts supplémentaires	<b>152 EUR</b>
Type	<b>Attique</b>
Modernisation / Rénovation	<b>2025</b>
État de la propriété	<b>Refait à neuf</b>
Technique de construction	<b>massif</b>

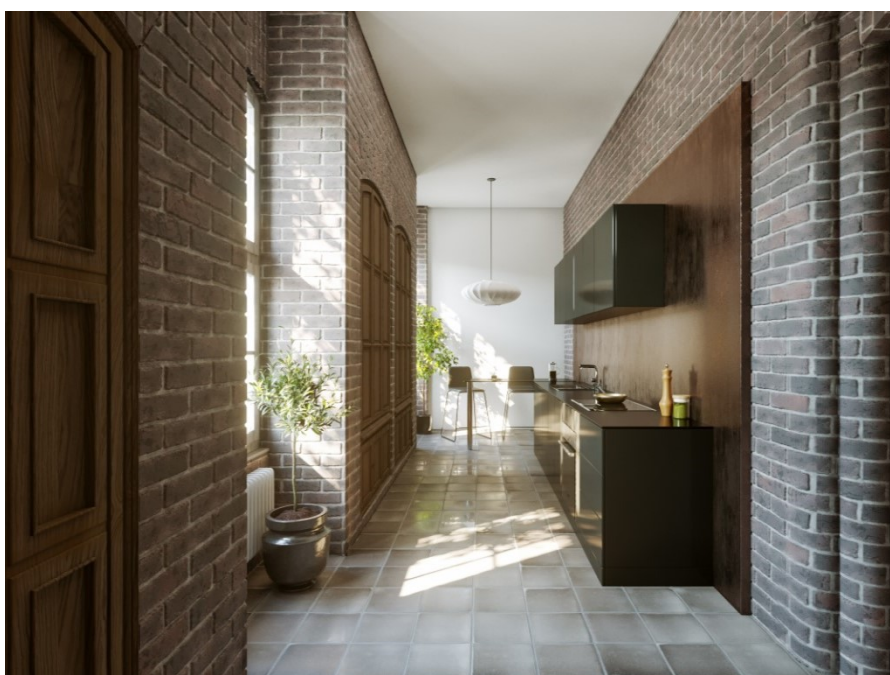
**CODE DU BIEN: 25052025 - 47807 Krefeld - Fischeln**

## **Informations énergétiques**

<b>Type de chauffage</b>	<b>Chauffage centralisé</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Legally not required</b>
<b>Source d'alimentation</b>	<b>Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique</b>		

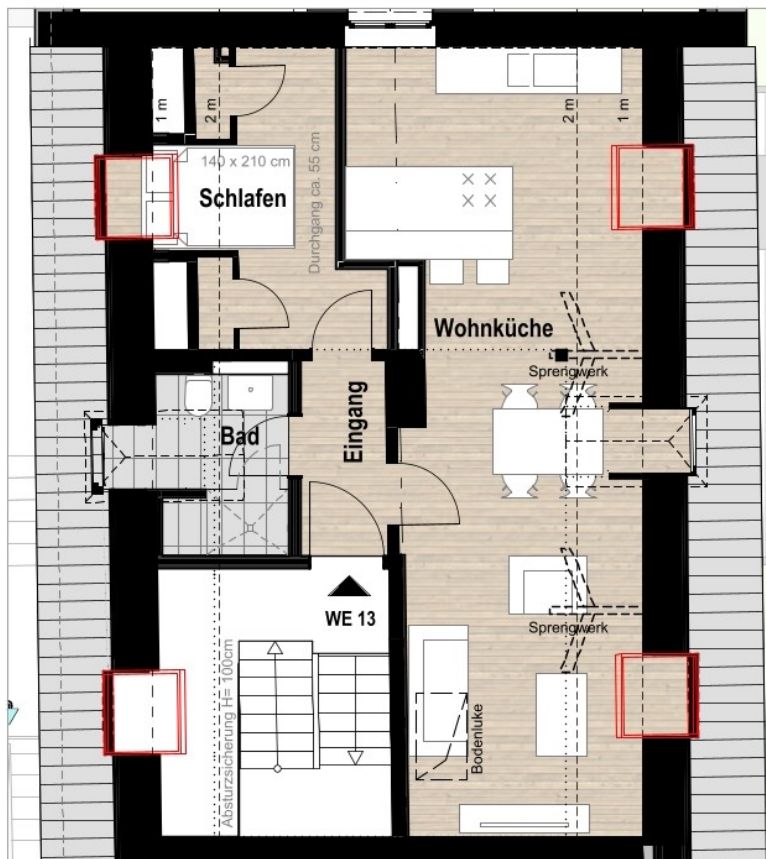
CODE DU BIEN: 25052025 - 47807 Krefeld - Fischeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25052025 - 47807 Krefeld - Fischeln

## Plans d'étage



LICHTE RAUMHÖHE: c.a. 1,00 m - 2,60 m

## HÄCK | ARCHITEKTUR

## WE 13|

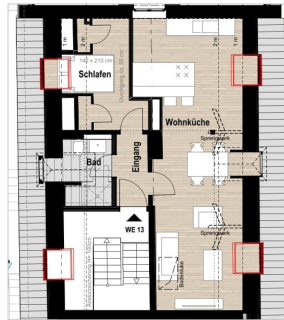
DACHGESCHOSS

EINGANG	2,93 m <sup>2</sup>
BAD	4,96 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	33,54 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	8,69 m <sup>2</sup>
SUMME	50,52 m <sup>2</sup>

Bei allen Maßnahmen handelt es sich um Angaben, die gegenüber dem Istzustand nach Toleranzen aufweisen können. Eine genaue Grundlage für die Bestellung von Möbeln und/oder sonstigen Einrichtungen können diese Angaben deshalb nicht sein. Ein Aufruf vor Ort ist erforderlich. Ebenfalls können Leitungsschächte noch umgelegt bzw. zusätzlich eingebaut werden.

Abweichungen aufgrund von Auflagen der Genehmigungsbehörden oder des Gesetzgebers sowie ausführungstechnischer, konstruktiver, sowie technische Änderungen bleiben vorbehalten.

Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände, Bodenbeläge und Sanitärgeräte dienen ausschließlich der Visualisierung. Es lassen sich keine Rückschlüsse auf sonstige Installationen ziehen.



LICHTE RAUMHÖHE: c.a. 1,00 m - 2,60 m

07.12.2022 1:1000, 1:100

318 | ERICH-KÄSTNER-SCHULE

WE 13

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: 25052025 - 47807 Krefeld - Fischeln**

## Une première impression

L'école Erich Kästner, construite entre 1938 et 1941, impressionne non seulement par son architecture remarquable, mais aussi par son histoire. Ce bâtiment exceptionnel est en cours de transformation en un complexe résidentiel unique, alliant histoire et modernité. La rénovation, dont la fin est prévue pour fin décembre 2025 / début janvier 2026, comprend le remplacement des fenêtres, des installations électriques, ainsi que des systèmes de chauffage et de plomberie. Un élégant parquet et carrelage, des équipements design haut de gamme dans les salles de bains et un chauffage au sol moderne garantissent un confort optimal. L'appartement bénéficie d'un agencement bien pensé et de larges fenêtres qui laissent entrer une abondante lumière naturelle et créent un espace de vie ouvert et lumineux. De grandes fenêtres en bois à double vitrage contribuent largement à cette atmosphère accueillante et offrent une vue dégagée sur les arbres matures. D'une superficie d'environ 51 m<sup>2</sup>, l'appartement comprend une entrée, un séjour/salle à manger ouvert avec une cuisine américaine spacieuse dotée d'un bar et de sièges, une chambre confortable et une salle de bains moderne avec douche à l'italienne. Un parquet à chevrons de haute qualité, des carreaux élégants et un chauffage au sol garantissent un confort de vie optimal. La cuisine blanche haut de gamme est équipée d'appareils Miele et d'un éclairage LED. Le loyer de la cuisine équipée (valeur : environ 12 000 €) est déjà inclus dans le loyer de base. Une place de parking extérieure supplémentaire, disponible pour 75 € par mois, complète cette offre attractive. Grâce au classement du bâtiment, un diagnostic de performance énergétique n'est pas requis. En conclusion, découvrez un cadre de vie exclusif dans l'une des propriétés les plus fascinantes de Krefeld. L'alliance unique d'une architecture historique et du confort moderne fait de l'école Erich Kästner un lieu de vie exceptionnel. Laissez-vous séduire par cet ensemble impressionnant et découvrez un style de vie raffiné dans un cadre historique. Pour toute question ou pour organiser une visite, n'hésitez pas à nous contacter.

**CODE DU BIEN: 25052025 - 47807 Krefeld - Fischeln**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung liegt im südlichen Teil von Krefeld, einer Stadt mit rund 230.000 Einwohnern am Niederrhein in Nordrhein-Westfalen. Krefeld ist bekannt für seine historische Seidenproduktion und hat sich im Laufe der Zeit zu einem vielseitigen Wirtschafts- und Wohnstandort entwickelt. Die Lage der Kölner Straße ist geprägt durch eine ausgewogene Mischung aus Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie einer guten Infrastruktur, die sowohl für Pendler als auch für Anwohner attraktiv ist.

### Umgebung und Infrastruktur

Die Kölner Straße ist eine der zentralen Verkehrsachsen Krefelds und bietet eine direkte Verbindung in die Innenstadt, die etwa 10 bis 15 Minuten entfernt ist. Die Nähe zu wichtigen Verkehrswegen sorgt für eine hervorragende Erreichbarkeit mit dem Auto, insbesondere durch die schnelle Anbindung an die Autobahnen A57 und A44. Dadurch sind die umliegenden Großstädte wie Düsseldorf, Mönchengladbach und Duisburg bequem in weniger als 30 Minuten zu erreichen, was die Lage für Berufspendler besonders interessant macht. Öffentliche Verkehrsmittel, wie Busse und Straßenbahnen, sind fußläufig erreichbar, mit Haltestellen in unmittelbarer Nähe. Dadurch wird auch ohne Auto eine komfortable Anbindung an die Innenstadt sowie andere Stadtteile gewährleistet. Der Krefelder Hauptbahnhof liegt ebenfalls nur wenige Kilometer entfernt und bietet regionale sowie überregionale Zugverbindungen.

### Einkaufen und Versorgung

In der Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf decken. Supermärkte, Bäckereien und Drogerien sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Darüber hinaus gibt es in der näheren Umgebung kleinere Einzelhandelsgeschäfte, Apotheken und Ärzte, die eine umfassende Versorgung sicherstellen.

### Bildung und Freizeit

Die Lage bietet auch Zugang zu einem breiten Bildungsangebot. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind in der Umgebung vorhanden. Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls vielfältig. Der nahegelegene Stadtpark Fischeln ist ein beliebtes Naherholungsgebiet, ideal für Spaziergänge, Jogging oder Picknicks im Grünen. Darüber hinaus verfügt Krefeld über zahlreiche Sportvereine, Fitnessstudios und kulturelle Einrichtungen wie das Stadttheater und verschiedene Museen.

**CODE DU BIEN: 25052025 - 47807 Krefeld - Fischeln**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 25052025 - 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)**