

Krefeld - Fischeln

# Comfort abitativo moderno in un capolavoro storico

Codice oggetto: 24052211



PREZZO D'AFFITTO: 1.062 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75,84 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5

**Codice oggetto: 24052211 - 47807 Krefeld - Fischeln**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 24052211 - 47807 Krefeld - Fischeln**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>24052211</b>
Superficie netta	<b>ca. 75,84 m<sup>2</sup></b>
Piano	<b>1</b>
Vani	<b>2.5</b>
Camere da letto	<b>1</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1941</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera, 75 EUR (Affitto)</b>

Prezzo d'affitto	<b>1.062 EUR</b>
Costi aggiuntivi	<b>228 EUR</b>
Appartamento	<b>Piano</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2025</b>
Stato dell'immobile	<b>Ristrutturato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 3 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 24052211 - 47807 Krefeld - Fischeln

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica		

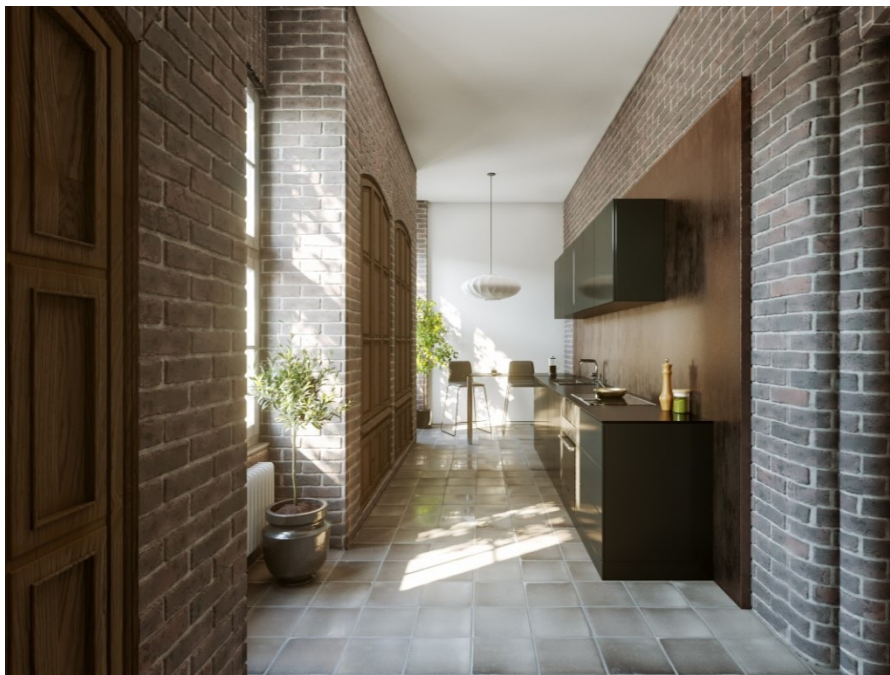
Codice oggetto: 24052211 - 47807 Krefeld - Fischeln

## La proprietà



Codice oggetto: 24052211 - 47807 Krefeld - Fischeln

## La proprietà



Codice oggetto: 24052211 - 47807 Krefeld - Fischeln

## Planimetrie



LICHTE RAUMHÖHE: c.a. 3,10 m

HÄCK | ARCHITEKTUR

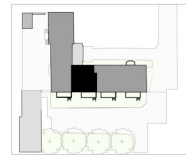
**WE 10|****1. OBERGESCHOSS**

EINGANG	7,10 m <sup>2</sup>
KOCHEN	10,62 m <sup>2</sup>
FLUR	6,86 m <sup>2</sup>
ABSTELLR.	3,57 m <sup>2</sup>
BAD	7,22 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	13,50 m <sup>2</sup>
ESSENWOHNEN	21,66 m <sup>2</sup>
BALKON (1/2)	5,31 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>75,84 m<sup>2</sup></b>

Bei allen Maßnahmen handelt es sich um Angaben, die gegenüber dem letzten Entwurfsstand noch Änderungen aufweisen können. Eine genaue Grundriss 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 ausführungsbedingt notwendige planerische, konstruktive, 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. 3,10 m

07.04.2022 1:100, 1:1000

318 | ERICH-KÄSTNER-SCHULE

WE 10

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 24052211 - 47807 Krefeld - Fischeln**

## Una prima impressione

La scuola Erich Kästner, costruita tra il 1938 e il 1941, colpisce non solo per la sua architettura suggestiva, ma anche per la sua storia significativa. Questo straordinario edificio è ora in fase di trasformazione in un complesso residenziale unico nel suo genere, che fonde storia e modernità. La ristrutturazione, il cui completamento è previsto per fine dicembre 2025/inizio gennaio 2026, comprende la sostituzione di finestre, impianti elettrici, di riscaldamento e idraulici. Eleganti pavimenti in parquet e piastrelle, sanitari di alta qualità nei bagni e un moderno riscaldamento a pavimento garantiscono il massimo comfort abitativo. L'appartamento vanta una planimetria ben progettata e ampie finestre che catturano abbondante luce naturale e creano un ambiente abitativo aperto e arioso. Le ampie finestre in legno con doppi vetri creano un ambiente luminoso e offrono una vista libera sugli alberi secolari e sul balcone privato. Circa 76 m<sup>2</sup> di superficie abitabile comprendono un ampio ingresso con cucina a vista, una zona giorno e pranzo open space con accesso a un balcone di circa 10 m<sup>2</sup>, una confortevole camera da letto e un moderno bagno con cabina doccia. Un pratico ripostiglio completa questa disposizione ben progettata. Il pregiato parquet a spina di pesce, le eleganti piastrelle e il riscaldamento a pavimento garantiscono un comfort abitativo di prima classe. La cucina premium senza maniglie, bianca con piano di lavoro effetto cemento e inserti in legno (rovere Astoria), è dotata di elettrodomestici Miele e illuminazione a LED. Il canone di locazione della cucina componibile (valore: circa 17.000 €) è già incluso nel canone di locazione base. Un posto auto esterno annesso, disponibile al costo di 75,00 € al mese, completa questa interessante offerta. Grazie allo stato di immobile tutelato, non è richiesta una certificazione energetica. In conclusione, godetevi l'esperienza di vivere in uno degli immobili più affascinanti di Krefeld. La combinazione unica di architettura storica e comfort abitativo moderno rende la scuola Erich Kästner un luogo di vita eccezionale. Lasciatevi ispirare da questo imponente complesso e scoprite un'esperienza di vita elegante in un contesto storico. Per qualsiasi domanda o per fissare un appuntamento per una visita, non esitate a contattarci.

**Codice oggetto: 24052211 - 47807 Krefeld - Fischeln**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 24052211 - 47807 Krefeld - Fischeln**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 24052211 - 47807 Krefeld - Fischeln**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Nadin Ostendorf**

---

**Marktstraße 8, 47798 Krefeld**

**Tel.: +49 2151 - 93 188 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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