

Krefeld – Inrath

# Wohnung mit Aufzug - grün und stadtnah

*Número da propriedade: 23052010*



PREÇO DE COMPRA: 259.000 EUR • ÁREA: ca. 92 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 23052010 - 47803 Krefeld – Inrath

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23052010 - 47803 Krefeld – Inrath

## Numa vista geral

|                       |                              |                             |   |
|-----------------------|------------------------------|-----------------------------|---|
| Número da propriedade | 23052010                     | Preço de compra             | 259.000 EUR   |
| Área                  | ca. 92 m <sup>2</sup>        | Apartamento                 | Piso  |
| Disponibilidade       | consoante marcação de visita | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Piso                  | 2                            | Modernização / Reciclagem   | 2013  |
| Quartos               | 3                            | Tipo de construção          | Sólido  |
| Quartos               | 2                            | Área útil                   | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Casas de banho        | 1                            | Móveis                      | Varanda   |
| Ano de construção     | 1972                         |                             |   |

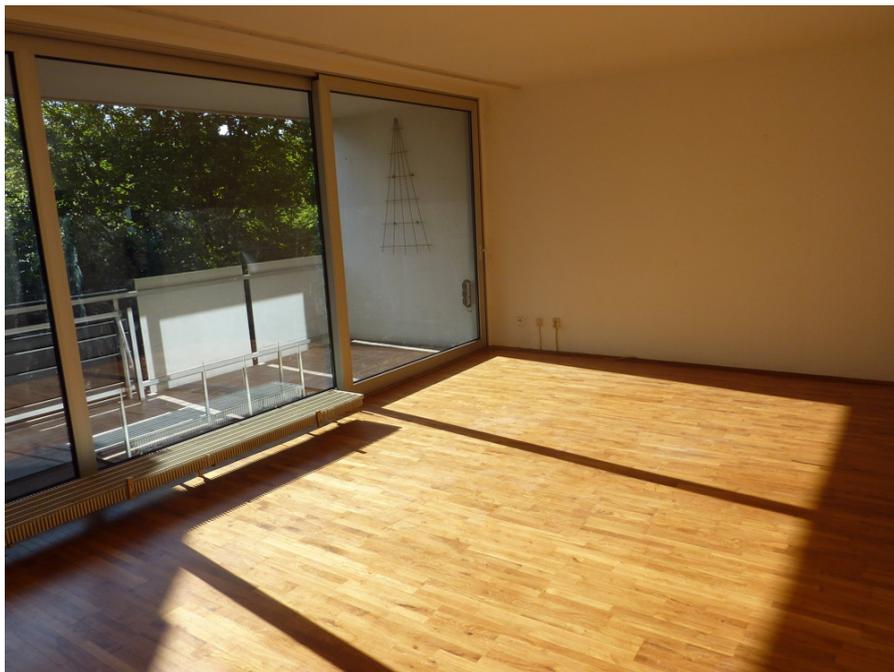
Número da propriedade: 23052010 - 47803 Krefeld – Inrath

## Dados energéticos

|                                   |                     |                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | OEL                 | Consumo final de energia | 124.10 kWh/m <sup>2</sup> a       |
| Certificado Energético válido até | 18.09.2028          | Classificação energética | D                                 |
| Aquecimento                       | Petróleo            |                          |                                   |

Número da propriedade: 23052010 - 47803 Krefeld – Inrath

## O imóvel



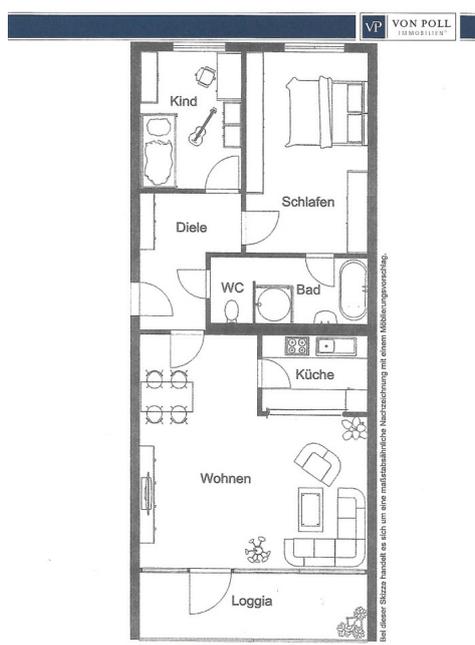
Número da propriedade: 23052010 - 47803 Krefeld – Inrath

## O imóvel



Número da propriedade: 23052010 - 47803 Krefeld – Inrath

## O imóvel



Número da propriedade: 23052010 - 47803 Krefeld – Inrath

## O imóvel



Número da propriedade: 23052010 - 47803 Krefeld – Inrath

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Número da propriedade: 23052010 - 47803 Krefeld – Inrath

## O imóvel



Número da propriedade: 23052010 - 47803 Krefeld – Inrath

## O imóvel



Número da propriedade: 23052010 - 47803 Krefeld – Inrath

## Uma primeira impressão

Die 92qm große 3,5 Zimmer Wohnung im 2. Obergeschoß ist ganz bequem über einen Aufzug erreichbar, sie befindet sich in einem gepflegten 13-Parteien-Haus, das in parkähnlicher Umgebung mit viel Grün und alten Bäumen liegt. Sie ist nach Südwesten ausgerichtet. Eine große Loggia lädt zum Verweilen ein. Die wohnlichen Räume sind mit Parkett ausgestattet, das Schlafzimmer ist mit Teppich ausgelegt. Das Bad mit Dusche und Wanne ist als Besonderheit sowohl von der Diele als auch vom Schlafzimmer begehbar. Die Wohnung ist zur Zeit vermietet, wird aber nach Absprache frei. Es gibt keinerlei Renovierungsstau und die Eigentümergemeinschaft muss keine kostenintensiven Maßnahmen planen. Die Wohnung verfügt über Rücklagen. Das Mehrfamilienhaus ist energetisch gut aufgestellt, wie der tatsächliche Verbrauch des Energieausweises zeigt. Die Heizungsanlage ist solarunterstützt. Gerne beraten wir Sie, wie Sie ihr Geld durch Immobilienerwerb vor Inflation schützen. Solche Angebote sind derzeit selten auf dem Markt.

Número da propriedade: 23052010 - 47803 Krefeld – Inrath

## Tudo sobre a localização

Allgemein: Das Haus liegt im attraktiven Krefelder Stadtteil Inrath/Kliedbruch mit hervorragender Anbindung an das Stadtzentrum. Sowohl Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, viel Natur als auch weitere Angebote, die Ihren individuellen Interessen entgegenkommen, befinden sich in nächster Nähe. Einkaufsmöglichkeiten: Nicht weit von der Immobilie entfernt gibt es mehrere Supermärkte, was den täglichen oder wöchentlichen Einkauf signifikant vereinfacht. Außerdem sind Bäckereien und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs problemlos zu erreichen. Bildung: Unabhängig davon, ob Ihre Kinder den Kindergarten, die Grundschule oder eine weiterführende Schule besuchen, in der Nähe Ihres neuen Zuhauses gibt es genügend Bildungseinrichtungen für Groß und Klein. Freizeit: Für die private Freizeitgestaltung bietet Inrath/Kliedbruch ein umfangreiches Angebot! Angefangen beim Stadion "Hubert-Houben-Kampfbahn" über den Stadtwaldpark mit eigenem Golfclub bis hin zu verschiedenen Restaurants, Cafés und Bars – hier lässt es sich hervorragend verweilen. Anfahrt/ÖPNV: Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Nähe und sorgt mit einigen Buslinien für eine direkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die Krefelder Innenstadt. Mit dem Pkw gelangen Sie schnell und bequem von A nach B. Mehrere Bundesstraßen und die A57 sind nur wenige Fahrminuten entfernt und ermöglichen eine zuverlässige Anbindung zu Ihren Wunschzielen.

Número da propriedade: 23052010 - 47803 Krefeld – Inrath

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 124.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Geldwäschegesetz 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.

Número da propriedade: 23052010 - 47803 Krefeld – Inrath

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nadin Ostendorf

---

Marktstraße 8 Krefeld  
E-Mail: [krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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