

Krefeld - Fischeln

# Wertstabile Kapitalanlage in historischer Bestlage von Fischeln

*Número da propriedade: 24052069-A*



**PREÇO DE COMPRA: 305.638 EUR • ÁREA: ca. 53,34 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 24052069-A - 47804 Krefeld - Fischeln**

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

Número da propriedade: 24052069-A - 47804 Krefeld - Fischeln

## Numa vista geral

Número da propriedade	24052069-A	Preço de compra	305.638 EUR
Área	ca. 53,34 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	1	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Terraço
Ano de construção	1954		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 17500 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 24052069-A - 47804 Krefeld - Fischeln

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	44.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	16.06.2033	Classificação energética	A
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1954

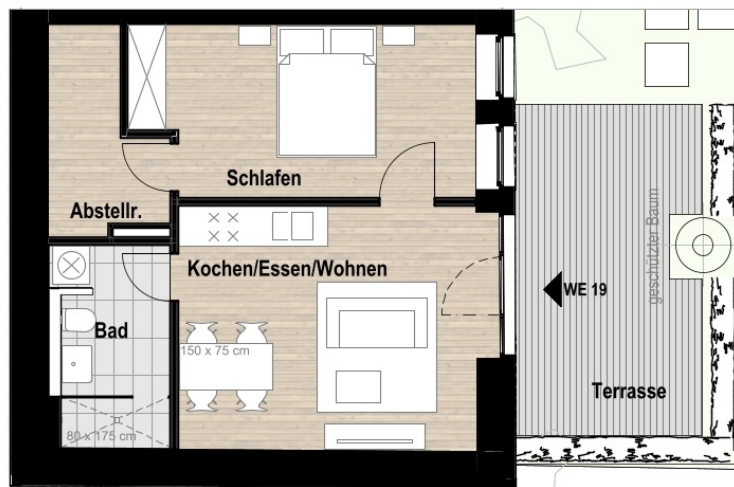
Número da propriedade: 24052069-A - 47804 Krefeld - Fischeln

## O imóvel



Número da propriedade: 24052069-A - 47804 Krefeld - Fischeln

## Plantas dos pisos



LICHTE RAUMHÖHE: c.a. 3,40 m

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 24052069-A - 47804 Krefeld - Fischeln**

## Uma primeira impressão

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. 53 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.

**Número da propriedade: 24052069-A - 47804 Krefeld - Fischeln**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 24052069-A - 47804 Krefeld - Fischeln**

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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: 24052069-A - 47804 Krefeld - Fischeln**

## **Pessoa de contacto**

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

**Nadin Ostendorf**

---

**Marktstraße 8, 47798 Krefeld**

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

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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