

Krefeld – Fischeln

Ein Haus, zwei Lebensräume – mit Blick ins Grüne und vielen Möglichkeiten

CODICE OGGETTO: 25052134



PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 132,4 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 391 m²

CODICE OGGETTO: 25052134 - 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: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25052134
Superficie netta	ca. 132,4 m ²
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	3
Anno di costruzione	1983

Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

CODICE OGGETTO: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.06.2035	Consumo energetico	225.52 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1983

CODICE OGGETTO: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

La proprietà

**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!

Bitte pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

CODICE OGGETTO: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

Planimetrie









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: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

Una prima impressione

In einem gepflegten und ruhig gelegenen Haus mit zwei Wohnungen aus dem Jahr 1983 erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit zwei nahezu identisch geschnittenen Wohnungen – jeweils ca. 66,2?m² groß und mit 2,5 Zimmern. Das sonnige Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 391?m² ist liebevoll angelegt und wird von beiden Einheiten 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 beiden Wohnungen im Erd- und Obergeschoss überzeugen durch ihre nahezu identische Aufteilung, ein durchdachtes Raumkonzept und ein helles, angenehmes Wohngefühl.

Sowohl die Erdgeschoss- als auch die Obergeschosswohnung verfügen über einen hellen Wohn- und Essbereich mit Zugang ins Grüne – im Erdgeschoss auf die Terrasse, im Obergeschoss auf den Balkon. Von beiden Außenbereichen genießen Sie den Blick in den liebevoll angelegten, gemeinschaftlich genutzten Garten.

Die praktisch geschnittene Küche mit Gartenblick, ein modern gestaltetes Duschbad sowie ein ruhiges Schlafzimmer mit ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank runden das Raumangebot jeweils ab.

Ergänzend zur Wohnfläche verfügen beide Einheiten über zusätzliche Nutzflächen: Die Erdgeschosswohnung bietet einen praktischen Raum im Kellergeschoss mit direktem Zugang aus der Wohnung, die Obergeschosswohnung verfügt über einen weiteren Raum im Dachgeschoss mit Tageslichtbad. Ideal als Hobbybereich oder als zusätzlicher Abstellraum nutzbar. Im Kellergeschoss stehen weiterhin ein gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum, ein Vorratsraum sowie der Heizungsraum zur Verfügung. Die Obergeschosswohnung wurde im Jahr 2017 umfangreich saniert.

Das Haus ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt. Beide Wohnungen - die 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.

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.

CODICE OGGETTO: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 225.52 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

CODICE OGGETTO: 25052134 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com