

Krefeld – Fischeln

# Luxuriöse Dachgeschosswohnung mit beeindruckendem Flair in Fischeln

Objektnummer: 24052055



KAUFPREIS: 596.514 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107,48 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 24052055 - 47807 Krefeld – Fischeln

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24052055 - 47807 Krefeld – Fischeln

## Auf einen Blick

Objektnummer	24052055
Wohnfläche	ca. 107,48 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1941
Stellplatz	1 x Garage, 31000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	596.514 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24052055 - 47807 Krefeld – Fischeln

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe

Objektnummer: 24052055 - 47807 Krefeld – Fischeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052055 - 47807 Krefeld – Fischeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052055 - 47807 Krefeld – Fischeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052055 - 47807 Krefeld – Fischeln

## Die Immobilie





Objektnummer: 24052055 - 47807 Krefeld – Fischeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052055 - 47807 Krefeld – Fischeln

## Die Immobilie



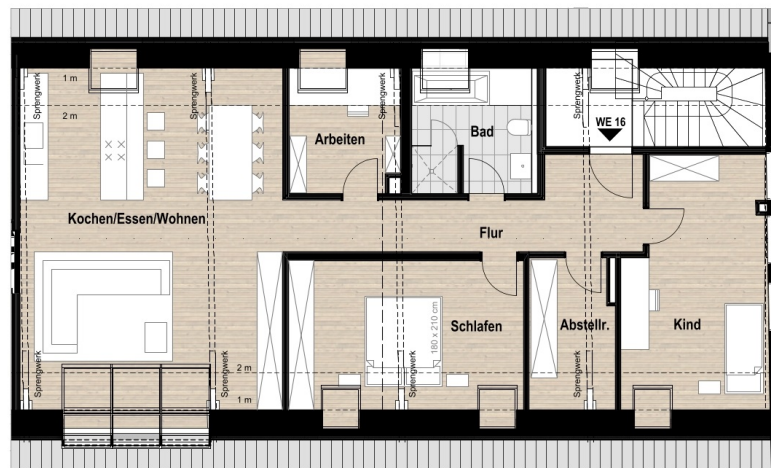
Objektnummer: 24052055 - 47807 Krefeld – Fischeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052055 - 47807 Krefeld – Fischeln

## Grundrisse



LICHTE RAUMHÖHE: c.a. 1,00 m - 5,35 m

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24052055 - 47807 Krefeld – Fischeln

## Ein erster Eindruck

Erleben Sie außergewöhnlichen Wohnkomfort in einem historischen Meisterwerk: Die Erich-Kästner-Schule, ein Bauwerk von 1938 bis 1941, beeindruckt durch ihre markante Architektur und bedeutende Geschichte. Dieses denkmalgeschützte Gebäude wird derzeit in ein exklusives Wohnensemble umgewandelt, das die perfekte Verbindung von historischer Substanz und moderner Wohnkultur schafft. Luxuriöse Dachgeschosswohnung mit beeindruckendem Flair Die exklusive Dachgeschosswohnung gehört zu den begehrten Wohneinheiten mit einer imposanten Raumhöhe von bis zu 5,35 Metern. Auf einer Wohnfläche von rund 107 m<sup>2</sup> entsteht ein großzügiges, luftiges Wohnambiente, das durch den offenen Grundriss und große Fensterflächen unterstützt wird. Die nahezu bodentiefen Dachfenster lassen viel Tageslicht einströmen und eröffnen einen traumhaften Ausblick auf die umliegenden Grünflächen und den alten Baumbestand. Durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung Die Wohnung in der 2. Etage beeindruckt mit einem durchdachten Grundriss und einer Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup>. Eine großzügige Raumhöhe und die modernen Materialien verleihen der Wohnung eine stilvolle, luxuriöse Atmosphäre. Das großzügige Wohn-Esszimmer mit offener Küche bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Ein modernes, großzügiges Schlafzimmer bietet viel Platz und eine entspannende Atmosphäre für erholsame Stunden. Das Badezimmer beeindruckt mit luxuriösen Fliesen, einer Badewanne und einer separaten Dusche. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden. Besondere Akzente setzt hier die sorgfältig restaurierte historische Steinmauer, die den Raum einzigartig macht. In Zeiten des Homeoffice darf das obligatorische Arbeitszimmer nicht fehlen. Dieser Raum bietet eine ruhige und stilvolle Umgebung, die perfekt geeignet für konzentriertes Arbeiten von zu Hause aus ist. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und bewahrt dem offenen Wohnkonzept seine Ordnung. Die hochwertige Ausstattung der Wohnung umfasst unter anderem ein edles Fischgrät-Eichenparkett, das in den Wohnräumen verlegt ist, sowie elegante Fliesen im Badezimmer. Eine Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme und Komfort, und das moderne Bad mit stilvollen Armaturen rundet das exklusive Wohnkonzept ab. Private Garage und weitläufige Grünflächen Die Wohnung verfügt über eine private Garage, die optional für 31.000 € erworben werden kann. Das Gebäude ist von großzügigen, parkähnlichen Grünflächen umgeben, die eine Oase der Ruhe inmitten der Stadt darstellen. Diese Außenanlagen laden zum Entspannen und Verweilen ein und bieten eine perfekte Rückzugsmöglichkeit vom städtischen Trubel. Historische Sanierung und moderne Innovation Die Erich-Kästner-Schule, ein denkmalgeschütztes Gebäude, wird derzeit umfassend saniert und modernisiert. Dabei wird der historische Charme sorgfältig bewahrt, während die

Wohnqualität durch moderne Grundrisse und technische Ausstattungen auf höchstem Niveau verbessert wird. Das Projekt umfasst insgesamt 16 Wohneinheiten, zusätzlich entstehen drei weitere Wohnungen im nicht denkmalgeschützten Nebengebäude. Die Sanierung, die voraussichtlich Ende 2024 abgeschlossen wird, umfasst die Erneuerung der Fenster, Elektroinstallationen sowie der Heizungs- und Sanitäreinrichtungen. Stilvolle Parkett- und Fliesenböden, hochwertige Designarmaturen in den Bädern sowie moderne Fußbodenheizungen garantieren höchsten Wohnkomfort. Durch die Verbindung von historischer Bausubstanz und modernster Wohntechnik entsteht ein einzigartiges Wohnprojekt, das Geschichte und Innovation in harmonischem Einklang präsentiert. Ein Energieausweis ist aufgrund des Denkmalschutzes nicht erforderlich. Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.

Objektnummer: 24052055 - 47807 Krefeld – Fischeln

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24052055 - 47807 Krefeld – Fischeln

## Sonstige Angaben

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. 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.



Objektnummer: 24052055 - 47807 Krefeld – Fischeln

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)