

Krefeld – Fischeln

# Tradition trifft auf Moderne in Fischeln

CODE DU BIEN: 24052068



PRIX D'ACHAT: 294.751 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 51,44 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24052068 - 47807 Krefeld – Fischeln

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24052068 - 47807 Krefeld – Fischeln

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24052068
Surface habitable	ca. 51,44 m <sup>2</sup>
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1954
Place de stationnement	1 x surface libre, 17500 EUR (Vente)

Prix d'achat	294.751 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 24052068 - 47807 Krefeld – Fischeln

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	44.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.06.2033	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	1954

CODE DU BIEN: 24052068 - 47807 Krefeld – Fischeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 24052068 - 47807 Krefeld – Fischeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 24052068 - 47807 Krefeld – Fischeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 24052068 - 47807 Krefeld – Fischeln

## Plans d'étage



LICHTE RAUMHÖHE: c.a. 3,40 m

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 24052068 - 47807 Krefeld – Fischeln**

## Une première impression

Neben der geschichtsträchtigen Erich-Kästner-Schule aus dem Jahr 1941 entstehen drei exklusive Wohnungen in der ehemaligen Werkstatt von 1954. Diese Terrassenwohnungen bieten mit einer lichten Raumhöhe von ca. 3,40 m ein modernes und luftiges Wohnkonzept, das besonders für Singles oder Senioren ideal geeignet ist. Die Wohnungen sind komplett stufenlos gestaltet und nahezu ebenerdig erreichbar, wodurch sie seniorengerecht sind, ohne auf modernen Wohnkomfort verzichten zu müssen. Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und großzügige Fensterflächen, die nicht nur reichlich Tageslicht hereinlassen, sondern auch ein Gefühl von Weite und Freiheit vermitteln. Großflächige, bodentiefe Holzfenster mit Zweifach-Isolierverglasung tragen maßgeblich zu einem hellen und einladenden Ambiente bei. Sie ermöglichen einen ungestörten Blick auf den alten Baumbestand und die private Terrasse, wodurch sich eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich ergibt und eine einladende und luftige Wohnatmosphäre geschaffen wird. Der auf ca. 51 m<sup>2</sup> verteilte Wohnbereich ist bis ins Detail durchdacht. Das Schlafzimmer ist als ruhiger Rückzugsort konzipiert, während das Badezimmer mit einer großzügigen Walk-In Dusche und stilvollen Fliesen höchsten Komfort bietet. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für ausreichend Stauraum und trägt zur praktischen Nutzung der Wohnung bei. Die Ausstattung der Wohnungen lässt keine Wünsche offen: Hochwertiges Stäbchenparkett zieht sich durch die Wohnbereiche und sorgt für eine warme, natürliche Atmosphäre. Im Badezimmer setzen edle Fliesen und hochwertige Armaturen stilvolle Akzente. Eine komfortable Fußbodenheizung garantiert auch in den kälteren Monaten ein behagliches Wohnklima in der gesamten Wohnung. Das Highlight ist der Wohnbereich mit offener Küche, der durch seine Offenheit und die Verbindung zur Terrasse ein Gefühl von Weite vermittelt. Ein Außenstellplatz, der direkt vor der Wohnung liegt, kann für 17.500 € erworben werden und bietet zusätzlichen Komfort für die Bewohner. Das gesamte Wohngebäude ist von weitläufigen, parkähnlichen Grünflächen umgeben, die eine entspannende und naturnahe Umgebung schaffen – eine Seltenheit in städtischen Lagen. Die Erich-Kästner-Schule, die zwischen 1938 und 1941 erbaut wurde, ist ein historisches Baudenkmal, das bis auf den Nebenbau von 1954 vollständig unter Denkmalschutz steht. Dieses bedeutende Gebäude wird nun behutsam in ein urbanes Wohngebäude umgewandelt, das Geschichte bewahrt und gleichzeitig modernen Wohnkomfort bietet. Das Projekt umfasst insgesamt 16 Wohneinheiten, zusätzlich entstehen drei weitere Terrassenwohnungen im nicht denkmalgeschützten Nebenbau. Die Sanierung berücksichtigt die historische Bedeutung des Gebäudes und schafft eine Symbiose aus Baukunst, Historie und Moderne. Im Rahmen der Sanierungsarbeiten erhalten die Wohnungen großzügige, zeitgemäße Grundrisse und eine moderne

technische Ausstattung, die den heutigen Wohnbedürfnissen entspricht. Die hohe Bau- und Wohnqualität dieses Projekts wird durch zahlreiche hochwertige Ausstattungsmerkmale gewährleistet: moderne Fußbodenheizung, edle Parkett- und Fliesenböden, Designarmaturen in den Bädern sowie hochwertige Fensteranlagen sorgen nicht nur für optimalen Schallschutz, sondern auch für Energieeffizienz. Eine durchdachte elektrische Ausstattung rundet das Angebot ab und stellt sicher, dass die Wohnungen allen Ansprüchen an modernes Wohnen gerecht werden. Dieses Wohnprojekt bietet eine einzigartige Gelegenheit, in einem historischen Gebäude zu leben, das durch seine Sanierung und Modernisierung den Komfort und die Annehmlichkeiten des 21. Jahrhunderts bietet. Die Animationsdarstellung des Wohnzimmers entspricht der Wohnung 19. Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.

CODE DU BIEN: 24052068 - 47807 Krefeld – Fischeln

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24052068 - 47807 Krefeld – Fischeln

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24052068 - 47807 Krefeld – Fischeln

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)