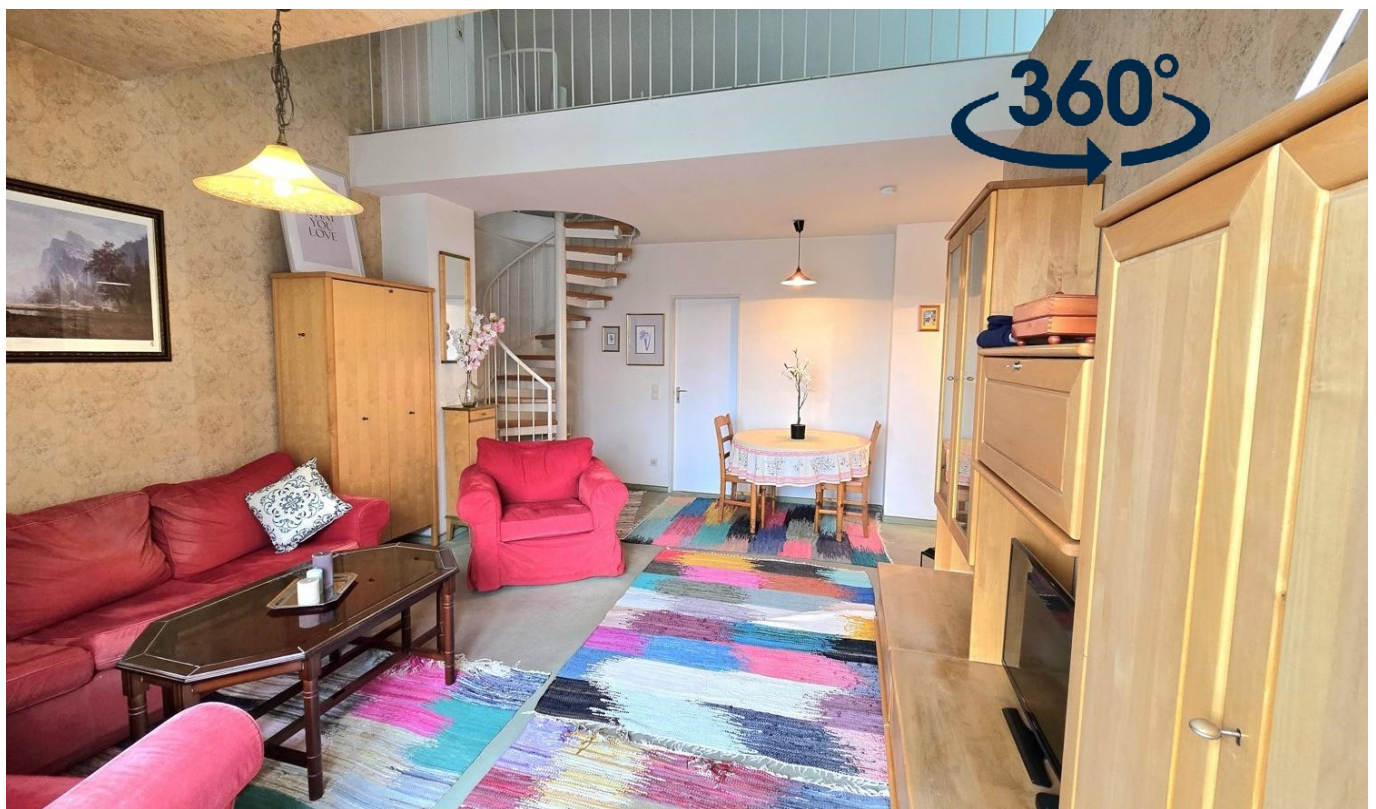


Krefeld – Cracau

## Exklusive Maisonette-Wohnung in Cracau

CODICE OGGETTO: 24052193



PREZZO D'ACQUISTO: 189.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 119 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5

CODICE OGGETTO: 24052193 - 47798 Krefeld – Cracau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24052193 - 47798 Krefeld – Cracau**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24052193
Superficie netta	ca. 119 m <sup>2</sup>
Piano	4
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	189.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 119 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24052193 - 47798 Krefeld – Cracau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	92.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.02.2029	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994



CODICE OGGETTO: 24052193 - 47798 Krefeld – Cracau

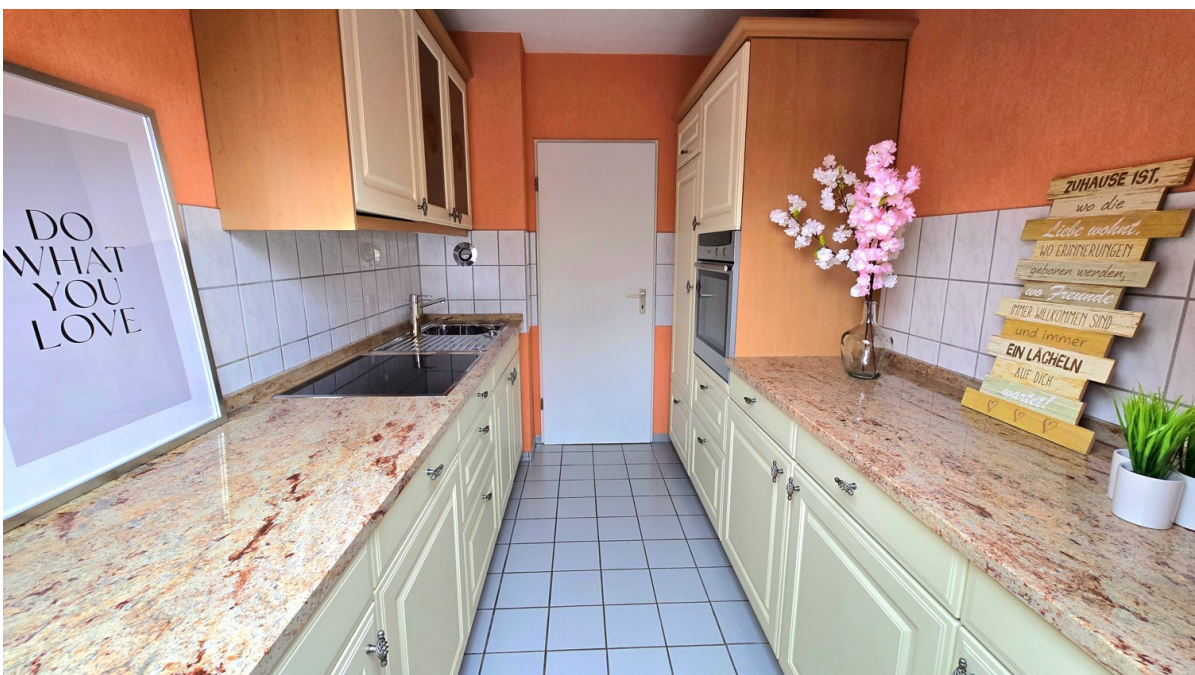
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24052193 - 47798 Krefeld – Cracau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24052193 - 47798 Krefeld – Cracau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24052193 - 47798 Krefeld – Cracau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24052193 - 47798 Krefeld – Cracau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24052193 - 47798 Krefeld – Cracau

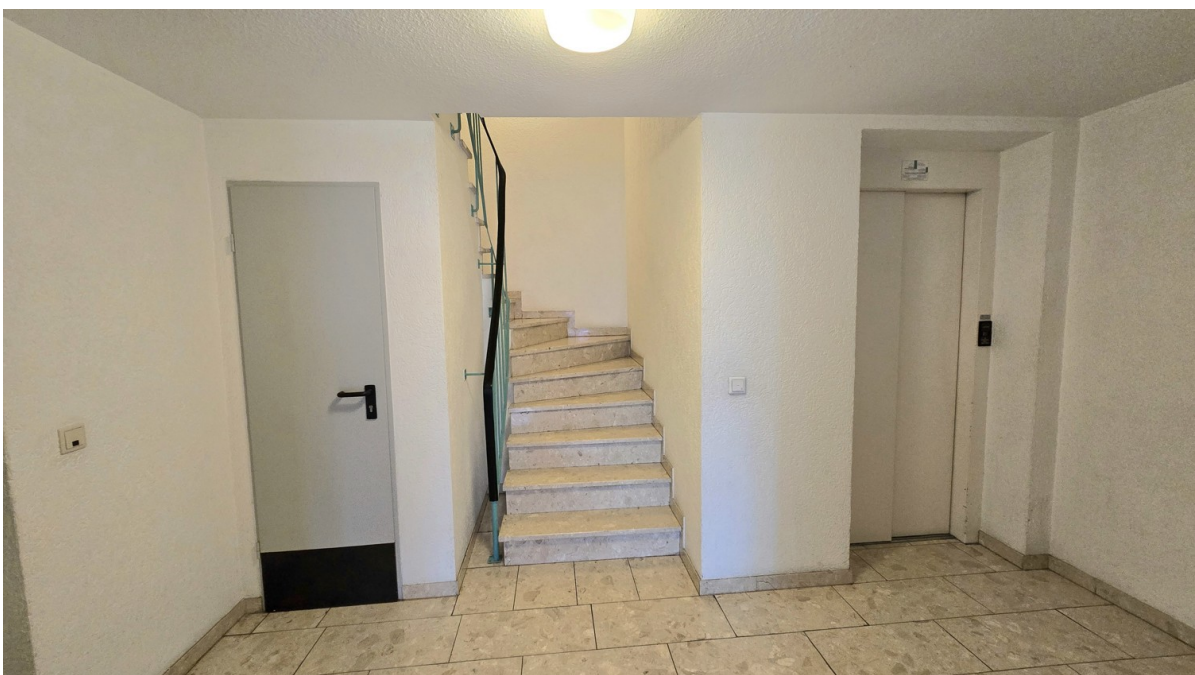
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24052193 - 47798 Krefeld – Cracau

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24052193 - 47798 Krefeld – Cracau**

## Una prima impressione

Diese ansprechende Maisonette-Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 119 m<sup>2</sup> und beeindruckt durch ihre praktische Raumaufteilung mit insgesamt 4,5 Zimmern. Gelegen in einem Gebäude aus dem Jahr 1993, befindet sich die Wohnung in einem vollständig fertiggestellten Haus, das durch eine solide Bauweise überzeugt. Die Maisonette eignet sich ideal für Familien oder Paare, die nach einem geräumigen und vielseitigen Zuhause suchen. Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Ebenen. Im unteren Bereich der Maisonette erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der viel Platz für Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die angrenzende Küche ermöglicht effiziente Arbeitsabläufe und ist funktional gehalten. Die Wohnung umfasst insgesamt drei Schlafzimmer, die auf verschiedenen Ebenen verteilt sind und ausreichend Platz für individuelles Wohnen schaffen. Die Zimmer sind vielfältig nutzbar und können je nach Bedarf als Kinderzimmer, Arbeits-, oder Gästezimmer gestaltet werden. Besonders vorteilhaft ist die klare Raumaufteilung, die den verschiedenen Wohnanforderungen flexibel gerecht wird. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und bietet alles Notwendige für den täglichen Bedarf. Ausgestattet mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC. Die Maisonette-Wohnung verfügt über eine Zentralheizung, die für angenehme Wärme in den kälteren Monaten sorgt. Die Ausstattung ist als einfach zu bewerten. Ein weiteres Merkmal der Wohnung ist eine Galerie, die dem oberen Bereich der Maisonette eine besondere Note verleiht. Diese kann vielseitig genutzt werden, sei es als Bibliothek, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnraum. Die Maisonette befindet sich in einer ansprechenden Wohngegend, die sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar, was das tägliche Leben erleichtert. Die Wohnung wird aktuell vom Eigentümer bewohnt. Es wurde mit einer Soll-Miete von 9,00 €/qm und einer Soll-Garagenmiete von 50€/Monat gerechnet. Das Hausgeld beträgt aufgrund des sehr hohen individuellen Wasserverbrauchs und des überdurchschnittlichen Heizverhaltens aktuell 680€/Monat. Die Einzelabrechnungen von 2021 bis 2023 liegen vor. 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: 24052193 - 47798 Krefeld – Cracau**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in der Krefelder Innenstadt und bietet eine erstklassige Lage mit idealer Anbindung an sämtliche städtische Einrichtungen und Verkehrsmittel: -  
Verkehrsanbindung: Die Wohnung liegt nur wenige Gehminuten von mehreren Straßenbahn- und Bushaltestellen entfernt, die eine schnelle Verbindung zu allen wichtigen Stadtteilen und zum Krefelder Hauptbahnhof ermöglichen. Der Bahnhof ist nur etwa 10 Minuten zu Fuß entfernt, was eine schnelle Anbindung an das überregionale Bahnnetz bietet. Zudem besteht eine gute Erreichbarkeit der Autobahnen A57 und A44. -  
Einkaufen & Gastronomie: Direkt in der Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter die belebte Kaiserstraße mit ihren Modegeschäften und Boutiquen sowie das Stadtcenter Krefeld. In der Nähe gibt es auch eine große Auswahl an Restaurants, Cafés und Bars, die zum Verweilen einladen. -  
Freizeit & Kultur: Für kulturelle Angebote ist ebenfalls bestens gesorgt: Das Krefelder Stadttheater und das Kunstmuseum Krefeld sind schnell erreichbar und bieten ein abwechslungsreiches Programm. Der Krefelder Stadtgarten und der Tiergarten bieten viel Grünfläche für Erholung und Freizeitaktivitäten. -  
Bildungseinrichtungen: Die Wohnung ist auch für Familien und Studierende attraktiv, da sich mehrere Schulen, Kindergärten und die Hochschule Niederrhein in der Nähe befinden. Diese zentrale Lage kombiniert die Vorteile einer urbanen Lebensweise mit einer hohen Lebensqualität und ermöglicht es, sowohl das Stadtleben zu genießen als auch schnell auf wichtige Verkehrswege und Einrichtungen zuzugreifen.

**CODICE OGGETTO: 24052193 - 47798 Krefeld – Cracau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 92.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.



CODICE OGGETTO: 24052193 - 47798 Krefeld – Cracau

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)