

Krefeld – Fischeln

# Moderner Wohnkomfort in einem historischen Meisterwerk

CODICE OGGETTO: 24052205



PREZZO D'AFFITTO: 1.083 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 77,33 m<sup>2</sup> • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 24052205 - 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: 24052205 - 47807 Krefeld – Fischeln

## A colpo d'occhio

|                     |                                         |                                   |                              |
|---------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24052205                                | Prezzo d'affitto                  | 1.083 EUR                    |
| Superficie netta    | ca. 77,33 m <sup>2</sup>                | Costi aggiuntivi                  | 232 EUR                      |
| Vani                | 2                                       | Appartamento                      | Piano terra                  |
| Camere da letto     | 1                                       | Modernizzazione / Riqualficazione | 2025                         |
| Bagni               | 1                                       | Stato dell'immobile               | Ristrutturato                |
| Anno di costruzione | 1941                                    | Tipologia costruttiva             | massiccio                    |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 75 EUR (Affitto) | Caratteristiche                   | Terrazza, Cucina componibile |

CODICE OGGETTO: 24052205 - 47807 Krefeld – Fischeln

## Dati energetici

|                            |                                      |                           |                      |
|----------------------------|--------------------------------------|---------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato                        | Certificazione energetica | Legally not required |
| Fonte di alimentazione     | Pompa di calore idraulica/pneumatica |                           |                      |

CODICE OGGETTO: 24052205 - 47807 Krefeld – Fischeln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24052205 - 47807 Krefeld – Fischeln

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie uns, wenn es um Ihre Immobilie geht.  
Wir sind für Sie da und beraten Sie gerne persönlich und individuell.

Wir freuen uns auf Sie.

T: 02151 - 93 188 0 | [krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

Shop Krefeld | Marktstraße 8 | 47798 Krefeld

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

CODICE OGGETTO: 24052205 - 47807 Krefeld – Fischeln

## Planimetrie



LICHT RAUMHÖHE: c.a. 3,00 m

## HÄCK | ARCHITEKTUR

**WE 4|**

## ERDGESCHOSS

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| EINGANG        | 5,43 m²         |
| KOCHEN         | 13,25 m²        |
| FLUR           | 11,14 m²        |
| BAD            | 6,41 m²         |
| SCHLAFEN       | 13,54 m²        |
| ESSENWOHNEN    | 22,33 m²        |
| TERRASSE (1/2) | 5,23 m²         |
| <b>SUMME</b>   | <b>77,33 m²</b> |

Bei allen Maßnahmen handelt es sich um Angaben, die gegenüber dem aktuellen Endzustand nach Toleranzen aufweisen können. Eine genaue Grundlage für die Bestellung von Möbeln und sonstigen Einrichtungen können diese Angaben deshalb nicht sein. Ein Aufruf vor Ort ist erforderlich. Ebenfalls können Leitungsschächte noch umgelegt bzw. zusätzlich eingebaut werden.

Abweichungen aufgrund von Auflagen der Genehmigungsbehörden oder des Gesetzgebers sowie ausführungsbedingt notwendige planerische, konstruktive, sowie technische Änderungen bleiben vorbehalten.

Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände, Bodenbeläge und Sanitärgeräte dienen ausschließlich der Visualisierung. Es lassen sich keine Rückschlüsse auf sonstige Installationen ziehen.



LICHTE RAUMHÖHE: c.a. 3,00 m

19.07.2023 1:100, 1:1000

318 | ERICH-KÄSTNER-SCHULE

WE 4

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: 24052205 - 47807 Krefeld – Fischeln

## Una prima impressione

Die Erich-Kästner-Schule, errichtet zwischen 1938 und 1941, beeindruckt nicht nur durch ihre markante Architektur, sondern auch durch ihre bedeutende Geschichte. Dieses besondere Gebäude wird nun zu einem einzigartigen Wohnensemble umgestaltet, das Historie und Moderne vereint. Die Sanierung, die Ende Juni 2025 abgeschlossen wird, umfasst die Erneuerung der Fenster, Elektroinstallationen sowie der Heizungs- und Sanitäranlagen. Stilvolle Parkett- und Fliesenböden, hochwertige Designarmaturen in den Bädern sowie moderne Fußbodenheizungen garantieren höchsten Wohnkomfort. 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 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. Auf ca. 77 m² verteilen sich ein geräumiger Eingangsbereich mit offener Wohnküche, der offene Wohn-Essbereich, ein komfortables Schlafzimmer und ein modernes Bad mit Walk-In-Dusche. Hochwertiges Fischgrätparkett, stilvolle Fliesen und die Fußbodenheizung sorgen für erstklassigen Wohnkomfort. Eine grifflose Premiumküche in Weiß mit Betonoptik-Arbeitsplatte und Holzakzenten (Astoria Eiche) ist mit Miele-Markengeräten und LED-Beleuchtung ausgestattet. Die Esstheke ist ein besonderes Highlight der Küche. Die Mietkosten für die Einbauküche (Wert: ca. 17.000 €) sind bereits in der Kaltmiete enthalten. Ein zugehöriger Außenstellplatz, der für 75,00 € mit vermietet wird, ergänzt dieses attraktive Angebot. Aufgrund des Denkmalschutzes ist kein Energieausweis erforderlich. Fazit Erleben Sie ein exklusives Wohnerlebnis in einer der faszinierendsten Immobilien Krefelds. Die einzigartige Verbindung von historischer Architektur und modernem Wohnkomfort macht die Erich-Kästner-Schule zu einem außergewöhnlichen Wohnort. Lassen Sie sich von diesem beeindruckenden Ensemble begeistern und entdecken Sie stilvolles Wohnen inmitten historischer Kulisse. Haben Sie Fragen oder einen Besichtigungswunsch, melden Sie sich sehr gerne.

**CODICE OGGETTO: 24052205 - 47807 Krefeld – Fischeln**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24052205 - 47807 Krefeld – Fischeln**

## Ulteriori informazioni

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: 24052205 - 47807 Krefeld – Fischeln

## 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)