

Exposé

Wohnung in Krefeld

**Sanierte, außergewöhnliche und große
Eigentumswohnung in zentraler Lage - provisionsfrei!**



Objekt-Nr. OM-297302

Wohnung

Verkauf: **259.900 €**

47805 Krefeld
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1977	Zustand	saniert
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	100,03 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	18,91 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hier angebotene Wohnung überzeugt durch eine gut geschnittene Grundrissaufteilung, welche die Wohnung zu etwas Besonderem macht sowie durch ihren hervorragenden Zustand. Die Wohnung wurde im Jahr 2019 umfangreich saniert, ist energetisch und top gepflegt – einem kurzfristigen Einzug steht nichts im Wege!

Im Mittelpunkt der Wohnung befindet sich ein großer Wohn-/Essbereich mit offener, heller Küche. An den Wohnbereich angeschlossen ist ein Südwest-Sonnenbalkon, der zum ruhigen Hinterhof mit Blick ins Grüne gelegen ist, über eine Markise verfügt und über 8 m² groß ist (anteilig nur zu 25 % in der Wohnfläche enthalten).

Die insgesamt drei Schlaf- bzw. Kinderzimmer sind in zwei Bereiche aufgeteilt und jeder Schlafbereich hat ein hell gefliestes Badezimmer (ein Badezimmer mit Badewanne, das andere Badezimmer mit Dusche).

Die Wohnung selbst befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten Mehrfamilien-Eckhauses mit 14 Wohnungen, welche fast alle durch die Eigentümer selbst bewohnt werden. Ein Aufzug ist vorhanden.

Die zur Wohnung gehörende Gasetagenheizung hat in Kombination mit den dreifachverglasten Fenstern sowie den smarten Heizkörperthermostaten bei uns einen Energieverbrauch von nur durchschnittlich 3.020 kWh pro Jahr generiert. Der Energieausweis des Gesamtgebäudes spiegelt daher nicht die tatsächliche Situation wieder.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Fußbodenheizung im Wannenbad
- elektrische, zeitprogrammierte Rollläden im Wohn- und im Schlafzimmer
- Photovoltaik "Balkonkraftwerk" auf der Garage (mit der Wohnung verbunden)
- Echtholzparkett im Schlafzimmer, Design Vinylboden in allen anderen Wohnräumen (außer Duschbad mit Fliesen)
- eigene Gas-Etagenheizung, individuell regelbar (Den Gasvertrag schließen Sie mit einem Versorger Ihrer Wahl selbst ab)
- zwei Abstellräume innerhalb der Wohnung (einer mit maßangefertigtem Einbauschränk)
- gemauerter Kellerraum mit Fenster

Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich eine Einzelgarage, gefliest, mit elektrischem Sektionaltor und Stromanschluss. Weiterhin gibt es einen gemeinschaftlich genutzten Fahrradraum (im Erdgeschoss ohne Stufen erreichbar) sowie ein gemeinschaftlicher Wasch-/Trockenraum.

Provisionsfrei von privat! Gerne übersenden wir Ihnen weitere Details und Fotos und freuen uns über Ihre Anfrage! Anfragen von Maklern sind nicht erwünscht.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	141,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Küche mit Blick zum Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon



Wohnzimmer mit Blick zur Küche

Exposé - Galerie



Blick vom Wohnen auf den Balko



Südwest-Balkon

Exposé - Galerie



Südwest-Balkon



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Wannenbad



Duschbad

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Vorderansicht Wohnhaus

Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung