

Exposé

Terrassenwohnung in Krefeld

2 Zimmer WE +Terrassengarten im Zentrum Krefeld



Objekt-Nr. OM-408844

Terrassenwohnung

Verkauf: **185.000 €**

Ansprechpartner:
Lukas C.

47798 Krefeld
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	65,50 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	340 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine Wohnung im 1.OG, die durch eine helle und gleichzeitig warme Innenausstattung besticht und ab sofort erworben werden kann. Die seltene Kombination aus 1.OG und Garten ist eines der hervorzuhebenden Aspekte.

Ein wunderschöner Terrassengarten mit Süd-West-Ausrichtung lädt zum Entspannen, Gärtnern und Sonnenbaden ein.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt in der Wohnung ein separater Abstellraum, welcher aus der Diele erreicht wird.

Als Kellerersatz befindet sich ein persönlicher Speicherplatz auf dem Dachboden.

Die durchdachte und großzügige Aufteilung der einzelnen Zimmer sowie die Aufteilung der Wohnung geben Ihnen Möblierungswünschen sehr viele Möglichkeiten.

Im Erdgeschoss steht ein abschließbarer Fahrradkeller zur Verfügung.

Die massive Bauweise des Gebäudes sorgt im Sommer wie im Winter für sehr angenehme Temperaturen und Klima.

Das Bad besticht durch die helle und funktionale Ausstattung sowie ein eigenen Stellplatz für eine Waschmaschine. Eine schöne begehbarer Dusche rundet das Badezimmer ab.

Das Highlight dieser sehr schönen Wohneinheit ist trotz der zentralen Lage die Ruheoase mit Terrasse und Garten zur alleinigen Nutzung. Hier vergessen Sie unter Vogelgezwitscher wie zentral Sie Sich befinden.

Eine effiziente Energieklasse und die Versorgung über Fernwärme lassen dieses Gebäude auch in der Zukunft gut aussehen.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Im Besitz befinden sich zwei Wohneinheiten direkt nebeneinanderliegend.

Auf Wunsch steht der Erwerb von 2 x 66 m² zur Wahl. Tür an Tür, Terrasse an Terrasse.

Lage

Das Objekt befindet sich in zentraler Wohnlage in Krefeld Stadtmitte. In direkter Umgebung finden Sie alles für den täglichen Tagesbedarf und gleichzeitig stehen Ihnen in wenigen Gehminuten zahlreiche öffentliche Verkehrsmittel mit Verbindungen in alle Himmelsrichtungen zur Verfügung.

Sie können vom Hauptbahnhof aus die Städte Duisburg in 20 Min., Mönchengladbach in 20 Min, Düsseldorf in 30 Min. und Köln in 45 Min. erreichen.

Für die Verbindungen innerhalb Krefelds steht Ihnen eine große Auswahl an Verbindungen mit dem ÖPNV zur Verfügung.

Die Autobahnen A44 und A57 erreichen Sie mit dem Auto in unter 10 Minuten.

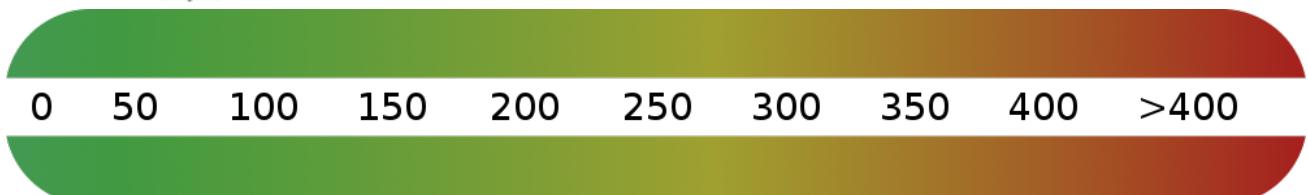
Ärzte, Cafés, Restaurants, Bäckereien, Einkaufsgeschäfte und Modegeschäfte, Grün- und Parkanlagen, Bars, Fitnessstudios und Buchhandlungen liegen im direkten Umfeld.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	73,60 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



Garten 1

Exposé - Galerie



Küche 1

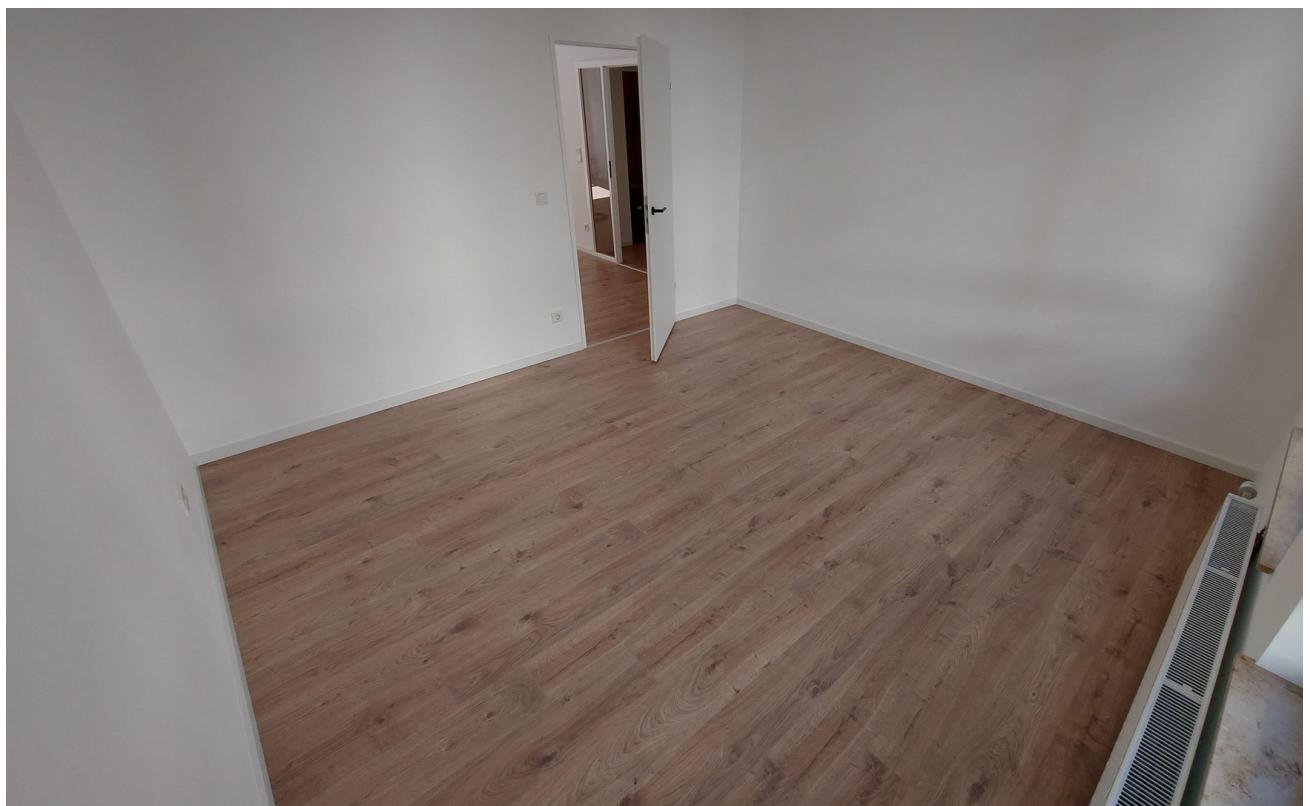


Bad 1

Exposé - Galerie



WZ 1



SZ 1

Exposé - Galerie



SZ 2



Garten 2

Exposé - Galerie



Diele 1



Diele 2

Exposé - Galerie



WZ 3



Bad 3

Exposé - Galerie



Küche 2



Küche 3

Exposé - Galerie



Bad 2

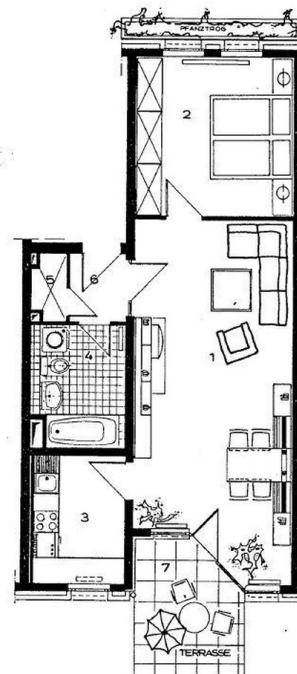


Dachboden (Kellerersatz)

Wohnung 4 Typ 2-Raum		Haus B/N LOG
1. Wohnraum	30,90 qm	
2. Schlafraum	14,80 qm	
3. Küche	6,60 qm	
4. Bad	6,30 qm	
5. Abstellraum	1,50 qm	
6. Diele	2,20 qm	
7. Terrasse	8,60 qm	
Grundfläche	70,90 qm	

Balkone, Loggien und gedeckte Freizeite können nach der II. BVO bei der Wohnflächenberechnung nur zur Hälfte, ungedeckte Terrassen zu einem Viertel zum Ansatz gebracht werden. Deshalb beträgt die anrechenbare Wohnfläche
 70,90 qm abzl. $\frac{1}{2} \times 4,20$ (gedeckte Fläche) = 68,80 qm
 68,80 qm abzl. $\frac{1}{4} \times 4,50$ (ungedeckte Fläche) = 65,50 qm

Planvorschlag



Maßstab 1:100

Planvorschlag

Exposé - Galerie



Abstellraum in der Wohnung

Exposé - Grundrisse

Planvorschlag

Wohnung 4

Typ 2-Raum

Haus B/N

I.OG

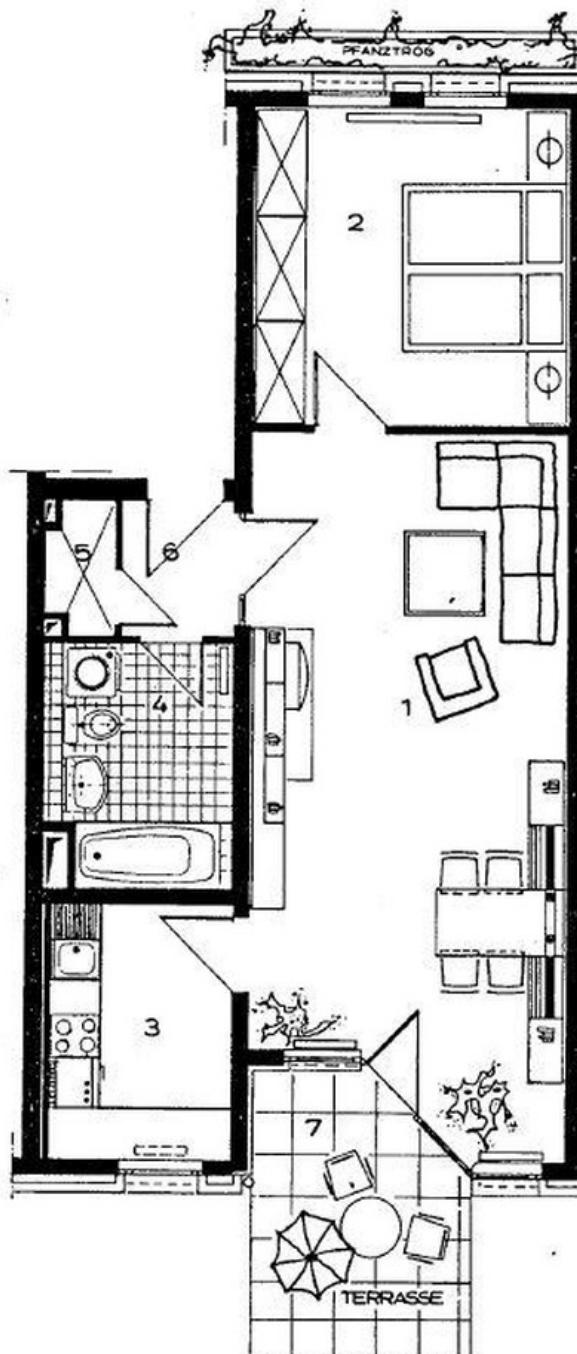
1. Wohnraum	30,90 qm
2. Schlafräum	14,80 qm
3. Küche	6,60 qm
4. Bad	6,30 qm
5. Abstellraum	1,50 qm
6. Diele	2,20 qm
7. Terrasse	8,60 qm

Grundfläche 70,90 qm

Balkone, Loggien und gedeckte Freisitze können nach der II. BVO bei der Wohnflächenberechnung nur zur Hälfte, ungedeckte Terrassen zu einem Viertel zum Ansatz gebracht werden. Deshalb beträgt die anrechenbare Wohnfläche

70,90 qm abzgl. $\frac{1}{2} \times 4,20$ (gedeckte Fläche) = 68,80 qm

68,80 qm abzgl. $\frac{3}{4} \times 4,50$ (ungedeckte Fläche) = 65,50 qm



Maßstab 1:100