

# Exposé

## Terrassenwohnung in Krefeld

**RENOVIERTE WOHLFÜHLOASE MITTEN IN DER STADT:  
PROVISIONSFREIE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT TERRASSE  
& TG**



Objekt-Nr. OM-411802

### Terrassenwohnung

Verkauf: **219.000 €**

Ansprechpartner:  
Dennis Kortel  
Mobil: 0160 93379650

Alte Linner Str. 42  
47799 Krefeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1989	Zustand	renoviert
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	101,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten, 4-Stöckigen Mehrfamilienhauses, das im Jahre 1989 erbaut wurde.

Es empfängt Sie eine frisch renovierte, ca. 101 m<sup>2</sup> große Wohnung, die mit ihrem gut durchdachten Grundriss für eine optimale Raumaufteilung sorgt. Über die geräumige Diele, die mit einem separaten Abstellraum zusätzliche wertvolle Staufläche bietet, finden Sie zur linken Seite die beiden Schlafräume.

Das Bad ist mit einer Duschkabine mit Regendusche und Massagedüsen, sowie einer großen Badewanne ausgestattet und wird ergänzt durch ein zusätzliches Gästebad, welches Platz für eine Waschmaschine bietet. Zur rechten Seite befindet sich der geräumige Wohnbereich, der den Zugang zur großzügigen, zum ruhigen Innenhof nach Süden ausgerichteten Terrasse, sowie zur Küche ermöglicht. Hier lässt es sich wunderbar vom Alltagsstress erholen.

Ihr Auto parkt sicher auf dem eigenen Tiefgaragenplatz, welcher in dieser Wohnlage lästige Parkplatzsuche erspart. Der separate Kellerraum bietet Platz für alles, was Ihnen wichtig ist. Dank des Aufzugs sind Wohnung, Keller und der zugehörige Tiefgaragenstellplatz bequem erreichbar.

Vergessen Sie den Stress einer Renovierung! Hier ziehen Sie in ein perfekt vorbereitetes Zuhause mit modernem Flair und klarem Schnitt ein. Nutzen Sie die zwei variablen Zimmer ganz nach Ihren Wünschen zum Schlafen, Arbeiten für Gäste oder Kind.

Der Verkauf findet ohne Makler statt! Sparen Sie sich die Maklerprovision i.H.v. € 7.818,30

## Ausstattung

Frisch sanierte 3-Zimmer-Terrassenwohnung

Großzügiger Wohn-/Essbereich mit separater Küche

Große Terrasse, mit überdachter Loggia

Helle Laminatböden

Badezimmer mit Duschkabine (Massagedüsen und Regendusche) & Badewanne

Zusätzliches Gäste-WC

1. OG

Separater Kellerraum

Eigener Tiefgaragenstellplatz (Sondernutzungsrecht)

Ruhiges Mehrfamilienhaus

Das Heizsystem ist eine Fernwärme Zentral-Heizung - vorteilhaft mit der heutigen Gesetzgebung. Der Energieausweis ist in Erstellung und wird noch geliefert.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Objekt ist ideal für Selbstnutzer, die eine komfortable und gut geschnittene Wohlfühloase mitten in der Stadt ihr Zuhause nennen möchten, aber auch interessant für Kapitalanleger (Jahreskaltmiete bei Neuvermietung 10.908€). In jedem Falle ist es vorteilhaft die Maklerprovision zu sparen.

Der Kaufpreis für diese Eigentumswohnung beträgt € 219.000,- inkl. Tiefgaragenstellplatz.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei dem Verkaufspreis um einen Festpreis handelt. Sie zahlen keine Maklerprovision - eine Ersparnis von € 7.818,30!

Es handelt sich um einen privaten Verkauf, daher ist kein gesondertes Exposé vorhanden.

Bitte senden Sie uns eine Nachricht, wenn Sie an einer Besichtigung teilnehmen möchten.

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung nicht möbliert ist! Die Bilder stellen die Wohnung in einem beispielhaften möblierten Zustand dar.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage der Krefelder Innenstadt, welche in wenigen Fußminuten zu erreichen ist. Alle Geschäfte die über den täglichen Bedarfs hinausgehen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ein Supermarkt ist gleich um die Ecke. Schulische Einrichtungen und Kindergärten liegen in direkter Nachbarschaft. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend - öffentliche Verkehrsmittel und der Krefelder Hauptbahnhof sind gleich vor der Tür oder in wenigen Minuten zu erreichen. Die nahegelegene Autobahn (A 57) bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Großstädte und die unmittelbare Nähe zum Flughafen Düsseldorf machen den Standort Krefeld besonders attraktiv.

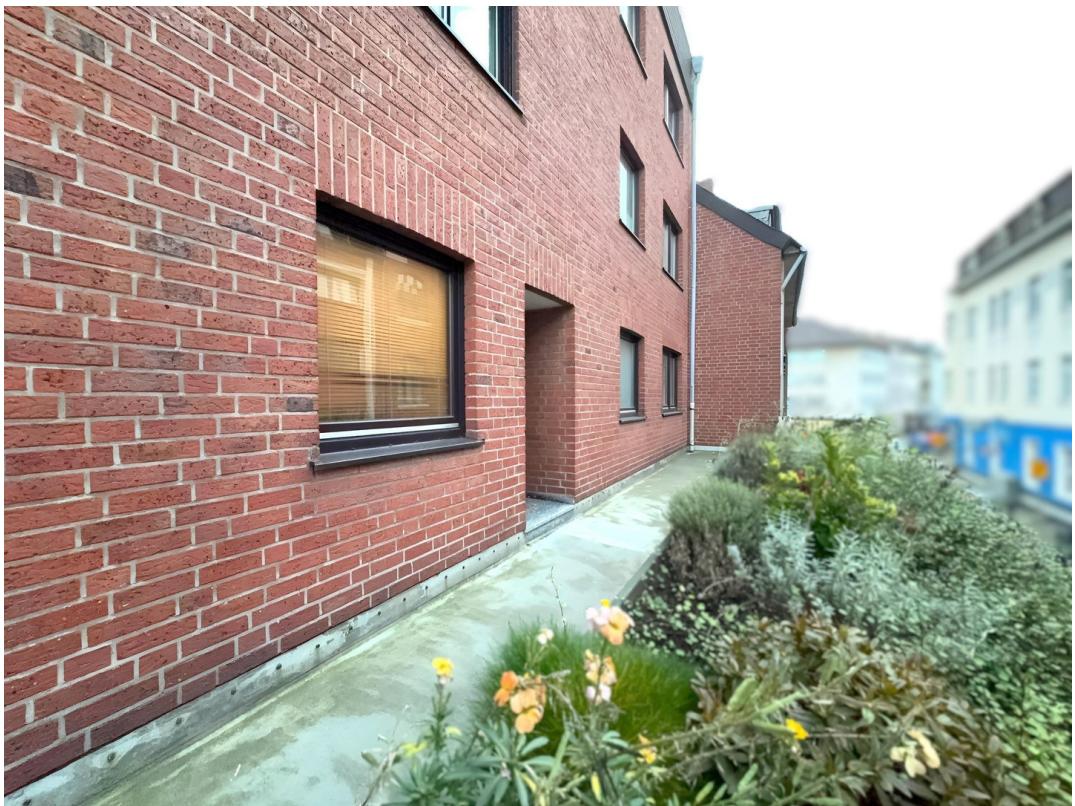
## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Laubengang

# Exposé - Galerie



Hauptür



Wohnungstür

# Exposé - Galerie

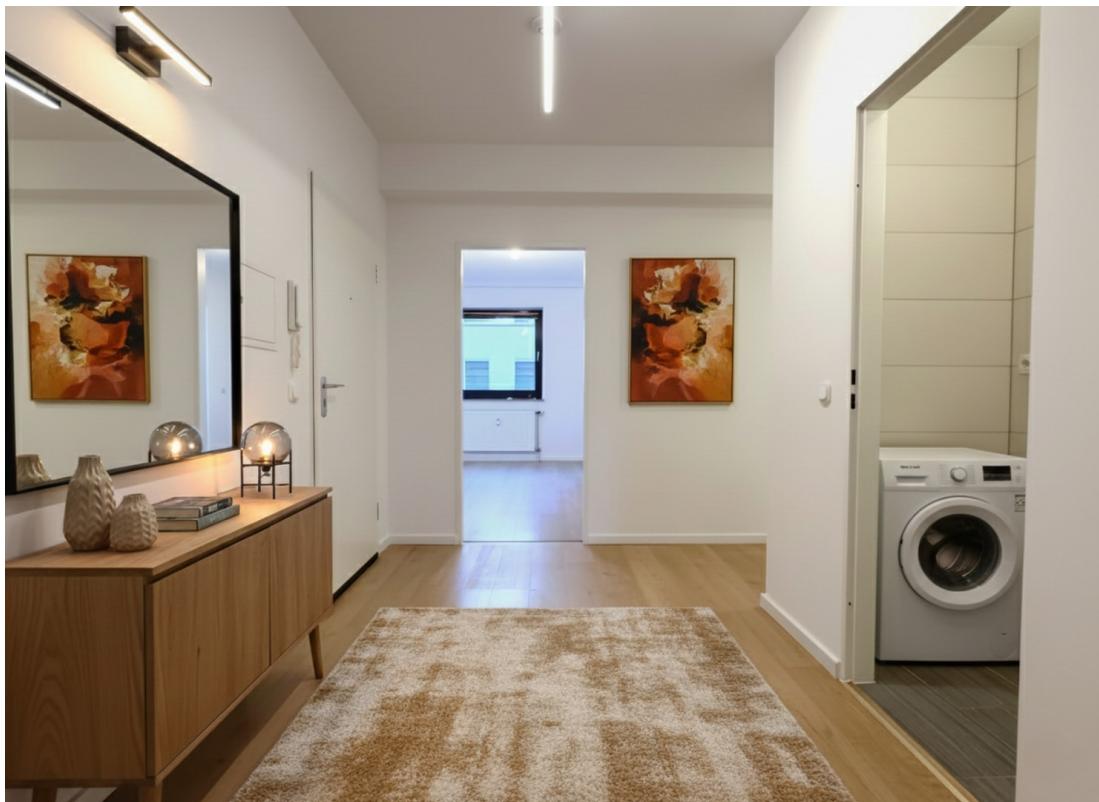


Flur (KI möbliert)

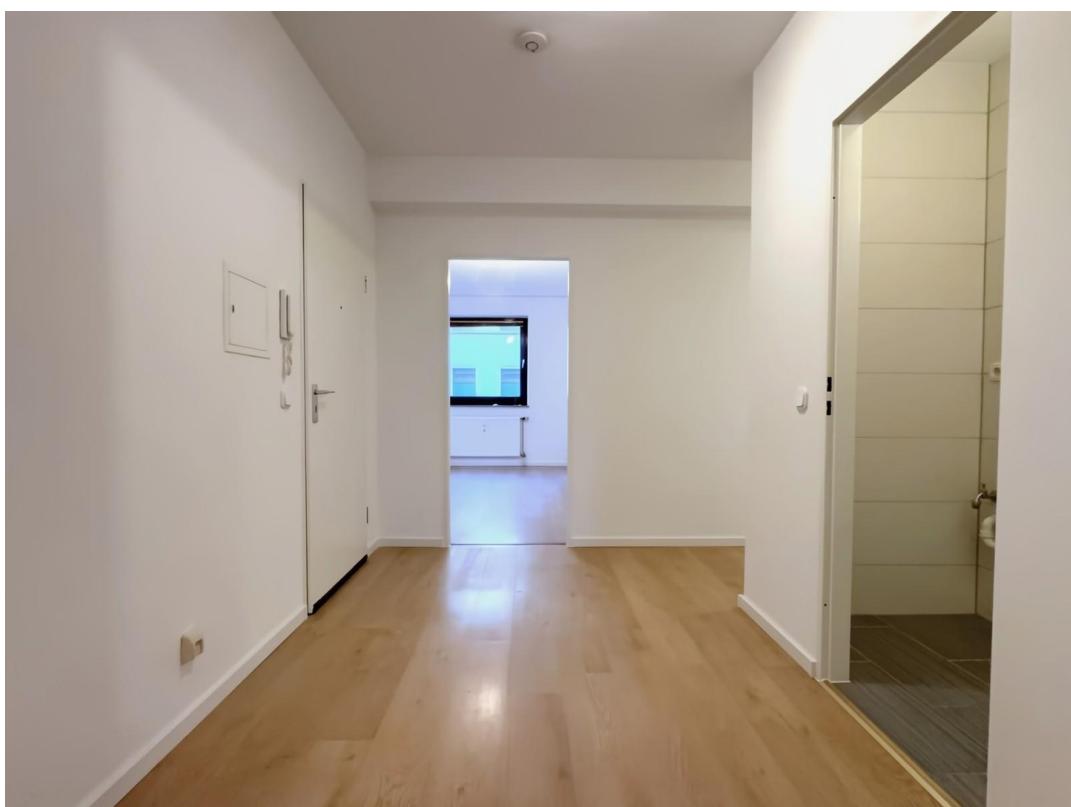


Flur

# Exposé - Galerie



Flur 1 (KI möbliert)



Flur 1

# Exposé - Galerie



Kinderz. / Büro (KI möbliert)



Kinderz. / Büro (KI möbliert)

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro



Flur / Abstellk. (KI möbliert)

# Exposé - Galerie



Flur / Abstellkammer



Schlafzimmer (KI möbliert)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer 1 (KI möbliert)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1

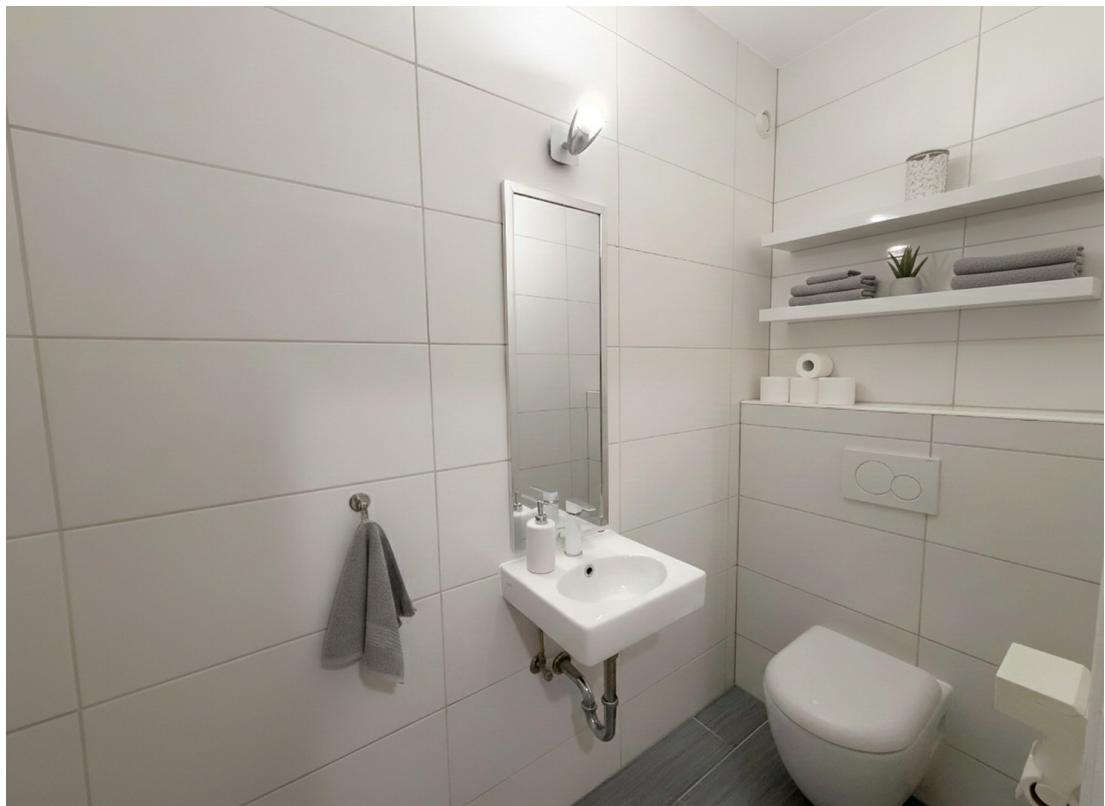


Bad 1

# Exposé - Galerie



Bad



Gäste-WC (KI möbliert)

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gäste-WC 1 (KI möbliert)

# Exposé - Galerie



Gäste-WC 1



Wohnzimmer (KI möbliert)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer 1 (KI möbliert)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1

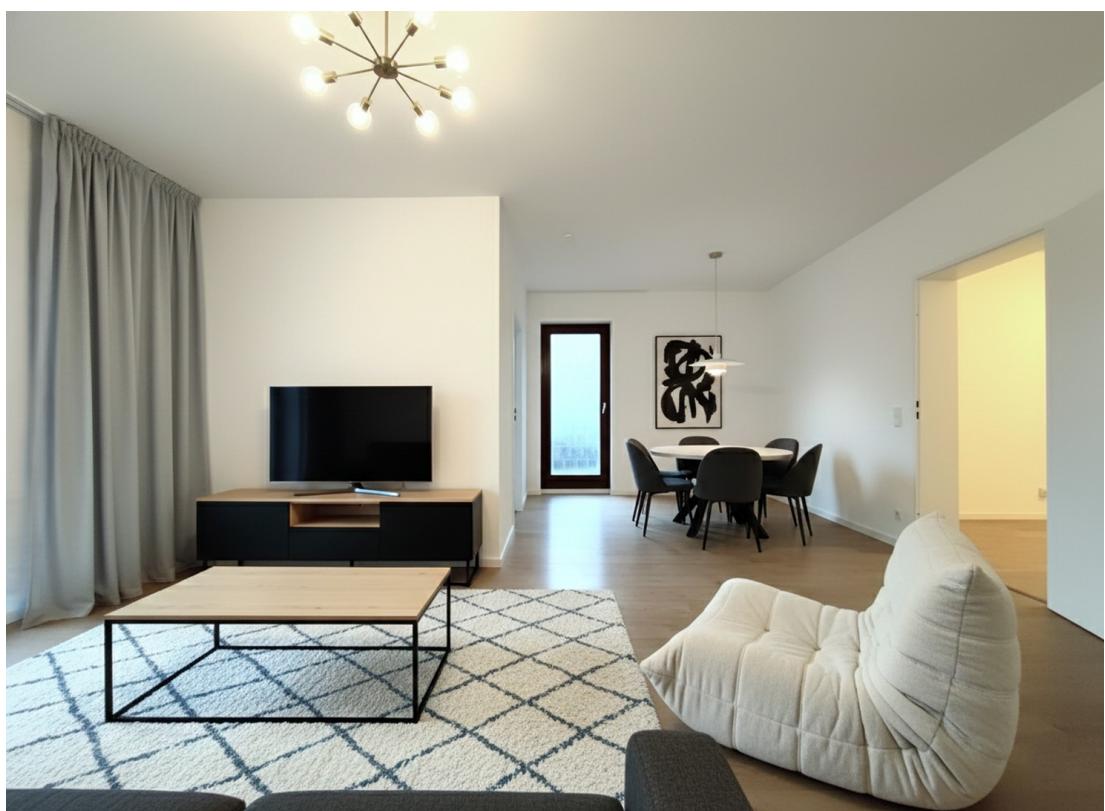


Wohnzimmer 2 (KI möbliert)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 3 (KI möbliert)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3



Küche (KI möbliert)

# Exposé - Galerie

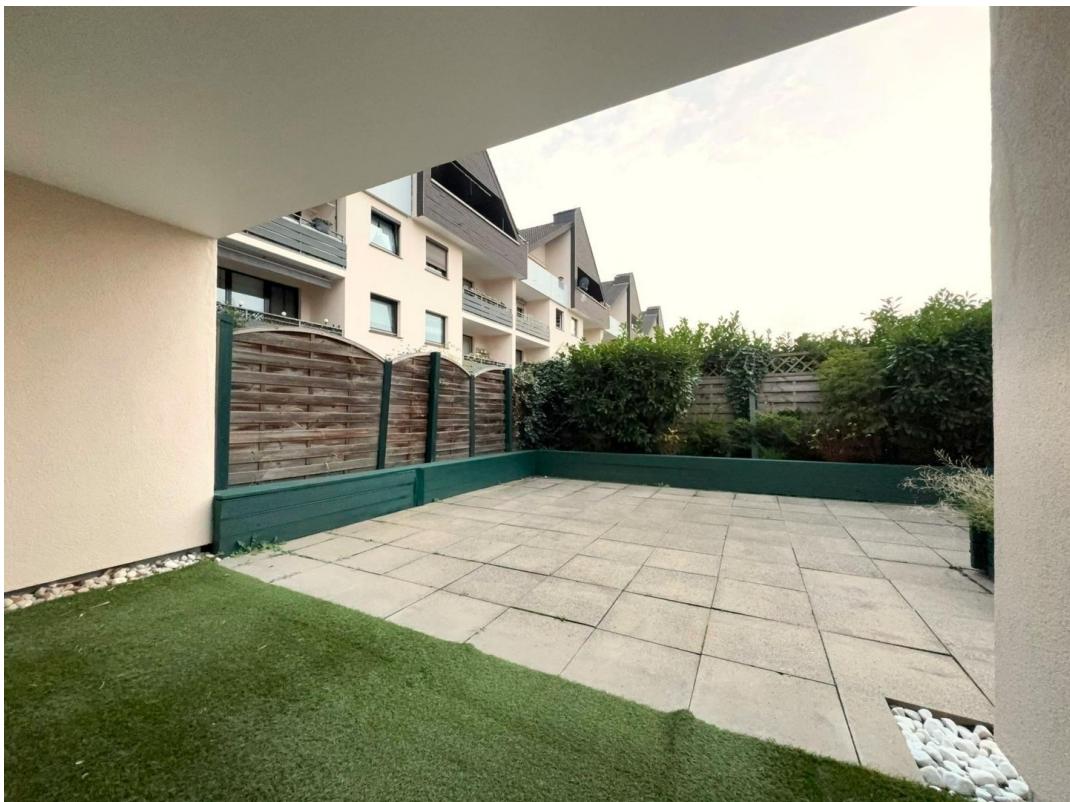


Küche



Terrasse (KI möbliert)

# Exposé - Galerie

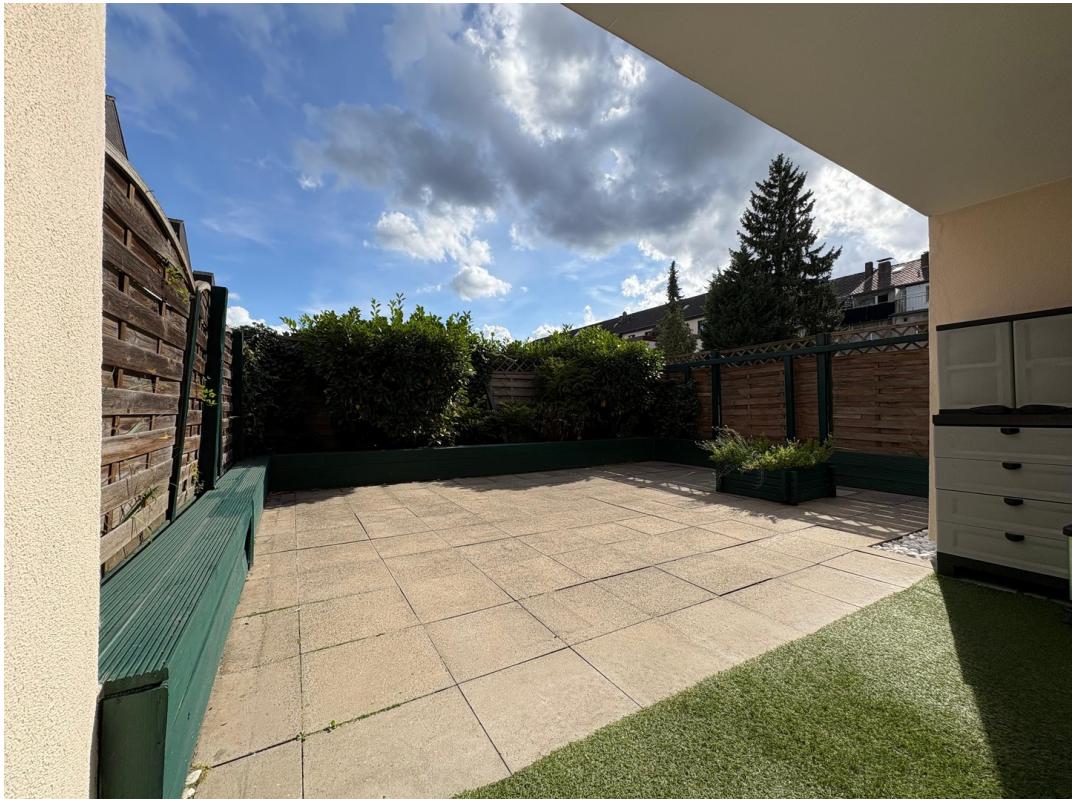


Terrasse



Terrasse 1 (KI möbliert)

# Exposé - Galerie



Terrasse 1



Terrasse 2 (KI möbliert)

# Exposé - Galerie



Terrasse 2



Hinterhof

# Exposé - Galerie

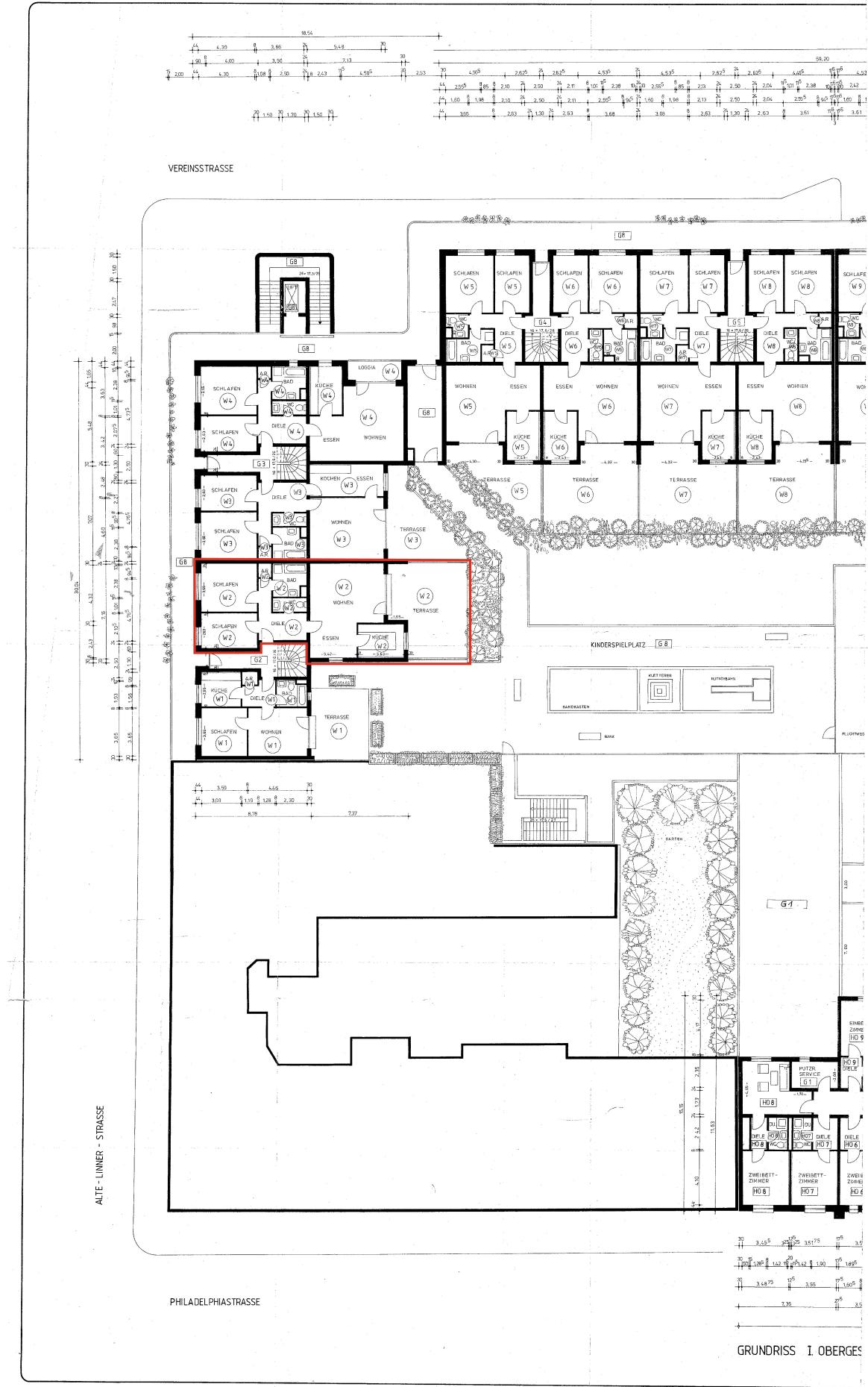


Aufzug / Außentreppen



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

