

# Exposé

## Wohnung in Krefeld

### Schöne 2 Zi, Küche, Duschbad, großer Garten



Objekt-Nr. OM-421834

#### Wohnung

Vermietung: **400 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sigrid Trodler-Schadagies

47798 Krefeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1948	Miete Garage/Stellpl.	50 €
Etagen	4	Mietsicherheit	700 €
Zimmer	2,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	100 €	Badezimmer	1
Heizkosten	120 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	220 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schöne 2 Zimmerwohnung im EG Duschbad mit Fenster, große helle Küche mit Zugang zum Garten.

2016 komplett neu saniert, leider sieht die Wohnung jetzt nicht mehr so schön aus.

Ich werde versuchen nach und nach ein paar aussagefähige Fotos einzustellen.

Im Haus herrscht eine sehr nette Mieterstruktur.

Bei Anfragen unbedingt etwas zu Euch/Ihnen schreiben, damit ich einen kleinen Eindruck habe. Ansonsten landet die Anfrage leider im Ordner -, da erfahrungsgemäß sehr, sehr viele Anfragen kommen.

Besichtigungen plane ich ab Mitte Feb. und werde mich voraussichtlich auch erst ab dann bei Euch / Ihnen wieder melden.

ES IST KEINE GARAGE VORHANDEN! DIE ANGEGEBENEN NEBENKOSTEN IN HÖHE VON 50,- sind für die Gartennutzung. Die Nebenkosten sind insgesamt 220,- bei einer Person und 240,- bei 2 Personen und sind incl. Heizung und werden natürlich jedes Jahr abgerechnet.

Vermietung erfolgt vom Eigentümer.

## Ausstattung

!!! ACHTUNG, DIE BILDER SIND NICHT ORIGINAL; SONDERN VON ANDEREN WOHNUNGEN IM HAUS. ABER SO HABT IHR EINEN KLEINEN EINDRUCK UNS SO KÖNNTE ES WIEDER AUSSEHEN !!!

Ich werde versuchen nach und nach weitere Bilder einzustellen.

**Fußboden:**  
Laminat

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Garten, Keller

## Sonstiges

Die Kaltmiete beträgt 400,- + 50,- für die alleinige Gartennutzung.

Die derzeitigen Nebenkosten betragen incl. Heizkostenvorauszahlung 220,- bei einer Person, 240,- bei 2 Personen. Sie haben in der Vergangenheit gereicht = 670,- Gesamt miete bei einer Person,- .

Die Nebenkosten werden jährlich abgerechnet und hängen natürlich sehr stark von dem persönlichen Heizverhalten ab.

Individualstrom, Internet etc. zusätzlich.

Sep. Kellerraum und Fahrradkeller vorhanden. Die Treppe zum Keller ist ziemlich eng.

## Lage

Die Wohnung ist in der Talstr. in 47798 Krefeld. zentral und trotzdem ruhig.

Vermietung ab 01.04.2026, evt. auch früher oder etwas später.

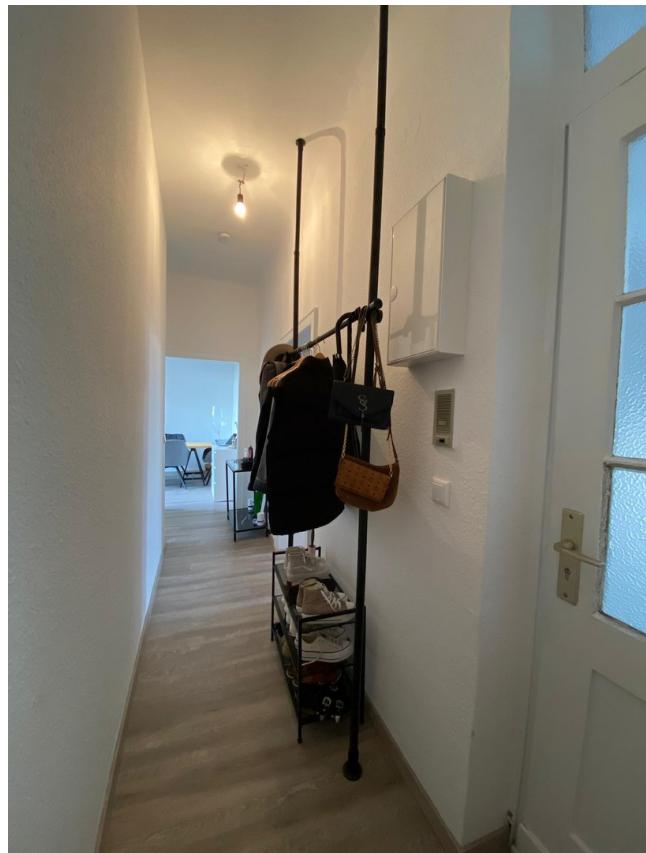
Es kommt ganz darauf an, ob der derzeitige Mieter wirklich richtig renoviert oder ob ich dies durch einen Handwerker machen lassen muss und wieviel das wird und wann das geht.

**Infrastruktur:**  
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	180,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Flur mit Blick zur Küche.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

