

Exposé

Wohnung in Krefeld

Wohnung mit Sonnen-Balkon unmittelbar am Bismarckplatz!



Objekt-Nr. OM-440429

Wohnung

Vermietung: **1.240 € + NK**

Ansprechpartner:
Maximilian Witt

Cracauer Straße 75
47799 Krefeld
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1956	Mietsicherheit	3.720 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,50	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	112,00 m ²	Zustand	saniert
Nutzfläche	10,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	130 €	Etage	3. OG
Heizkosten	230 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	360 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die zauberhafte und zugleich repräsentative Wohnung befindet sich 3. Obergeschoss in einem äußerst gepflegten Mehrfamilienhaus in unmittelbarer Nähe zum Bismarckplatz in begehrter Umgebung, mit Kamin und großen Süd/Ost Balkon mit Blick ins Grüne. Erst im Jahr 2021 haben die heutigen Eigentümer die Wohnung ca. 112 m² Wohnfläche höchst anspruchsvoll unter Einbeziehung aller Gewerke modernisiert.

Heute präsentiert sich diese Traumwohnung im stylischen Design mit vielen Highlights: Hocheffiziente Deckenheizung, weiße, glatt verputzte Wände, hochwertige Sanitärausstattung, Kamin (aktuell still gelegt) u. v. m.

Der Grundriss ist klar und vorteilhaft strukturiert. Beeindruckendes Feeling unmittelbar bei Betreten der Wohndiele mit Kamin. In der gesamten Wohnung wurde ein stylischer Design-Belag in Holzoptik verlegt. Eine schöne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten, von wo Sie aus auf den großen sonnigen Balkon gelangen, der nach Südost ausgerichtet ist. Zu jeder Jahreszeit genießen Sie einen sensationellen Ausblick in den traumhaften parkähnlichen Garten, der zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht. Besonders schön ist der geräumige und lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit 3-fach verglaste Schallschutzfenster und kleinem Balkon.

Des Weiteren überzeugt diese Wohnung mit einem großzügigen Schlafzimmer, mit luxuriösem Bad en Suite und ein ebenso ansprechendes Gäste-WC, einem Kinder-/Arbeitszimmer sowie ein kleines Ankleidezimmer.

Im Kellerbereich steht Ihnen ein großer Abstellraum, sowie ein Fahrradraum zur Verfügung. Die komplett eingerichtete Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten ist im Mietpreis enthalten.

Unser Fazit: Top gepflegtes Mehrfamilienhaus, gute Ausstattung, perfekte Raumaufteilung und eine nette Nachbarschaft...So macht Wohnen Freude!

Ausstattung

Daten & Fakten:

- + Sanierung/Renoviert 2021
- + Straßenseite neue 3-fach verglaste Schallschutzfenster
- +Neue Fenster zur Gartenseite
- + Wohnung 3. Obergeschoss
- + Wohnfläche ca. 112 m²
- + geräumiges Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, Küche
- + Tageslicht Badezimmer en Suite mit Glasdusche, Waschtisch und Badmobiliar
- + Gäste-WC
- + Gemeinschaftsgarten
- + abgeschlossener Kellerraum
- + gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- + Fahrradkeller
- + großer sonniger Balkon mit Südost Ausrichtung
Ausstattungsdetails: + hocheffiziente Deckenheizung gespeist mit nachhaltiger und kostengünstiger Fernwärme
- + Glattputz

- + Vinylboden
- + Regendusche
- + Deckenbeleuchtung im Wohn und Schlafzimmer
- + Leuchten im Flur
- + Einbauküche mit Elektrogeräten aus 2021

Fußboden:

Parkett, Laminat, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Haustiere auf Anfrage möglich

Lage

Die hier angebotene großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit einem Kamin befindet sich im begehrten Krefelder Bismarckviertel unmittelbar am Bismarckplatz. Das Krefelder Bismarckviertel nahe dem Stadtwald im Ortsteil Cracau gelegen, gilt zweifelsohne als Krefelds gefragtestes Wohngebiet und absolute Top-Lage. Elegante Stadthausvillen, gehobene Ein- bis Zweifamilienhäuser prägen das Straßenbild. Sowohl prachtvolle Alleen und großzügige Grundstücke mit altem Baumbestand, als auch der Kontrast anmutiger Altbauten zu Häusern im Stil des Wirtschaftswunders unterstreichen den hohen Wohn- und Lebensanspruch des Villenviertels. Die Infrastruktur ist erstklassig, für alle Ansprüche nahezu perfekt: Nicht nur Familien, sondern auch ältere Generationen bevorzugen diese Wohnlage wegen seiner fußläufig und sicher erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen aller Schulformen. Die Lage bietet ebenfalls einen besonders hohen Wohn- und Freizeitwert. In direkter Umgebung befinden sich z.B. wundervolle Naherholungsgebiete wie der Krefelder Stadtwald, der mit einem der schönsten Biergärten in Deutschland Jung und Alt einen ganz besonderen Lebensraum bietet, die Galopprennbahn, ein Golfplatz, mehrere Tennisclubs(Bundesliga) und ein renommierter Hockeyverein, der beliebte Schwimmverein SVK sowie die Museen Haus Lange und Haus Esters u. v. m. Vor allem die gute Verkehrsanbindung in die Krefelder Innenstadt und an das Autobahnnetz A57 und A40 in die Zentren des Rhein- Ruhrgebietes wie Düsseldorf, Köln, Leverkusen, Duisburg und Essen sowie die Niederlande, optimieren den exklusiven Wohnstandort. Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist ca. 22 km entfernt, der internationale Flughafen Düsseldorf ca. 20 km.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gäste WC

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Küchenzeile

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/ Büro



Kinderzimmer / Büro

Exposé - Galerie



Sonnenbalkon



Exposé - Galerie



Ausblick Balkon

Exposé - Galerie



begehbarer Kleiderschrank



Markierung Wohnung



Markierung Wohnungsbereich
Haus von vorne

Exposé - Galerie



Grundriss

Exposé - Grundrisse

