

Exposé

Wohnung in Krefeld

Frisch kernsaniert: 2,5-Zimmer-Wohnung mit Klima, viel Licht & gut geschnitten



Objekt-Nr. **OM-443125**

Wohnung

Vermietung: **570 € + NK**

47799 Krefeld
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1930	Mietsicherheit	1.140 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	2,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	50,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	90 €	Etage	1. OG
Heizkosten	30 €	Heizung	Sonstiges
Summe Nebenkosten	120 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig frisch sanierte 2,5-Zimmer-Wohnung im 1. OG eines Mehrfamilienhauses mit ca. 50 m² überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine helle, freundliche Atmosphäre.

Im Zuge der Kernsanierung mit umfassenden Dämmmaßnahmen wurden moderne und hocheffiziente Luft/ Luftwärmepumpen installiert, die sowohl zum Heizen als auch zum Kühlen genutzt werden können. Dadurch profitieren Sie von sehr niedrigen monatlichen Heizkosten i.H. von erfahrungsgemäß ca. 30 EUR pro Monat.

Der großzügige Wohn- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fenster sorgen für eine sonnendurchflutete Wohnatmosphäre und schaffen ein angenehmes Raumgefühl – ideal zum Entspannen und Wohlfühlen.

Zwei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder Kinderzimmer – beide Räume sind ruhig zum Innenhof gelegen und garantieren erholsame Ruhe fernab vom Straßenlärm.

Das moderne Badezimmer ist mit einer großzügigen Dusche (150 × 90 cm) ausgestattet und überzeugt durch zeitgemäßes Design sowie komfortable Funktionalität.

****Highlights auf einen Blick:****

- * 50 m² Wohnfläche
- * Frisch kernsaniert
- * 2,5 Zimmer mit flexibler Nutzung
- * Ruhige Lage der Schlaf-/Arbeitszimmer zum Innenhof
- * Heller, offener Wohn- und Küchenbereich
- * Modernes Duschbad mit großer Walk-in-Dusche (150 × 90 cm)
- * Klimaspplitgeräte zum Heizen & Kühlen in allen Räumen

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die modernes Wohnen mit hohem Komfort und angenehmem Raumklima in ruhiger Lage schätzen.

Ausstattung

Kostenübersicht & Energieeffizienz

Die monatliche Kaltmiete beträgt 570 €. Hinzu kommen Betriebskosten in Höhe von ca. 90 €.

Die Heizkosten werden über moderne, hocheffiziente Klimaspplitgeräte (Wärmepumpentechnologie) abgedeckt und liegen erfahrungsgemäß bei nur ca. 30 € monatlich. Daraus ergibt sich eine Gesamtwarmmiete von rund 690 €.

Bitte beachten Sie: durch umfassende Dämm-Maßnahmen und hocheffiziente moderne Luft/ Luftwärmepumpen ergeben sich erfahrungsgemäß sehr niedrigen Heizkosten. Dadurch profitieren Sie langfristig von geringeren Energiekosten.

Ein zusätzlicher Vorteil: Die installierten Klimageräte sorgen nicht nur im Winter für angenehme Wärme, sondern bieten im Sommer auch eine komfortable Kühlfunktion – ein echter Mehrwert für das Wohnklima.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Duschbad

Lage

Die Wohnung befindet sich auf der Dießemer Straße 39 in zentraler Lage von Krefeld. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und kurze Wege im Alltag aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien sowie verschiedene Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Cafés, Restaurants und kleinere Geschäfte sorgen für eine angenehme Nahversorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind schnell erreichbar und bieten eine zügige Verbindung in die Krefelder Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof. Von dort bestehen gute Anschlussmöglichkeiten in Richtung Düsseldorf und Umgebung.

Auch mit dem Auto ist die Lage ideal – die Autobahnen A57 und A44 sind in kurzer Zeit erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Düsseldorf, Neuss oder Duisburg.

Exposé - Galerie



Ruhiges Schlafzimmer mit Blick



Modernes Tageslichtbad

Exposé - Galerie



Moderne, großzügige Dusche



Großzügiger, lichtdurchflutete

Exposé - Galerie

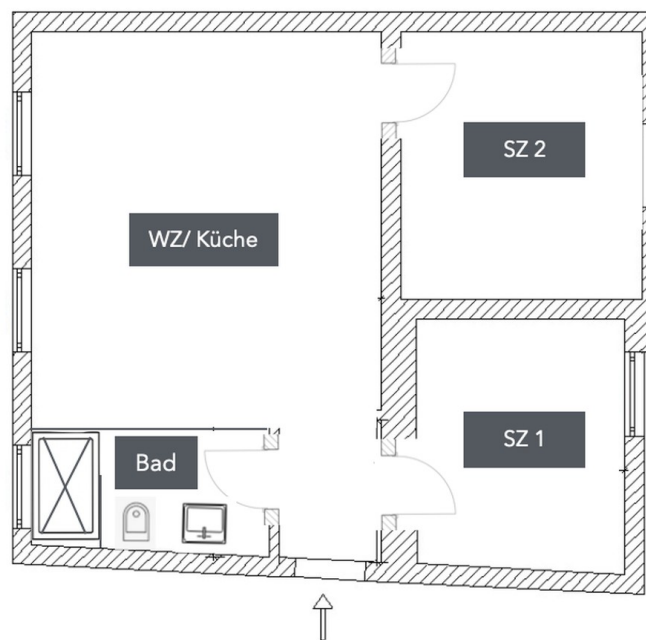


Heller Wohnraum mit angenehmer



Kinderzimmer / Büro

Exposé - Grundrisse



Grundriss