

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Krefeld Bockum

### provisionsfreie Eigentumswohnung mit PKW - Tiefgaragenstellplatz & 110 m<sup>2</sup> Garten in Krefeld Bockum



Objekt-Nr. OM-458210  
**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **249.000 €**

47800 Krefeld Bockum  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss in einem 8 Parteien Mehrfamilienhaus mit 2 weiteren Etagen in Krefeld Bockum in einer Sackgasse am Wendehammer in der Nähe des Krefelder Zoo und 2 Minuten Gehweg zum Schönhausenpark und anliegenden Sollbrüggenpark.

Die 61 qm große Wohnung (Baujahr 1984) teilt sich auf in Diele, Badezimmer, Schlafzimmer, WC-Raum, Küche und Wohnzimmer. Der zugehörige pflegeleichte Südgarten mit alleiniger Nutzung weist nochmals ca. 110 qm aus, wovon ca. 16 qm Terrasse mit Natursteinplatten verlegt sind. Die Terrasse wurde 2023 ebenfalls mit einer elektrischen fern-steuerbaren Markise bestückt.

Die Heizungsart ist eine Fußboden – Etagenheizung, Energieträger Elektro.

Energieausweis Gültigkeit bis 09/35 liegt dem Expose an.

Sämtliche Böden außer das Schlafzimmer sind mit Fliesen ausgestattet. Das Schlafzimmer wurde im August 2025 mit Klick-Vinyl in Fliesenoptik passend zum Flur erneuert.

Die ursprünglichen Holzfenster wurden durch Kunststofffenster (2-fach Verglasung) bereits im Jahr 2021 und 2023 erneuert. Im Wohnzimmer wurde innen liegend die linke Außenwand durch Kalziumsilikatplatten an der Fensterfront gegen Kälte gedämmt.

Alle Fenster haben einzeln programmierbare elektrisch zeitgesteuerte aufgeschäumte Aluminium - Rollläden. Zusätzlich wurden nachträglich innen liegend entsprechende Plissees nach Maß angefertigt. Im Wohnzimmer mit Sonnenschutz, lichtdurchlässig und im Schlafzimmer Sonnenschutz jedoch nicht lichtdurchlässig.

Weiterhin sind alle Fenster mit Fliegengitter und die Terrassentür mit einer Fliegengitter-Rolltür bestückt.

Alle innen liegenden Metall – Zargen und - Rahmen wurden mit Glastüren und lichtdurchlässigen Glas erneuert.

Ebenfalls fand 2025 die Erneuerung der Hauseingangstür sowie Wohnungseingangstür in einbruchssicheren Türen statt.

Die Küche wurde im Sommer 2022 durch einen Schreiner lückenlos aus Hochglanz Anthrazit mit rückenschonenden Schubladen angefertigt. Sie besticht durch ihre große Kapazität und gleichzeitige Offenheit zum Wohnzimmer mit Blick in den Garten!

Im Dezember 2025 wurde zusätzlich Starkstrom für die Warmwasserversorgung für einen Durchlauferhitzer verlegt. Alle Elektrogeräte Kühlschrank mit kleinem Gefrierfach, Mikrowelle, Geschirrspülmaschine, Induktionskochfeld, Dunstabzug, Backofen sowie Durchlauferhitzer wurden vor kurzem erneuert.

Die beschriebene Küche ist im Kaufpreis enthalten!

Das Badezimmer mit Streichputz an den nicht gefliesten Wänden, wurde 2025 saniert in eine behindertengerechte begehbare ebenerdige Dusche mit Glasabtrennung u. beidseitige Powerglasbeschichtung, Türe beidseitig zu öffnen. Zusätzlich mit Infrarot - Spiegelheizung als Bedarfssteuerung, sowie ein neuer Durchlauferhitzer eingebaut.

Das Schlafzimmer wurde komplett renoviert einschließlich neuem Bodenbelag und zusätzlicher Marmor - Infrarotheizung als Bedarfssteuerung.

Der Toilettenraum wurde ebenfalls im März 2026 renoviert / saniert und mit einer abgehängte Decke mit LED-Einbauspots bestückt.

Sämtliche Wasserleitungen einschließlich Steigleitung sind bereits in der Wohnung erneuert. Auch im Sicherungskasten wurden im Dezember 2025 neue Sicherungen sowie Fi-Schalter verbaut.

Zusätzlich gibt es einen Waschmaschinenstellplatz im gemeinschaftlichen Trockenraum im Keller sowie einen eigenen Kellerraum mit Metallverblendung und Metalltüre. Hier ist der

Stromverbrauch direkt an den eigenen Stromzähler der Wohnung angeschlossen so das man geräuscharme Stromverbraucher aufstellen kann.

Des weiteren einen Einzel - Tiefgaragenstellplatz der auf Wunsch bei Nichtbedarf aus dem Kaufpreis entnommen werden kann.

Die Zwischenzähler zur Wasserablesung wurden in der Zeit von März bis Mai 2026 durch geeichte Wasserzähler erneuert.

## **Ausstattung**

Terrasse mit Garten, Einbauküche, Duschbad, Gäste-WC, Keller, Waschmaschinenstellplatz, ein Einzel - PKW - Tiefgaragenstellplatz

Die Ausstattung ist gehoben, behindertengerecht und pflegeleicht.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Lage**

Die angebotene Wohnung befindet sich im Stadtteil Bockum von Krefeld. Bockum ist ein charmanter und familienfreundlicher Stadtteil mit moderater Bevölkerungsdichte. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit verschiedenen Straßenbahnlinien die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie nach Bockum ermöglicht. Auch zu der Autobahn A57 gelangt man in 3 Minuten Fahrzeit. Zahlreiche grüne Parks und Spielplätze prägen das Bild und machen Bockum besonders für junge Familien attraktiv. Auch junge Berufstätige und Ruheständler finden hier eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohnumgebung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Terrasse vor dem Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse vor dem WZ-Fenster

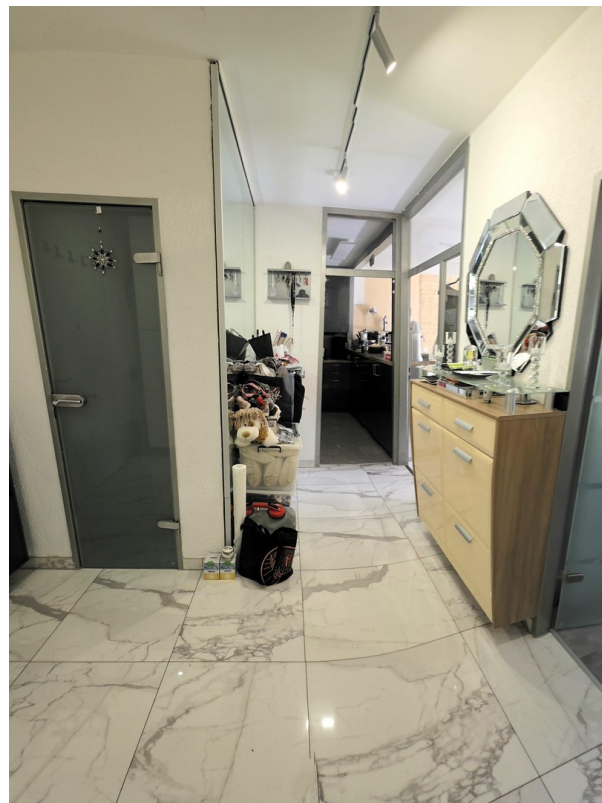


Mehrfamilienhaus

# Exposé - Galerie



Eingangstür Diele



Diele L - Form

# Exposé - Galerie



Einbauküche



offene Einbauküche vom WZ aus

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick in den Garten



Schlafzimmer mit Blick in den Garten

SZ Blick in den Garten



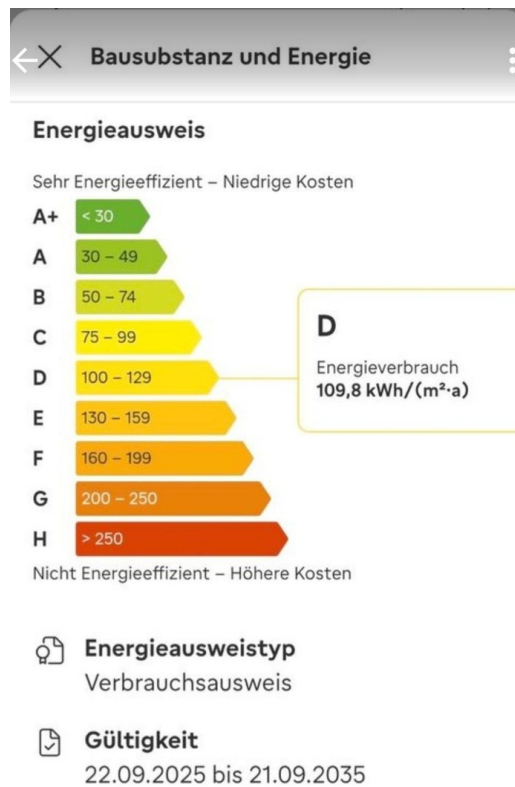
WC-Raum

# Exposé - Galerie

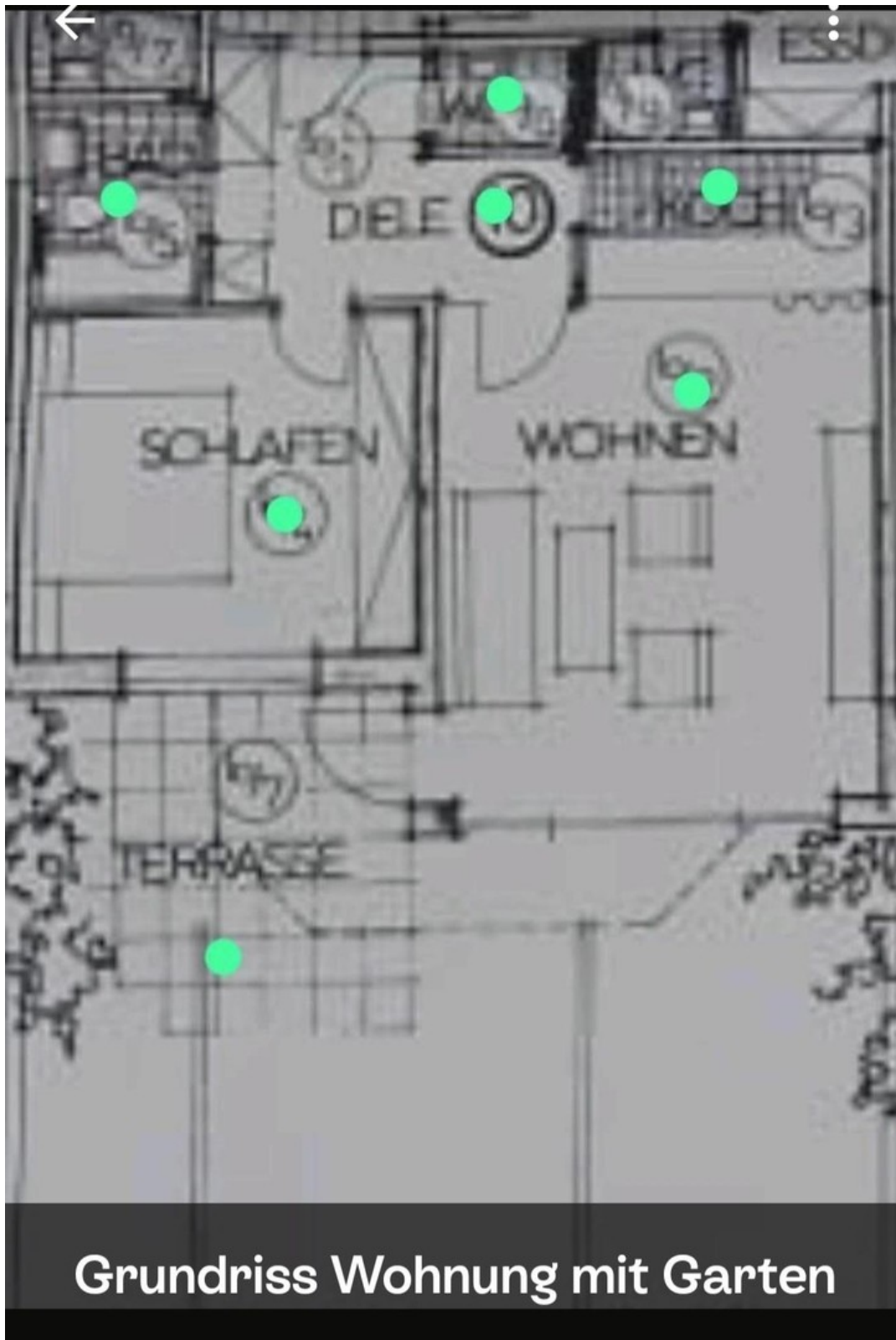


behindertengerechtes  
Badezimmer mit ebenerdiger  
Dusche

Badezimmer

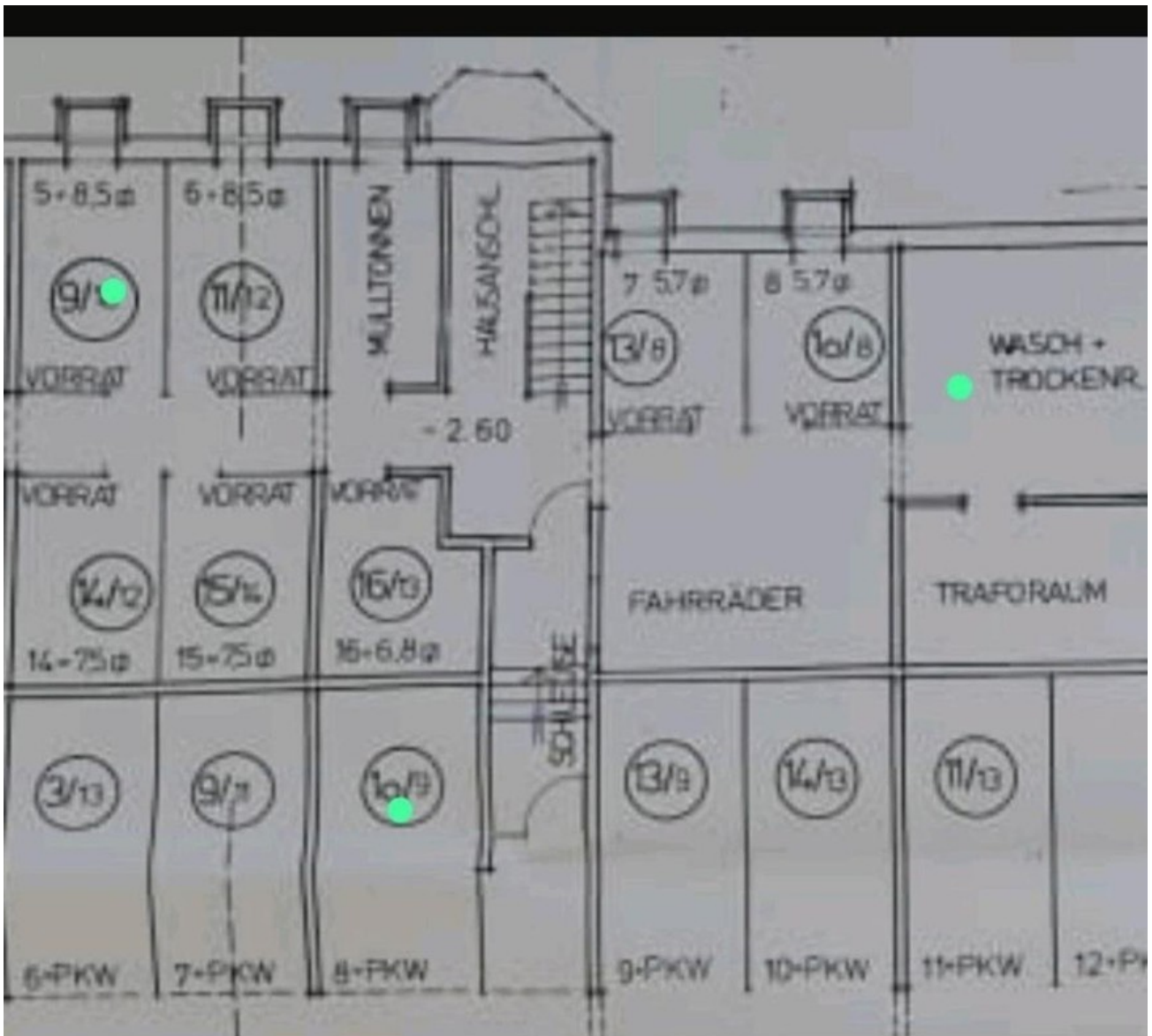


# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung mit Garten

# Exposé - Grundrisse



## Grundriss PKW-Stellplatz, Kellerraum, Waschmaschinenstellplatz

Stellplätze und Kellerraum