

# Exposé

## Wohnung in Krefeld

### Bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung mit SW-Balkon & Stellplatz in Krefeld-Fischeln



Objekt-Nr. OM-460464

#### Wohnung

Verkauf: **219.900 €**

Oberbruchstraße 131  
47807 Krefeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|               |                      |             |                |
|---------------|----------------------|-------------|----------------|
| Baujahr       | 1972                 | Übernahme   | sofort         |
| Etagen        | 3                    | Zustand     | Neuwertig      |
| Zimmer        | 3,00                 | Etage       | 2. OG          |
| Wohnfläche    | 70,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze | 1              |
| Energieträger | Öl                   | Heizung     | Zentralheizung |
| Hausgeld mtl. | 361 €                |             |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine sehr gepflegte und bezugsfreie 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Krefeld-Fischeln. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972 und überzeugt durch eine angenehme Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie eine moderne und gepflegte Ausstattung.

Die ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer, eine Diele sowie einen sonnigen Balkon mit Südwest-Ausrichtung. Der Balkon liegt angenehm ruhig zum Hinterhof und bietet insbesondere am Nachmittag und Abend schöne Sonnenstunden.

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren laufend gepflegt und modernisiert. Besonders hervorzuheben ist, dass im Jahr 2017 die komplette Elektrik der Wohnung sowie das Badezimmer inklusive Wasserrohre erneuert wurden. Dadurch befindet sich die Wohnung technisch und optisch in einem sehr ansprechenden Zustand.

Ein weiteres Highlight ist die elektrische Markise mit Funksteuerung auf dem Balkon. Zusätzlich verfügen die nach Süden ausgerichteten Fenster über elektrische Rollläden. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und ermöglicht einen komfortablen Einzug ohne zusätzliche Kücheninvestition.

Ein eigener Stellplatz rundet dieses attraktive Angebot ab und ist für 5900€ zu erwerben.

## Ausstattung

Die Wohnung bietet unter anderem folgende Ausstattungsmerkmale:

bezugsfreie 3-Zimmer-Eigentumswohnung

ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche

2. Obergeschoss

Südwest-Balkon in ruhiger Hinterhoflage

elektrische Markise mit Funksteuerung

elektrische Rollläden nach Süden

Einbauküche im Kaufpreis enthalten

eigener Stellplatz zzgl. 5.900 €

komplette Elektrik im Jahr 2017 erneuert

Badezimmer inklusive Wasserrohre im Jahr 2017 erneuert

modernes Lichtkonzept mit LED-Spots und indirekter Beleuchtung

helle und gepflegte Wohnräume

Laminatboden in den Wohnräumen

Fliesen in Küche, Bad und Balkonbereich

gepflegtes Wohnumfeld

provisionsfrei für den Käufer

Raumaufteilung

Über die Diele erreichen Sie die einzelnen Räume der Wohnung.

Das helle Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen Essplatz. Von hier aus gelangen Sie auf den Südwest-Balkon.

Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und bietet Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank. Das weitere Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Die Küche ist separat gelegen und mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist. Das Badezimmer wurde im Jahr 2017 modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer.

Besichtigungen sind nach Absprache möglich. Bitte senden Sie bei Interesse eine kurze Nachricht mit vollständigem Namen, Telefonnummer und einigen Angaben zu Ihrer aktuellen Situation.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Krefeld-Fischeln, einer beliebten und gut angebundenen Wohnlage im Süden von Krefeld.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Gleichzeitig bietet die Wohnung durch die Lage zum Hinterhof ein angenehm ruhiges Wohngefühl.

Ein besonderer Vorteil ist die sehr gute Verkehrsanbindung. Die K-Bahn ist in ca. 5 Minuten fußläufig erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in Richtung Krefeld-Innenstadt sowie Düsseldorf. Auch mit dem Auto ist die Lage besonders attraktiv: Die Autobahnen A57 und A44 sind jeweils in ca. 5 Minuten erreichbar. Dadurch bestehen sehr gute Verbindungen nach Düsseldorf, Neuss, Mönchengladbach sowie in die umliegenden Städte der Region.

Damit eignet sich die Wohnung besonders für Berufspendler, die eine gepflegte und gut angebundene Wohnung in Krefeld-Fischeln suchen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer



Essbereich

# Exposé - Galerie



Frontansicht



Blick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Flur



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Küche

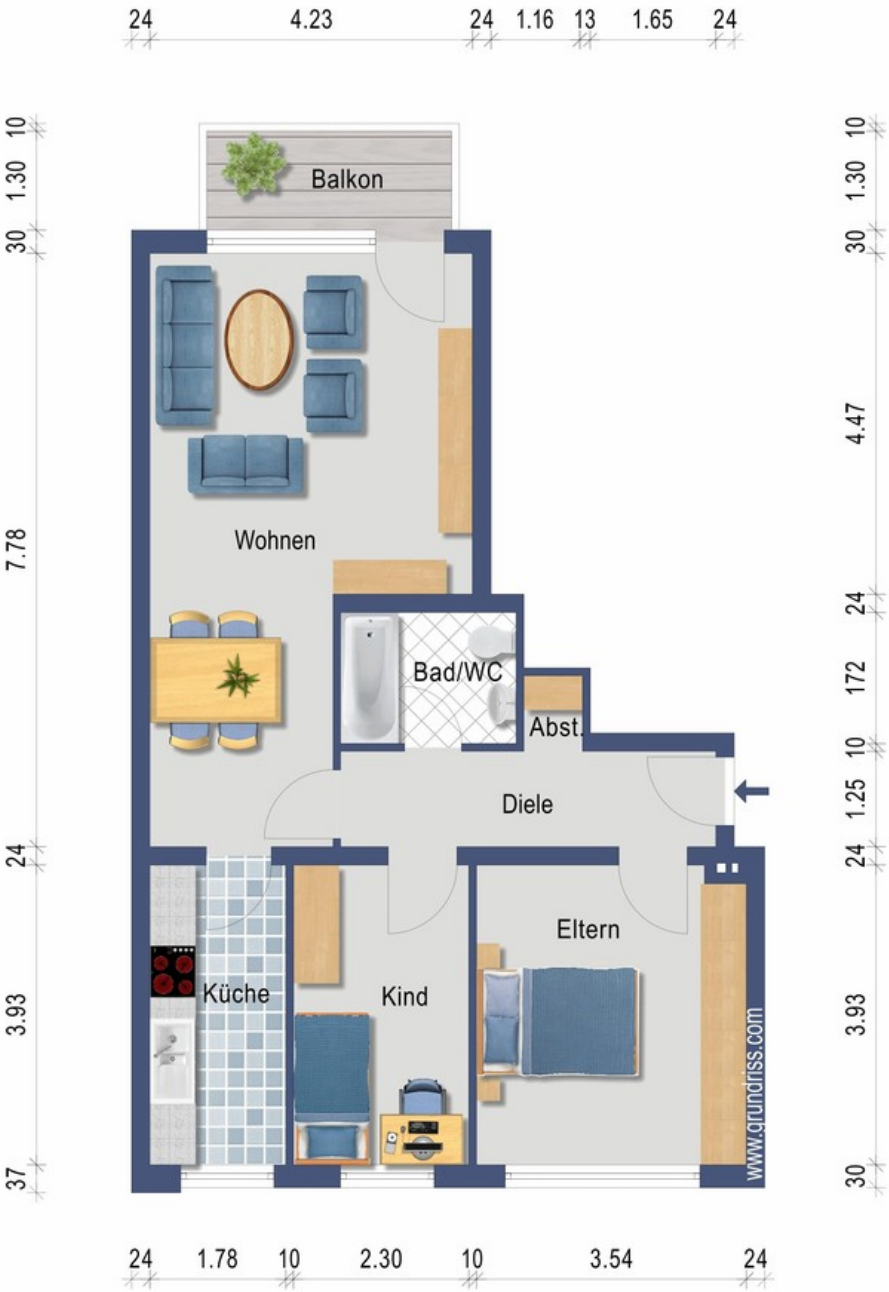


Balkon

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriss