

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Krefeld

### Gemütliche 3-Zimmer-DG-Wohnung (64 qm) – Perfekt für Studenten & Pendler nahe FH Niederrhein



Objekt-Nr. OM-473604

#### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **640 € + NK**

Ansprechpartner:  
Heinrich Stilling

Kölner Straße 228  
47805 Krefeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1959	Mietsicherheit	1.500 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	64,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Nebenkosten	170 €	Heizung	Etagenheizung
Summe Nebenkosten	810 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Hauptaugenmerk steht diese gut geschnittene und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss eines soliden Mehrfamilienhauses auf der Kölner Straße. Mit einer Wohnfläche von rund 64 qm bietet die Wohnung eine ideale Raumaufteilung für Singles, Paare oder Studenten-WGs.

Die Wohnung befindet sich in einem normalen, durchweg gepflegten Zustand. Sie ist nicht frisch saniert, präsentiert sich jedoch absolut anständig, sauber und einzugsbereit. Die hellen Wohnräume sind mit zeitlosem Laminatboden ausgestattet. Das Tageslichtbad verfügt über eine klassische Badewanne, weiße Wandfliesen sowie einen charakteristischen Mosaik-Fliesenboden in Schwarz-Weiß. Zur Wohnung gehört zudem ein einladender Balkon, der direkt vom Essbereich zugänglich ist und einen schönen Platz im Freien bietet.

### Raumaufteilung

**Wohnzimmer:** Geräumiger Hauptwohnbereich mit viel Stellfläche für eine gemütliche Sofalandschaft.

**Schlafzimmer:** Ruhig gelegen, bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett und Schränke.

**Esszimmer / Zwischenflur:** Ein zentraler, offener Bereich, der optimal als Essplatz direkt vor dem Balkonzugang genutzt werden kann.

**Küche:** Separater Küchenraum mit praktischem Zuschnitt für eine Küchenzeile.

**Badezimmer:** Gepflegtes Wannenbad mit Fenster.

**Balkon:** Angenehme Größe für entspannte Stunden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad

## Sonstiges

Die Vermietung erfolgt von privat und somit komplett provisionsfrei. Besichtigungstermine können flexibel nach Absprache mit dem aktuellen Mieter vereinbart werden.

Die Wohnung ist ab dem 01.10.2026 verfügbar, nach Absprache unter Umständen auch schon früher.

## Lage

Lage

Die Wohnung besticht durch ihre hervorragende und strategisch günstige Lage auf der Kölner Straße 228 in Krefeld.

**Perfekt für Studenten:** Die Hochschule Niederrhein (FH) ist in wenigen Minuten komfortabel erreichbar, was die Wohnung zu einer idealen Option für Studierende macht.

**Erstklassige Anbindung:** Die Mobilität könnte kaum besser sein – eine Tram-Station mit direkter und schneller Verbindung zum Krefelder Hauptbahnhof befindet sich unmittelbar vor der Haustür.

Besorgungen des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Cafés und Restaurants sind ebenfalls im nahen Umfeld ansässig.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	176,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Bad 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

# Exposé - Galerie

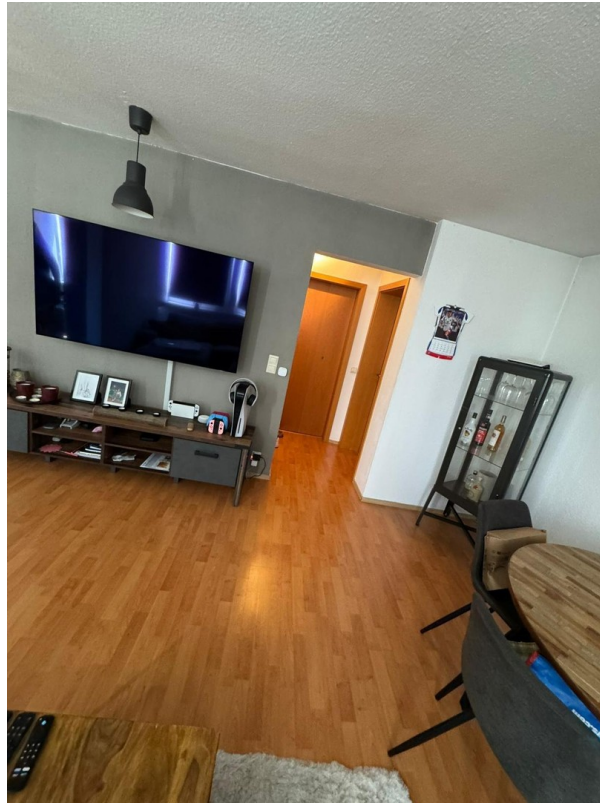


Küche 1



Küche 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3



Weiteres Zimmer

# Exposé - Galerie



Weiteres Zimmer 2



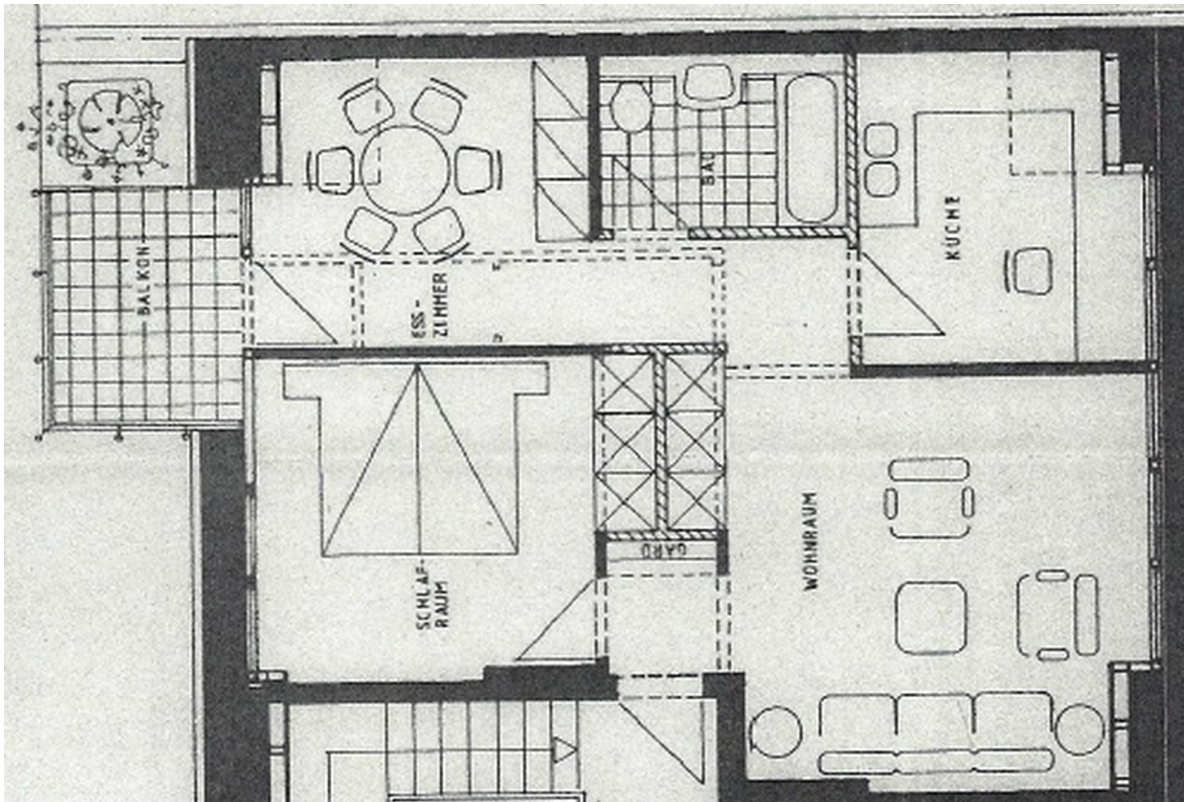
Balkon

# Exposé - Galerie



Abstellkammer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss