

Krefeld – Fischeln

Ein Haus, zwei Lebensräume – mit Blick ins Grüne und vielen Möglichkeiten

Property ID: 25052134



PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 132,4 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 391 m²

Property ID: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

At a glance

Property ID	25052134
Living Space	ca. 132,4 m ²
Rooms	5
Bedrooms	2
Bathrooms	3
Year of construction	1983

Purchase Price	450.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	28.06.2035	Final Energy Demand	225.52 kWh/m²a
		Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1983

Property ID: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

The property



Property ID: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

The property



Property ID: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

The property



Property ID: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

The property



Property ID: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

The property



Property ID: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

The property



Property ID: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

The property

**WIR FINANZIEREN
ALLES – AUSSER
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE IHRE
WUNSCHFINANZIERUNG AUS
RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre
bestehende Finanzierung oder klären, welche
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,47% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,39% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,32% p.a.	3,42% p.a.
10 Jahre	3,39% p.a.	3,47% p.a.
30 Jahre	3,99% p.a.	4,08% p.a.

Stand per 01.07.2025

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Bitte pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Property ID: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

A first impression

In einem gepflegten und ruhig gelegenen Haus mit zwei Wohnungen aus dem Jahr 1983 erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit zwei nahezu identisch geschnittenen Wohnungen – jeweils ca. 66,2?m² groß und mit 2,5 Zimmern. Das sonnige Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 391?m² ist liebevoll angelegt und wird von beiden Einheiten gemeinschaftlich genutzt.

Es hat aktuell noch keine Bauakteneinsicht stattgefunden. Somit wird für das angegebene Baujahr, die Baurechtmäßigkeit und die angegebene Wohnfläche keine Gewährleistung übernommen. Ebenso liegt der Aufteilungsplan zur Teilungserklärung derzeit nicht vor.

Die beiden Wohnungen im Erd- und Obergeschoss überzeugen durch ihre nahezu identische Aufteilung, ein durchdachtes Raumkonzept und ein helles, angenehmes Wohngefühl.

Sowohl die Erdgeschoss- als auch die Obergeschosswohnung verfügen über einen hellen Wohn- und Essbereich mit Zugang ins Grüne – im Erdgeschoss auf die Terrasse, im Obergeschoss auf den Balkon. Von beiden Außenbereichen genießen Sie den Blick in den liebevoll angelegten, gemeinschaftlich genutzten Garten.

Die praktisch geschnittene Küche mit Gartenblick, ein modern gestaltetes Duschbad sowie ein ruhiges Schlafzimmer mit ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank runden das Raumangebot jeweils ab.

Ergänzend zur Wohnfläche verfügen beide Einheiten über zusätzliche Nutzflächen: Die Erdgeschosswohnung bietet einen praktischen Raum im Kellergeschoss mit direktem Zugang aus der Wohnung, die Obergeschosswohnung verfügt über einen weiteren Raum im Dachgeschoss mit Tageslichtbad. Ideal als Hobbybereich oder als zusätzlicher Abstellraum nutzbar. Im Kellergeschoss stehen weiterhin ein gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum, ein Vorratsraum sowie der Heizungsraum zur Verfügung. Die Obergeschosswohnung wurde im Jahr 2017 umfangreich saniert.

Das Haus ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt. Beide Wohnungen - die untere, von den Eigentümern selbst bewohnt, und die obere, vermietet - stehen zeitgleich zum Verkauf und werden sowohl einzeln als auch gemeinsam angeboten. Die derzeitigen Bewohner beider Einheiten planen einen gemeinsamen Umzug, daher ist ein paralleler Verkauf beider Wohnungen gewünscht.

Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang an, um einen detaillierten Einblick in diese Immobilie zu erhalten.

Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.

Property ID: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend im beliebten Süden Krefelds, nahe dem Stadtteil Fischeln. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern mit gewachsenem Baumbestand und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur. Die Lage überzeugt durch eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig guter Erreichbarkeit städtischer Infrastruktur.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, befinden sich in kurzer Distanz und sind bequem mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichbar. Auch Bildungseinrichtungen wie Kitas, Grundschulen und weiterführende Schulen sind im näheren Umfeld vorhanden. Freizeit- und Erholungsflächen, Sportvereine sowie Spielplätze bieten eine hohe Lebensqualität für Familien und Aktive.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Verschiedene Buslinien verkehren in fußläufiger Entfernung und sorgen für eine schnelle Verbindung in die Krefelder Innenstadt sowie zu den Bahnhöfen in Fischeln und Krefeld-Zentrum. Der Regionalbahnhof Krefeld-Fischeln bietet Verbindungen in Richtung Düsseldorf, Mönchengladbach und weitere umliegende Städte.

Auch mit dem Auto ist der Standort verkehrsgünstig gelegen: Die Bundesstraße B9 sowie die Autobahnen A44 und A57 sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. So gelangt man schnell in das gesamte Rhein-Ruhr-Gebiet. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist in rund 20 bis 25 Minuten erreichbar – ein klarer Vorteil für Berufspendler und Vielflieger.

Insgesamt handelt es sich um eine Lage mit hoher Wohnqualität, die urbanes Leben, Naturnähe und exzellente Verkehrsanbindungen ideal vereint.

Property ID: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 225.52 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Property ID: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nadin Ostendorf

Marktstraße 8, 47798 Krefeld

Tel.: +49 2151 - 93 188 0

E-Mail: krefeld@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com