

Krefeld – Fischeln

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

????????? ??????????: 25052134



???? ??????: 450.000 EUR • ??????????: ca. 132,4 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ?????: 391 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

?? ??? ??????

|                    |                          |                  |                       |
|--------------------|--------------------------|------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25052134                 | ???? ?????       | 450.000 EUR           |
| ????????           | ca. 132,4 m <sup>2</sup> | ????????         | Käuferprovision       |
| ????????           | 5                        |                  | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ??      | 2                        |                  | MwSt.) des            |
| ????????           |                          |                  | beurkundeten          |
|                    |                          |                  | Kaufpreises           |
| ????????           | 3                        | ???? ??????????? | 2017                  |
| ???? ???????????   | 1983                     | ??????           | ???????, ????????     |

???????? ?????????: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

????????????? ??????????

|                  |            |                  |                |
|------------------|------------|------------------|----------------|
| ???? ??????????? | ????       | ???????????????? | BEDARF         |
| ????????????     | 28.06.2035 | ??????????       |                |
| ???????????????? |            | ?????? ?????     | 225.52 kWh/m²a |
| ?????? ??        |            | ??????????       |                |
|                  |            | ??????????       | G              |
|                  |            | ????????????     |                |
|                  |            | ??????????       |                |
|                  |            | ???? ??????????? | 1983           |
|                  |            | ???????? ?? ??   |                |
|                  |            | ??????????       |                |
|                  |            | ????????????     |                |

??????? ???????? : 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

?? ????????



???????? ??: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

?? ???????



??????? ???????? : 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

?? ????????



??????? ???????? : 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

?? ????????



??????? ???????? : 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

?? ????????



???????? ??: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

?? ???????



??????? ???????: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

??    ????

VON POLL  
FINANCE

# 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,  
Ansprachpartner vor Ort!

Silence pfflanzen fürs Klima

GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

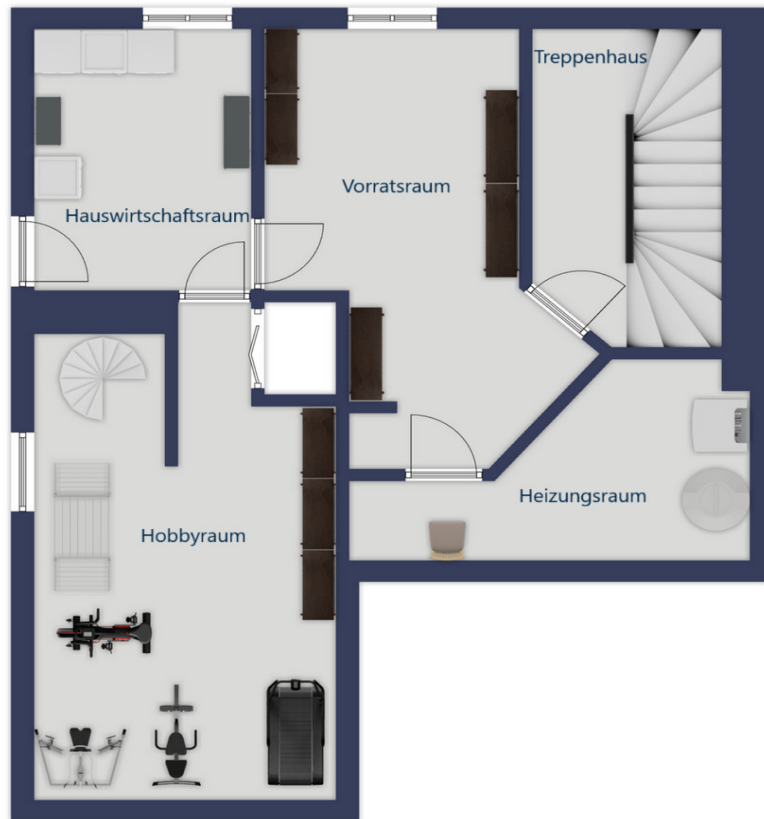
??????? ???????? : 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

??????









???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

## ??? ?????? ??????????

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?m<sup>2</sup> groß und mit 2,5 Zimmern. Das sonnige Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 391?m<sup>2</sup> 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.

??????? ???????: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

## ??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

?????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 225.52 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

??????? ?????????: 25052134 - 47807 Krefeld – Fischeln

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nadin Ostendorf

---

Marktstraße 8, 47798 Krefeld

Tel.: +49 2151 - 93 188 0

E-Mail: krefeld@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)