

# Exposé

## Wohnung in Krefeld

### 3 Zimmer-Wohnung -mit Gartennutzung-



Objekt-Nr. OM-221278

### Wohnung

Vermietung: **700 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dirk Arndt  
Telefon: 02156 4849990

Kempener Str. 81  
47839 Krefeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.10.2024
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	250 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	2.100 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schöner Altbau, in schöner Lage mit optimalen öffentlichen Verkehrsanbindungen.

Die Wohnung ist ab 01.10.2024 bezugsfertig. Sie wurde 2022 saniert mit Erneuerung des Badezimmers (Duschbad), Erneuerung der Elektrik und in der ganzen Wohnung

ist ein neuer Vinylboden in Holzoptik verlegt worden.

## Ausstattung

Der Keller verfügt über Tageslicht. Neben den Einzelkellerräumen und der Waschküche befindet sich hier die Gaszentralheizung aus dem Jahre 2015. Über eine Kelleraußentreppe gelangt man in den schönen Garten, dieser ist mit zahlreichen Obstbäumen, einer Rasenfläche und einem Bereich für Nutzpflanzen angelegt.

Der Zustand ist dank eines ambitionierten Gärtners top! Der Garten darf von allen Bewohnern genutzt werden.

Der Allgemeinzustand des Hauses, sowie der Außenanlagen, ist äußerst gepflegt.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

HAUSVERWALTUNG ARNDT

Virmondstr. 11, 47877 Willich

Tel.: 02156-484999-0

Fax: 02156-484999-99

Mail: hausverwaltung-arndt@online.de

Erlaubnis nach § 34c GewO № 54/18

Aufsichtsbehörde: Ordnungsamt Kreis Viersen

## Lage

Zentrale Lage.

Öffentliche Verkehrsmittel sind direkt vor der Haustür.

Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie Geschäfte sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Das Hülser Bruch ist in fußläufiger Entfernung erreichbar.

Ebenso ist das Zentrum von Krefeld-Hüls fußläufig erreichbar.

Ein gute Anbindung an die Autobahn ist auch gegeben.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	187,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Außenansicht vorne



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche I



Küche II



# Exposé - Galerie

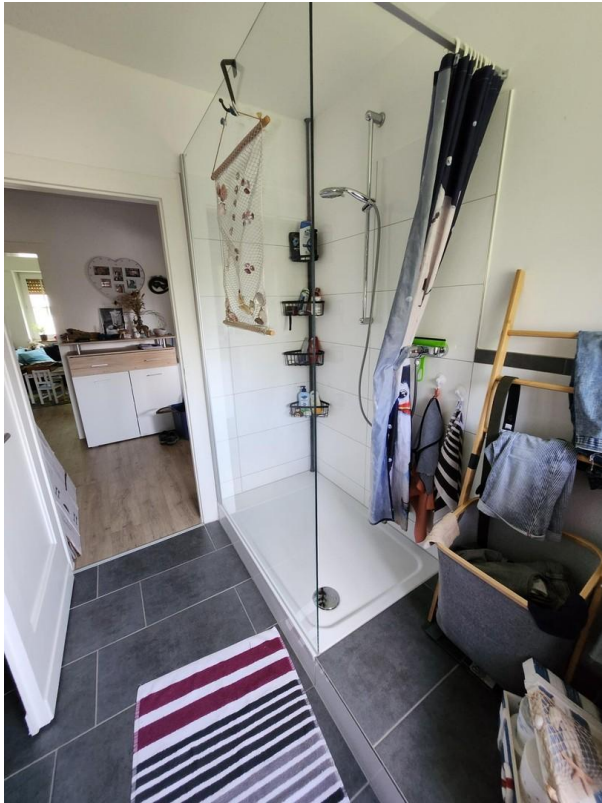


Diele

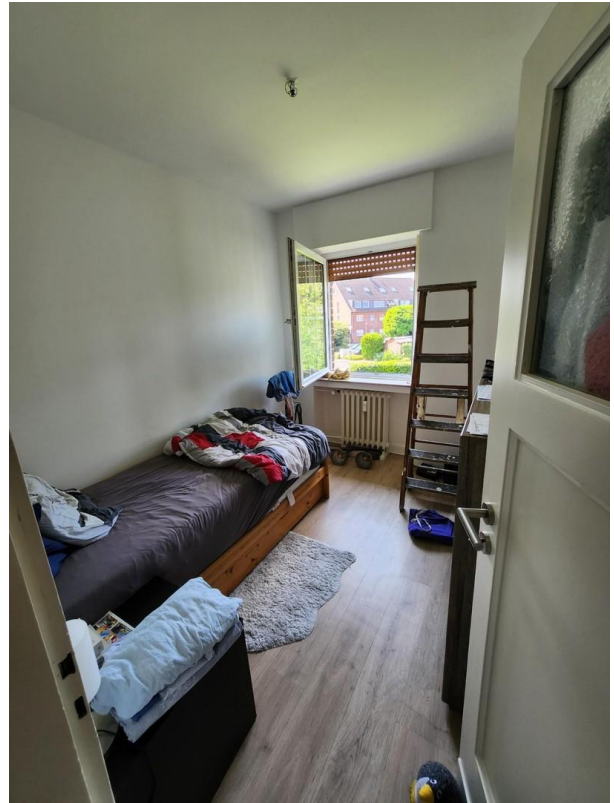


Duschbad

# Exposé - Galerie



Dusche

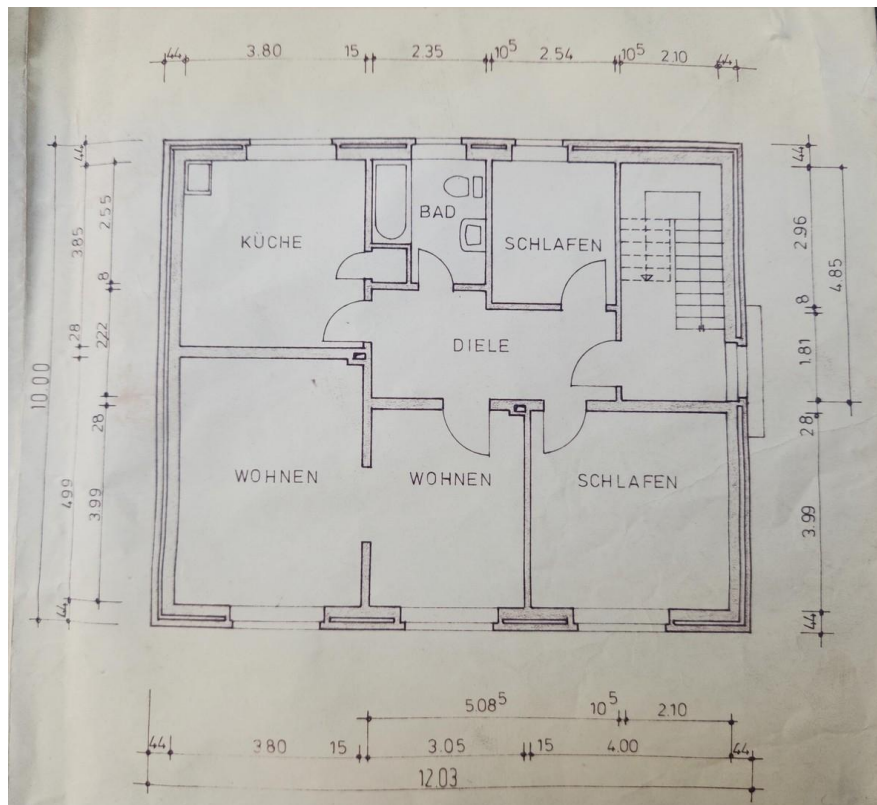


Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG