

Exposé

Dachgeschosswohnung in Krefeld

Einzigartige 4 Zimmer Dachgeschosswohnung mit Balkon



Objekt-Nr. **OM-318904**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **285.000 €**

Ansprechpartner:
Isabel Wieschenkämper

47798 Krefeld
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	128,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine Dachgeschosswohnung in der 3. Etage, die ab dem 1.12.2024 zum provisionsfreien Verkauf steht.

Die Besonderheit dieser Wohnung liegt in der Größe der Räume, welche man nur in einem Altbau findet. Wobei die Wohnung keine Altbauwohnung ist!

Das Haus ist von 1910 und das Dachgeschoss wurde erst 2009 zu einer Wohnung ausgebaut und über die Jahre immer weiter modernisiert:

- 2017 kompletter Boden(Laminat in Fliesenoptik) neu
- 2018 neuer Terrassenbelag
- 2020 neue Gasbrennwerttherme von Buderus + Glastür zwischen Wohnzimmer und Flur
- 2022/2023 3-fach verglaste Fenster

Aufgrund der Modernisierungen und der guten Dämmung ist diese Wohnung sehr energieeffizient. Der Energieverbrauch für Warmwasser und Heizung lag im Durchschnitt bei 10.000 kWh Gas pro Jahr.

Sämtliche Räume sind über den großen Flur zu erreichen. Küche, Esszimmer und Wohnzimmer sind in einem großen Raum von ca.40qm. Das Badezimmer ist ein Traum mit Eckbadewanne und Dusche. Zusätzlich gibt es ein Gäste WC. Die ETW hat im Hauswirtschaftsraum einen Anschluss für eine Waschmaschine und eine eigene Etagenheizung, über Gas. Sämtliche Dachfenster sind außen mit einem Sonnenrollo versehen, alle drei Schlafräume zusätzlich mit einem Verdunkelungsrollo. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. TV wird über eine eigene Sat-Schüssel empfangen. Im Keller befindet sich ein ca. 22 qm großer Kellerraum. Die Dachterrasse von ca. 10qm ist in der Wohnfläche nicht enthalten.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Objekt liegt im bevorzugten Krefelder Norden direkt neben dem Amtsgericht und in unmittelbarer Nähe zum Stadtgarten. Vom Esszimmer schaut man auf den Kaiser-Wilhelm Park. Die Autobahnen A44 und A57 sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Innenstadt mit Ihrer Fußgängerzone ist fußläufig in 10 Minuten erreichbar. Alle Dinge des täglichen Lebens sowie Kindergärten, Schulen, Ämter findet man in unmittelbarer Nähe.

Bei Fragen oder Besichtigungsinteresse schreiben Sie bitte eine Nachricht und wir melden uns bei Ihnen zurück.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



offene Küche

Exposé - Galerie



offene Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gäste-WC



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie

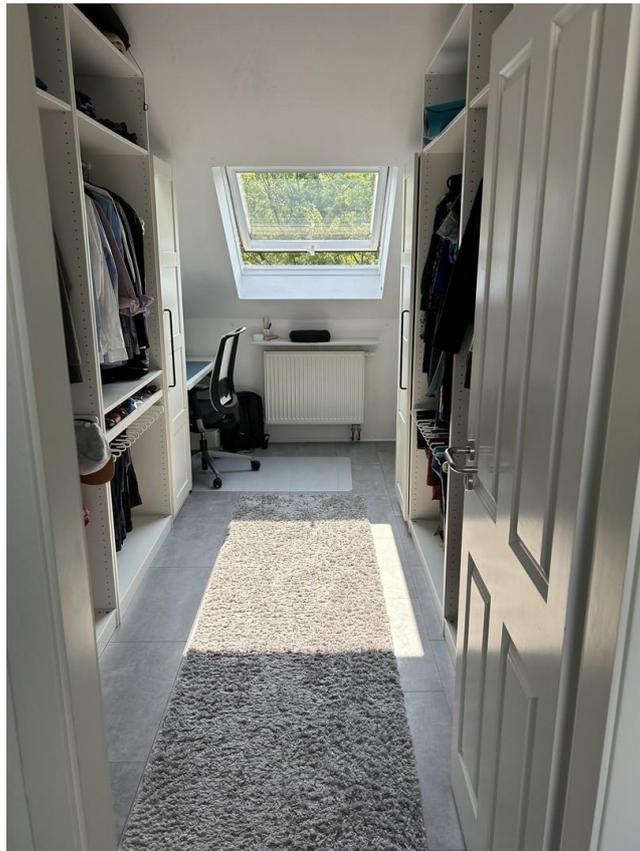


Flur



Flur

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer / Homeoffice



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Grundrisse

