

Krefeld – Bockum

Wohnen, wo Krefeld am schönsten ist - Charmante Wohnung in bester Lage von Bockum

????????? ??????????: 25052129



???? ??????: 339.000 EUR • ??????????: ca. 117,13 m² • ??????: 3.5

??????? ?????????: 25052129 - 47800 Krefeld – Bockum

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

???????? ??????????: 25052129 - 47800 Krefeld – Bockum

?? ??? ??????

???????? ??????????	25052129	????? ???????	339.000 EUR
???????????	ca. 117,13 m ²	???????????	Käuferprovision
?????????	3.5		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	2		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
?????????	1	????? ??????????????	2024
????? ??????????????	1972	???????	WC ?????????????,
			?????????

???????? ??????????: 25052129 - 47800 Krefeld – Bockum

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

???? ????????????	????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	20.10.2027	??????????????	
??????????????????		???????	171.00 kWh/m²a
???????		??????????????	
		??????????????	
		?????????????	F
		??????????????	
		???????????	
		????? ??????????????	1972
		????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ???????? : 25052129 - 47800 Krefeld – Bockum

?? ????????



??????? ???????? : 25052129 - 47800 Krefeld – Bockum

?? ????????



??????? ???????? : 25052129 - 47800 Krefeld – Bockum

?? ????????



??????? ???????? : 25052129 - 47800 Krefeld – Bockum

?? ????????



??????? ???????? : 25052129 - 47800 Krefeld – Bockum

?? ????????



??????? ???????? : 25052129 - 47800 Krefeld – Bockum

?? ????????



??????? ???????? : 25052129 - 47800 Krefeld – Bockum

?? ????????



???????? ??????????: 25052129 - 47800 Krefeld – Bockum

?? ????

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

	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!

Schlösser pflanzen fürs Klima

GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

???????? ??: 25052129 - 47800 Krefeld – Bockum

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

??????? ?????????: 25052129 - 47800 Krefeld – Bockum

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

Diese gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines ruhigen Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1972 begeistert mit ca. 117m² Wohnfläche und einer gelungenen Raumaufteilung, die das tägliche Leben angenehm und entspannt macht. Der Miteigentumsanteil an der Haus- und Gartenfläche beträgt 145m².

Es hat aktuell noch keine Bauakteneinsicht stattgefunden. Somit wird für das angegebene Baujahr und die Baurechtmäßigkeit keine Gewährleistung übernommen. Im Jahr 2024 wurde die Heizungsanlage im Rahmen einer umfassenden energetischen Erneuerung von Öl auf moderne Fernwärme umgestellt. Der derzeit gültige Energieausweis und die hier angegebenen Daten basieren noch auf dem Stand vor der Umstellung, so dass von einer künftig verbesserten Energieeffizienz auszugehen ist.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich mit hochwertigem Holzboden, der durch ein großes bodentiefes Fenster mit natürlichem Licht durchflutet wird. Der Blick ins Grüne schenkt Ruhe – und der weitläufige, überdachte Süd-Balkon, der sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt, wird zum zweiten Wohnzimmer unter freiem Himmel.

Das offen gehaltene Esszimmer schließt sich harmonisch an den Wohnbereich an und schafft eine angenehme Verbindung zur separaten, hellen Küche. Ein zweiter Balkon ist über das Esszimmer zugänglich – perfekt für ein Frühstück in der Morgensonne oder eine kleine Auszeit im Grünen.

Im ruhigen Schlafbereich bieten ein gemütliches Schlafzimmer mit praktischem Einbauschränk und direktem Balkonzugang sowie ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer – z.B. als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer – viel Raum für individuelle Lebenskonzepte. Das Badezimmer ist mit Badewanne und separater Dusche ausgestattet. Ein Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Ein praktisches Gäste-WC ergänzt das Raumangebot. Elektrische Rollläden im Wohnzimmer, Esszimmer und Schlafzimmer sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Ein geräumiger Kellerraum sowie ein zugeordneter Tiefgaragenstellplatz mit alleinigem, unentgeltlichem Gebrauchsrecht und vorbereiteter Wallbox-Installation runden das Angebot ab. Das gemeinschaftliche Eigentum befindet sich in sehr gepflegtem Zustand. Ein Ort, an dem sich Raum, Ruhe und Lebensqualität verbinden – geschaffen für alle, die ankommen und bleiben wollen.

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.

??????? ?????????: 25052129 - 47800 Krefeld – Bockum

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

Diese Immobilie befindet sich in einer besonders gefragten Wohnlage im Krefelder Stadtteil Bockum, der für seine grüne Umgebung, hohe Lebensqualität und hervorragende Anbindung bekannt ist. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige und gepflegte Nachbarschaft aus – geprägt von großzügiger Wohnbebauung, altem Baumbestand und einer angenehmen, familienfreundlichen Atmosphäre.

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Nahversorgung: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen und diverse Dienstleister sind bequem mit dem Fahrrad oder auch fußläufig erreichbar. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zudem mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen, was diese Adresse besonders attraktiv für Familien mit Kindern macht.

Ein weiterer Pluspunkt ist das vielfältige Freizeit- und Erholungsangebot in der Nähe. Der beliebte Krefelder Stadtwald mit seinen weitläufigen Spazierwegen, das Freibad Bockum, sowie der Zoo Krefeld laden zu aktiver Erholung, Familienausflügen oder entspannten Nachmittagen im Grünen ein. Auch Tennisclubs, Reitställe und Fitnessstudios ergänzen das Freizeitangebot und unterstreichen den hohen Wohnwert dieses Stadtteils.

Die Verkehrsanbindung lässt ebenfalls keine Wünsche offen: Verschiedene Bus- und Straßenbahnlinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Krefelder Innenstadt sowie zu angrenzenden Stadtteilen. Der Hauptbahnhof Krefeld ist mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit zu erreichen und bietet Anschluss an den Regional- und Fernverkehr.

Auch für Autofahrer ist Bockum bestens angebunden: Über die nahegelegenen Autobahnen A57, A44 und A40 sind die umliegenden Großstädte wie Düsseldorf, Mönchengladbach und Duisburg in weniger als 30 Minuten erreichbar. Der Flughafen Düsseldorf liegt nur etwa 20 bis 25 Autominuten entfernt und bietet nationale wie internationale Verbindungen – ideal für Vielflieger und Berufspendler.

Die Kombination aus einem ruhigen, naturnahen Wohnumfeld, einer sehr guten Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer exzellenten Anbindung macht diese Lage zu einer der beliebtesten Adressen in Krefeld – sowohl für Familien als auch

für anspruchsvolle Berufstätige oder Ruhesuchende.

??????? ?????????: 25052129 - 47800 Krefeld – Bockum

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.10.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 171.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ?????????: 25052129 - 47800 Krefeld – Bockum

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

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

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