

Krefeld – Stadtmitte

## Moderne Etagenwohnung in Krefeld-Stadtmitte – hell, zentral & mit Wohlfühlcharakter

VP azonosító: 25052152



VÉTELÁR: 129.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 63 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2.5

VP azonosító: 25052152 - 47798 Krefeld – Stadtmitte

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25052152 - 47798 Krefeld – Stadtmitt

## Áttekintés

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| VP azonosító    | 25052152              |
| Hasznos lakótér | ca. 63 m <sup>2</sup> |
| EMELET          | 3                     |
| Szobák          | 2.5                   |
| Hálósobák       | 1                     |
| FÜRDOSZOBÁK     | 1                     |
| ÉPÍTÉS ÉVE      | 1957                  |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 129.000 EUR                                                               |
| Lakás                    | Emelet                                                                    |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / Felújítás | 2016                                                                      |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Vendég WC, Erkély                                                         |

VP azonosító: 25052152 - 47798 Krefeld – Stadtmitte

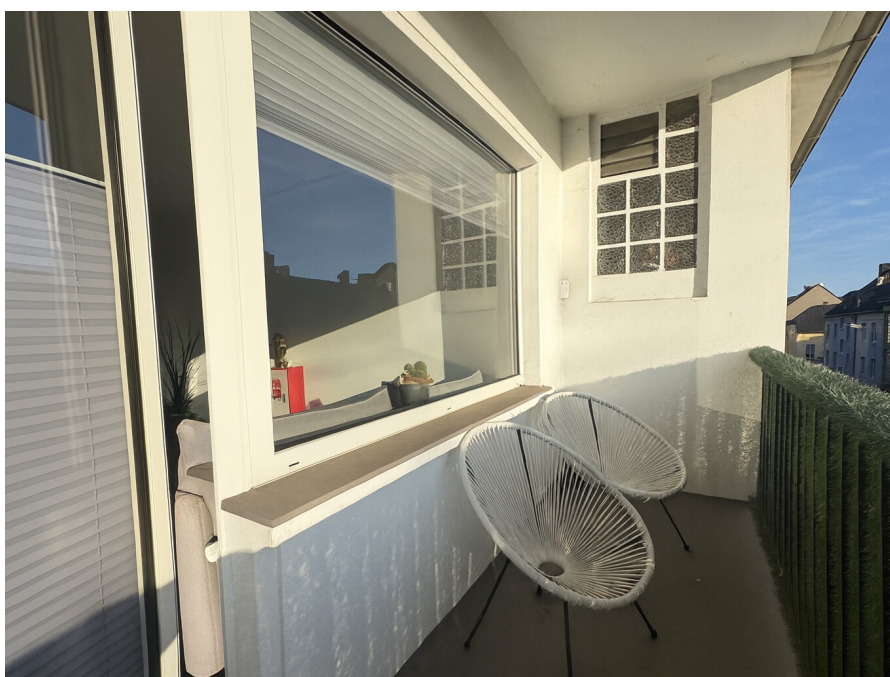
## Áttekintés: Energia adatok

|                                              |                            |
|----------------------------------------------|----------------------------|
| Futési rendszer                              | Egyszintes futési rendszer |
| Energiaforrás                                | Könnyű földgáz             |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 02.10.2035                 |
| Energiaforrás                                | Gáz                        |

|                                                         |                     |
|---------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                      | Energia tanúsítvány |
| Végso energiafogyasztás                                 | 70.40 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | B                   |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1957                |

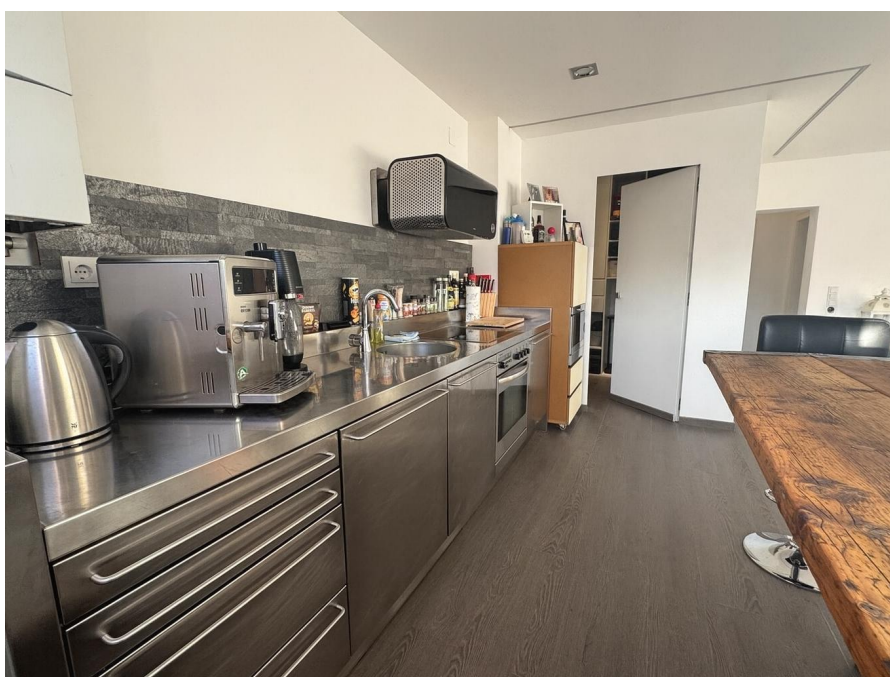
VP azonosító: 25052152 - 47798 Krefeld – Stadtmitt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25052152 - 47798 Krefeld – Stadtmitt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25052152 - 47798 Krefeld – Stadtmitt

## Az ingatlan



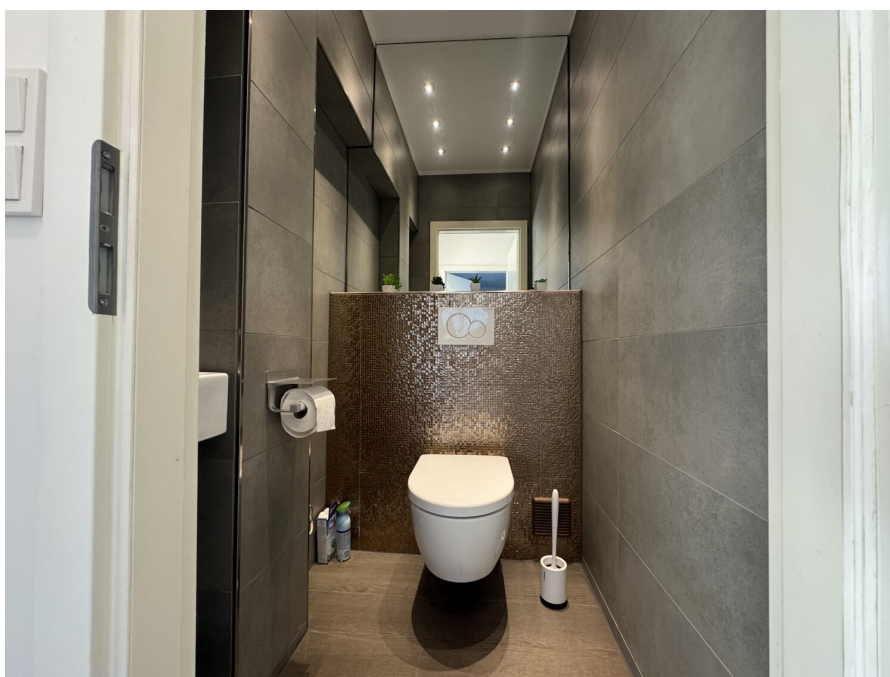
VP azonosító: 25052152 - 47798 Krefeld – Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25052152 - 47798 Krefeld – Stadtmitt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25052152 - 47798 Krefeld – Stadtmittie

## Az ingatlan

**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 250.000 €

**3,67% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,58% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener Sollzins | effektiver Jahreszins |
|-----------------|---------------------|-----------------------|
| 5 Jahre         | 3,51% p.a.          | 3,61% p.a.            |
| 10 Jahre        | 3,58% p.a.          | 3,67% p.a.            |
| 30 Jahre        | 4,20% p.a.          | 4,30% p.a.            |

Stand 01.09.2025

**Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!**

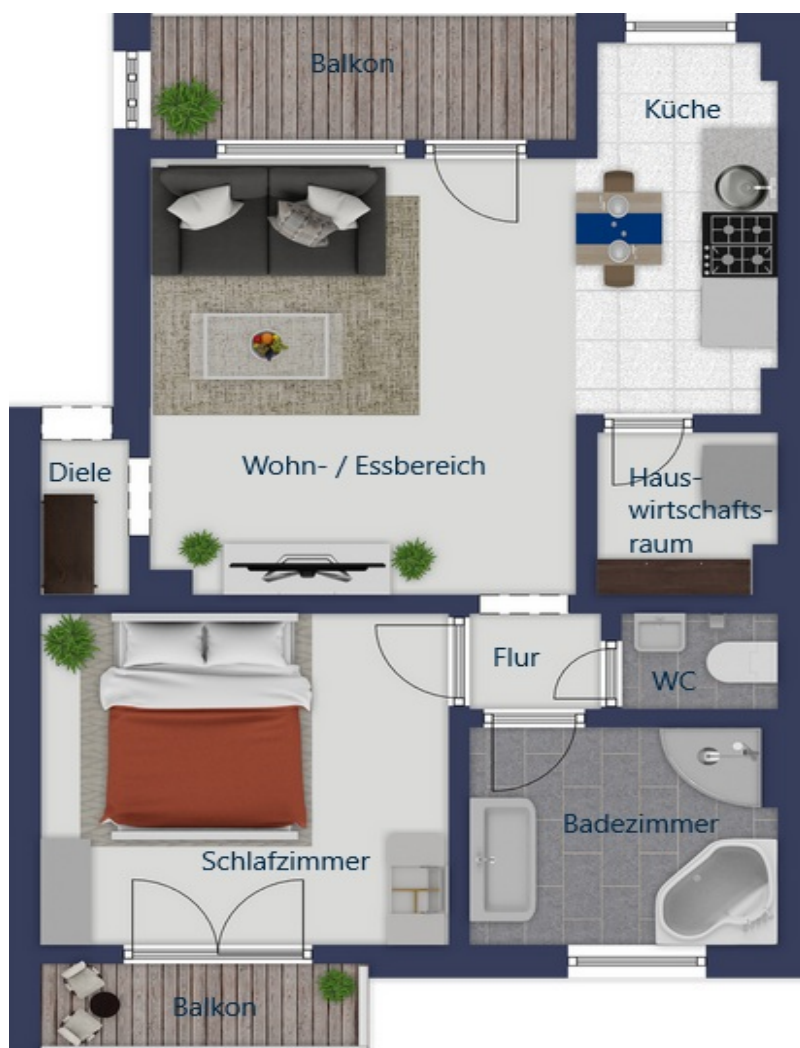
**Strom sparen  
Mit E.ON**

**WACHSE MIT UNS**

www.von-poll-finance.com

VP azonosító: 25052152 - 47798 Krefeld – Stadtmitt

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25052152 - 47798 Krefeld – Stadtmitte

## Az elso benyomás

Mitten im Herzen der Stadt und dennoch mit genügend Ruhe zum Wohlfühlen – diese ca. 63 m<sup>2</sup> große Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten 6-Familienhauses aus dem Jahr 1957 verbindet urbanes Leben mit modernem Wohnkomfort. Ein Zuhause, das nicht nur durch seine Lage überzeugt, sondern auch durch Ausstattung, Atmosphäre und ein besonderes Wohngefühl. Zur Wohnung gehört außerdem ein Miteigentumsanteil von ca. 41 m<sup>2</sup> an der Haus- und Gartenfläche.

Es hat aktuell noch keine Bauakteneinsicht stattgefunden, somit wird für das angegebene Baujahr, die Baurechtmäßigkeit und die angegebene Wohnfläche keine Gewährleistung übernommen.

Die Wohnung wurde 2016 umfassend saniert und modernisiert und zeigt sich heute in einem erstklassigen Zustand. Schon beim Betreten fällt der hochwertige, dunkle Mineralboden ins Auge, der den Räumen eine elegante, warme Ausstrahlung verleiht. Der kleine Eingangsbereich öffnet sich direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch seine Offenheit und Helligkeit begeistert. Hier ist Platz für gemütliche Abende mit Freunden oder entspannte Stunden auf dem Sofa. Von hier aus gelangen Sie auch auf den vorderen Balkon, auf dem Sie das Stadtleben beobachten oder die Sonne genießen können.

Das Herzstück ist die offene Küche aus Edelstahl, die bei Interesse übernommen werden kann. Modern, hochwertig und perfekt in den Wohnraum integriert, macht sie das Kochen zum Vergnügen – ob beim schnellen Frühstück oder beim gemeinsamen Zubereiten mit Freunden. Der angrenzende Essplatz lädt zum Verweilen ein, und der praktische Hauswirtschaftsraum direkt neben der Küche bietet zusätzlichen Stauraum für Vorräte, Waschmaschine oder Alltägliches, das nicht im Blickfeld stehen soll.

Über eine kleine Diele erreichen Sie den privaten Rückzugsbereich. Das große Schlafzimmer bietet Platz für ein komfortables Bett und einen geräumigen Kleiderschrank. Besonders schön: der zweite Balkon zur Rückseite des Hauses. Hier genießen Sie ruhige Momente, sei es beim Kaffee am Morgen oder beim entspannten Ausklang des Tages. Das Badezimmer ist ein echtes Highlight der Modernisierung. Mit Eckbadewanne, separater Dusche, großem Waschtisch und stilvollen Fliesen ist es sowohl praktisch als auch ein kleiner Wellnessbereich. Ergänzt wird es durch ein separates WC, das ebenso geschmackvoll und hochwertig gestaltet wurde.

Diese Wohnung vereint zentrale Innenstadtlage mit Komfort und Stil – eine seltene Gelegenheit für alle, die urban und dennoch behaglich wohnen möchten.

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.

**VP azonosító: 25052152 - 47798 Krefeld – Stadtmitte**

## Minden a helyszínról

Die Wohnung befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Krefeld-Stadtmitte, direkt in der Steinstraße. Diese Adresse bietet urbanes Wohnen im Herzen der Stadt mit kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte liegen in direkter Nähe, ebenso zahlreiche Cafés, Restaurants und die Fußgängerzone mit vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Auch kulturelle Angebote wie Museen, Theater und Konzerthäuser sind fußläufig erreichbar. Für Erholung im Grünen laden der Stadtgarten oder der Kaiser-Friedrich-Hain zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Familien profitieren zudem von einer sehr guten Versorgung mit Kindergärten, Schulen sowie beruflichen und weiterführenden Bildungseinrichtungen.

### Mobilität & Erreichbarkeit:

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Der Hauptbahnhof Krefeld liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet schnelle Verbindungen nach Düsseldorf, Duisburg, Neuss und Mönchengladbach. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien in unmittelbarer Nähe sichern eine komfortable Mobilität innerhalb der Stadt. Für Autofahrer ist die Lage ideal – über die Bundesstraßen B9, B57 und B509 sind die Autobahnen A57, A44 und A40 schnell erreichbar und bieten optimale Verbindungen in die umliegenden Städte und Wirtschaftszentren. Der Flughafen Düsseldorf ist in ca. 20 Minuten erreichbar, die Düsseldorfer Innenstadt in rund 25 Minuten. Parkhäuser und Tiefgaragen in der Umgebung runden die sehr gute Infrastruktur ab.

### Wohnumfeld & Lebensqualität:

Das Viertel rund um die Steinstraße zeichnet sich durch eine lebendige Nachbarschaft und ein vielfältiges Stadtbild aus. Neben historischen Gebäuden finden sich moderne Wohn- und Geschäftshäuser, die dem Stadtteil ein abwechslungsreiches und urbanes Flair verleihen. Kleine Boutiquen, Galerien und individuelle Gastronomiebetriebe tragen zu einer hohen Aufenthaltsqualität bei. Gleichzeitig bieten grüne Rückzugsorte und ruhige Seitenstraßen die Möglichkeit, dem städtischen Trubel schnell zu entkommen und ein angenehmes Wohnumfeld zu genießen.

### Zukunftsperspektive & Entwicklung:

Die Innenstadt von Krefeld profitiert derzeit von verschiedenen Stadtentwicklungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die die Attraktivität des Standorts weiter steigern. Wer hier wohnt, profitiert nicht nur von der aktuellen Lagequalität, sondern auch von langfristig stabilen Perspektiven für Wertbeständigkeit und Lebensqualität.

VP azonosító: 25052152 - 47798 Krefeld – Stadtmittel

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 70.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

VP azonosító: 25052152 - 47798 Krefeld – Stadtmitte

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nadin Ostendorf

---

Marktstraße 8, 47798 Krefeld

Tel.: +49 2151 - 93 188 0

E-Mail: [krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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