

47803 Krefeld

Helle Maisonettewohnung mit Südbalkon in ruhiger Alleestraße – modernes Wohnen in Krefeld-Kempener Feld



Kaufpreis
365.000 €

Wohnfläche
115 m²

Zimmer
4,5

Ihr Ansprechpartner
von Schlapp Immobilien,
Nadia Schlapp

Thomas Beuth
065029356658
info@schlapp-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	115 m ²
Zimmer	4,5
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3

Preise & Kosten

Hausgeld	435 €
Kaufpreis	365.000 €
Aussen-Courtage	2,98% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
provisionspflichtig	ja
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	1968
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2023

Objekt-Titel

Helle Maisonettewohnung mit Südbalkon in ruhiger Alleestraße – modernes Wohnen in Krefeld-Kempener Feld

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im beliebten Krefelder Stadtteil Kempener Feld-Baackeshof, einer der gefragtesten Wohnlagen im Norden der Stadt. Die ruhige, von altem Baumbestand geprägte Alleestraße mit ihren teilweise historischen Villen und gepflegten Wohnhäusern verleiht dem Wohnumfeld einen besonderen Charme und schafft eine angenehme, nahezu parkähnliche Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zur Natur. Der angrenzende Wald sowie ein idyllisch gelegener See befinden sich nur etwa 100 Meter entfernt und laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden im Grünen ein. Hier genießen Sie eine außergewöhnlich hohe Wohn- und Lebensqualität, ohne auf die Vorzüge einer guten städtischen Infrastruktur verzichten zu müssen.

Die Krefelder Innenstadt erreichen Sie bequem in rund 25 Gehminuten oder innerhalb weniger Minuten mit dem öffentlichen Nahverkehr. Die Straßenbahnlinie 041 sowie die Buslinien 051 und 052 sorgen für eine gute Anbindung. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist 50 Meter entfernt.

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Parkett
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Rolladen	ja
Befeuerung	Gas
Abstellraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel / Sat-TV	ja
Breitbandzugang	VDSL 16000.0
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Ausrichtung Balkon / Terrasse Süd

Online-ID:
XQTEVVDE

Objekt-Nr.:
TB00004



Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergärten sowie sämtlichen Schulformen, die sich im Umkreis von etwa 500 Metern befinden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleister sind ebenfalls schnell erreichbar und machen den Alltag besonders komfortabel.

Auch Berufspendler profitieren von der verkehrsgünstigen Lage. Die umliegenden Autobahnen sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und bieten eine gute Anbindung in Richtung Düsseldorf, Duisburg, Mönchengladbach und das gesamte Ruhrgebiet. Der Flughafen Düsseldorf ist mit dem Auto in rund 25 Minuten erreichbar.

Diese Lage verbindet auf ideale Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Lebens – eine seltene Kombination, die den Wohnwert dieser Immobilie nachhaltig unterstreicht.

Ausstattungs-Beschreibung

Die Wohnung wurde 2023 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen, äußerst gepflegten Zustand. Hochwertige Materialien, eine geschmackvolle Gestaltung und zahlreiche Komfortmerkmale schaffen ein modernes Wohnambiente.

Ein hochwertiger Parkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen verleiht der Wohnung eine warme und elegante Atmosphäre. Der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet den Mittelpunkt des Wohnens und bietet viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Die hochwertige Einbauküche wurde im November 2024 neu eingebaut und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Mit einem Neupreis von rund 18.500 € überzeugt sie durch modernes Design, hochwertige Elektrogeräte und großzügigen Stauraum.

Direkt vom Wohnbereich gelangen Sie auf den sonnigen Südbalkon mit Blick auf den angrenzenden Waldbestand – ein ruhiger Ort zum Entspannen.

Für ein angenehmes Raumklima sorgen zwei Klimaanlageanlagen im Wohnbereich sowie im Schlafzimmer der unteren Ebene. Das modernisierte Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine komfortable Dusche. Ergänzt wird es durch ein separates Gäste-WC mit Fenster.

Ein besonderes Highlight ist die elegante Wendeltreppe, die beide Wohnebenen stilvoll miteinander verbindet und den individuellen Charakter der Maisonettewohnung unterstreicht.

Die Kunststofffenster mit Isolierverglasung stammen aus dem Jahr 2008. Überwiegend elektrisch betriebene Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Sichtschutz. Ein Glasfaseranschluss ermöglicht schnelles Internet und ideale Voraussetzungen für Homeoffice.

Zur Ausstattung gehören außerdem ein eigener Kellerraum, eine gemeinschaftliche Waschküche sowie ein gültiger Energieausweis. Die Wohnung befindet sich in einem hochwertigen, modernisierten und sofort bezugsfertigen Zustand und bietet beste Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen ohne Renovierungsaufwand.

Pflichtangaben zum Energieausweis: Ein Energieausweis liegt seitens des Eigentümers nicht vor

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese stilvolle Maisonettewohnung vereint großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen mit modernem Wohnkomfort und einer ruhigen Lage im beliebten Krefelder Stadtteil Kempener Feld-Baackeshof. Auf ca. 115 m² Wohnfläche erwarten Sie 4,5 Zimmer, ein durchdachter Grundriss und ein helles, offenes Wohnambiente – ideal für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen schätzen.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1968 mit lediglich sechs Wohneinheiten. Die kleine Eigentümergemeinschaft zeichnet sich durch ein ruhiges und angenehmes Miteinander aus und sorgt für eine entspannte Wohnatmosphäre.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit direktem Zugang zum sonnigen Südbalkon. Große Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und bieten einen schönen Blick ins Grüne. Zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen die untere Wohnebene.

Über eine elegante Wendeltreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss. Dort befinden sich eine großzügige Galerie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Homeoffice oder Lesebereich, sowie ein weiteres Schlafzimmer.

Die Wohnung wurde 2023 umfassend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Ein eigener Kellerraum sowie eine gemeinschaftliche Waschküche bieten zusätzlichen Stauraum und runden das Angebot ab.

Das monatliche Hausgeld beträgt 435 €, davon fließen 190 € in die Instandhaltungsrücklage. Die Erneuerung des Daches ist bereits beschlossen und wird aus den vorhandenen Rücklagen finanziert – ein weiterer Pluspunkt für den langfristigen Werterhalt.

Diese attraktive Maisonettewohnung verbindet großzügiges Wohnen, moderne Wohnqualität und eine ruhige Lage zu einem stimmigen Gesamtpaket – ein Zuhause mit viel Charme und Platz zum Wohlfühlen.

sonstige Angaben

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Thomas Beuth

Mobil: +49 160 560 6455

www.schlapp-immobilien.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

Impressionen









