

Moderne und gepflegte Eigentumswohnung in idyllischer Lage Krefelds

Bruchhöfe 13
47829 Krefeld



Objekt:

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	169.000,- €
-----------	-------------

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	73 m ²
Nutzfläche	5 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Wohneinheiten	8
Baujahr	1969 (2015 kernsaniert)
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2015
Verfügbar ab	nach Absprache

Ausstattung	
WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Kunststoff
Heizungsart	Fernheizung
Klimatisiert	Ja
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Gäste-WC	Ja

Objektbeschreibung

Ihre gepflegte Eigentumswohnung bietet Ihnen ca. 73m² Wohnfläche und befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten. Insgesamt gehören zu der WEG lediglich die auf dem Gelände befindlichen Gebäude. Das Haus wurden 1969 in einer sehr beliebten und ruhigen Lage in Krefeld im Stadtteil Elfrath errichtet. Die Wohnung wurde, wie auch die Häuser, fortlaufend Instand gehalten, und sogar 2015 kernsaniert, sodass ein Einzug ohne die sonst obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist. Ihr neues Zuhause verfügt über einen optimal gestalteten und offenen Grundriss mit 3 Zimmern – aufgeteilt auf einen zentralen Flur, ein Wohnzimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon, eine Küche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit separatem WC und eine Abstellkammer. Darüber hinaus gehört zu Ihrer Wohnung noch ein

eigener Kellerraum.

Ihr neues Heim betreten Sie zunächst durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit Glaselementen. Dort hinterlässt ein sehr gepflegter und heller Eingangsbereich mit modern gestrichenen Wänden und Fliesenboden einen bleibenden Eindruck. Zu Ihrer Wohnung, die sich in der 3. Etage (von 3) befindet, gelangen Sie dann über das Treppenhaus. Sobald Sie Ihre Wohnungstür mit aufgeschlossen haben, nimmt Sie zunächst eine einladende und geräumige Diele in Empfang. Über Ihren zentralen Flur, belegt mit einem modernen Vinylboden, erreichen Sie jeden Raum Ihrer Wohnung. Speziell das Zusammenspiel aus dem hellen Anstrich mit grauen Elementen und dem Bodenbelag in Fliesenoptik kann hier als optisches Highlight hervorgehoben werden.

Auf der einen Seite Ihrer Wohnung befindet sich zunächst der großzügige Wohn- und Essbereich, der mit Liebe zum Detail gestaltet wurde. Dieser wird durch eine große, helle Fensterfront mit überdurchschnittlich viel Helligkeit versorgt. Durch die angrenzende Tür gelangen Sie auf Ihren nach Westen ausgerichteten und mit Fliesen belegten Balkon, der Ihnen freie Sicht über die grüne Umgebung gewährt und auf dem Sie zahlreiche Sonnenstunden genießen können. Eine Markise schützt Sie dabei vor Blicken und spendet bei Bedarf Schatten. Im Wohnbereich sind die Wände tapeziert, weiß und grau strichen und der Bodenbelag des Flures ist fortgesetzt. Die Decke wurde an zwei Teilen abgehängt und mit Einbaustrahlern versehen. Eine Wand wurde als Blickfang in Steinoptik angelegt.

Weiter befindet sich das ebenfalls hell gestaltete Kinderzimmer, das auch als Büro o.ä. genutzt werden kann, auf dieser Seite Ihrer Wohnung. Auch hier wurde eine Wand in Steinoptik verziert, der Vinylboden in einem dazu passenden Grauton gehalten. Mit wenigen Handgriffen kann selbstverständlich auch ein anderes Raumkonzept realisiert werden.

Ihr vollständig gefliestes Badezimmer ist mit einer Duschbadewanne mit Regenduschkopf, einem übergroßen Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss und einem Fenster ausgestattet. Es trennt die beiden Seiten Ihrer Wohnung räumlich. Daneben gibt es ein ebenfalls komplett gefliestes, separates WC mit Fenster. Zuletzt stellt ein Abstellraum im Innenbereich Ihrer Wohnung ausreichend Nutzfläche zur Verfügung.

Auf der gegenüberliegenden Seite finden Sie Ihr freundliches Elternschlafzimmer. Hier punkten vor allem Helligkeit und Ausblick. Der Raum ist ebenfalls tapeziert und hell und mit dem vorherigen Vinylboden sowie Stuckelementen an der Decke ausgestattet. Der französische Balkon rundet das Gesamtbild der Immobilie hier ab.

Die nebenliegende Küche stellt ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche mit weißen Fronten sowie dunkler Arbeitsplatte und Elektrogeräten bereit. Diese kann auf Wunsch übernommen werden. Zudem inkludiert Ihre Küche noch Platz eine praktische Theke. Weiße, doppeltverglaste Kunststoffenster, die teilweise mit Rollläden bestückt sind, gehören in der gesamten Wohnung zur Standardausstattung. Die Innentüren sind zeitlos Weiß gehalten.

Ihr Fahrzeug können Sie auf einem der kostenfreien Stellplätze direkt vor dem Haus parken. Zahlreiche weitere Parkflächen gibt es zudem direkt auf der Straße vor dem Objekt.

Tragende Wände dieses Gebäudes sind aus massivem Mauerwerk entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände im Kellergeschoss und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit hell verkleinert und dunkel verfugt und hat damit ein zweischaliges Mauerwerk. Die weißen Kunststoffenster sind auch bereits Treppenhaus mit doppelter Isolierverglasung versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Flachdach. Versorgt werden die einzelnen Wohneinheiten mit Heizkörpern und einer Fernwärmeheizung. Das Gebäude ist, wie auch die gesamte Anlage, mit den zur WEG gehörenden Nebengebäuden durchweg sehr sauber und ordentlich. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 275€ und inkludiert alle relevanten Kosten sowie die Instandhaltungsrücklagen.

Lage

Lage des Hauses Sie möchten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichen und trotzdem naturnah leben?

Ihr neues Zuhause befindet sich in Krefeld, einer der beliebtesten Ecken des Niederrheins. Es steht im Herzen von Elfrath – u.a. angrenzend an die Ortsteile Traar (Norden), Bockum (Süden) sowie Uerdingen (Osten) – in einem

verkehrsberuhigten Bereich (30er-Zone) in einem Wohngebiet mit vielen weiteren ruhigen Straßen. Speziell das einheitliche Bild der Mehrfamilienhäuser fallen Ihnen auf Ihrer Straße sofort positiv ins Auge.

Nur wenige Straßen angrenzend an Ihr Haus verläuft der Europaring, über den Sie direkt ins Zentrum von Krefeld gelangen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken sind dort zu finden. Doch auch in nur wenigen Gehminuten sind auch von Ihrer Wohnung alle Geschäfte des täglichen Bedarfs beheimatet. Penny befindet sich beispielsweise in ca. 300m und Edeka in ca. 2,5km Entfernung, die Metro in ca. 2,1km. Eine Volksbank sowie eine Sparkasse erreichen Sie als Anwohner in ca. 2,2km bis 1,7km.

Neben dem nächsten Ärztehaus, dem nächsten Physiotherapie-Zentrum und der nächsten Apotheke sind in unmittelbarer Nähe zudem noch das Helios Klinikum in ca. 3,6km sowie weitere Krankenhäuser.

Als besonderes Highlight kann vor allem die zweifellos idyllische Lage bezeichnet werden. Zahlreiche Parks und Grünstreifen, wie der Stadtwald in Bockum oder der Stadtpark Uerdingen sowie Traar, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie Spaß haben oder die Ruhezonen nutzen können, sind ebenso schnell erreicht wie der Erholungspark Elfrather See. Ein weiteres Highlight ist die optimale Verkehrsanbindung, die Sie über kurze Wege direkt ins beliebte Düsseldorf führt.

Ausstattung

Wohnung:

- Wohnungstür mit zusätzlichem Sicherheitsriegel sowie großzügige Diele
- Hochwertige, moderne Vinylböden in allen Räumen
- Zeitlose, weiße Innentüren in allen Räumen sowie tapezierte und hell gestrichene Wände
- Doppeltverglaste, weiße Fenster aus Kunststoff mit elektrischen Rollläden
- Große, helle Fensterfront im Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon sowie Klimaanlage
- Großzügiger Balkon mit Fliesen, Markise, freiem Blick ins Grüne und in West-Ausrichtung
- Komplett modern gefliestes Badezimmer mit (Dusch-) Badewanne und Fenster sowie Waschmaschinenanschluss
- Separates, zeitlos gefliestes Gäste-WC mit Fenster
- Küche mit passgenauer, integrierter Einbauküche und Theke
- Praktische und moderne Grundrissgestaltung mit Änderungsmöglichkeiten
- Abstellraum in der Wohnung sowie eigener, großer Kellerraum

Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise mit Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk) sowie Betondecken
- Gepflegtes Gebäude, Treppenhaus und Gelände sowie Anlage
- Vordach vor der Hauseingangstür
- Gefliester Eingang sowie gefliestes, helles Treppenhaus mit modernem Anstrich
- Fernwärme-Heizung und freie PKW-Stellplätze vor dem Haus

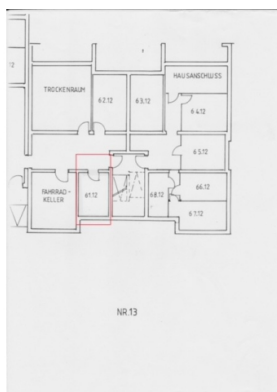
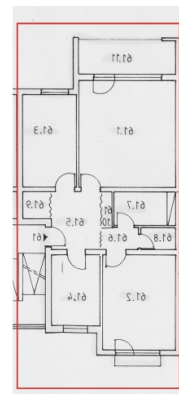
Sonstiges

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Adresse

Bruchhöfe 13
47829 Krefeld





Ansprechpartner

CCC- Immogrund GmbH
CCC-Immogrund GmbH
Pastoratstraße 5 5
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale
Webseite

+49 2845 9819000
www.ccc-immogrund.de