



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AYa-54906

3-Zimmer-Wohnung in Krefeld-Uerdingen mit Garage und Stellplatz vor den Toren Düsseldorfs!

Eckdaten

Kaufpreis

236.000,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	97,0 m²
Grundstücksfläche	2.332,0 m²
Gesamtfläche	97,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1930
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2018
Ausstattungskategorie	Standard
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	12.01.2029
Energiekennwert	86 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Wärmewert	86
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	13.01.2019
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einer äußerst attraktiven und gut erschlossenen Lage, die für Immobilieninteressenten zahlreiche Vorteile bietet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die nächste Bushaltestelle Uerdingen Bahnhof befindet sich lediglich 144 Meter entfernt und garantiert somit eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit verschiedener Stadtteile sowie umliegender Orte. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe gelegen ist die Bahnstation Krefeld-Uerdingen in nur 197 Meter Entfernung, was Pendlern und Reisenden große Flexibilität und Zeitersparnis bietet.

Für die alltägliche Versorgung ist bestens gesorgt: der Edeka-Center Supermarkt befindet sich in nur 160 Meter Entfernung und ermöglicht bequemes Einkaufen ohne lange Wege. Die gesundheitliche Versorgung ist ebenfalls optimal abgedeckt. Die MAXMO Apotheke im E-Center Am Röttgen ist lediglich 178 Meter entfernt und stellt sicher, dass benötigte Medikamente und gesundheitliche Produkte immer griffbereit sind. Darüber hinaus gibt es in der näheren Umgebung diverse Ärzte und medizinische Einrichtungen, sodass auch kurzfristige medizinische Bedürfnisse zügig erfüllt werden können.

Die strategisch günstige Lage wird durch die Nähe zu wichtigen Verkehrswegen unterstützt. Nur wenige Autominuten von der Immobilie entfernt verlaufen bedeutende Autobahnen, die schnelle Verbindungen in unterschiedliche Richtungen ermöglichen und somit die Mobilität erhöhen. Auch der nächstgelegene internationale Flughafen ist gut erreichbar, was insbesondere für Geschäftsreisende und internationale Gäste von großem Vorteil ist.

Die Umgebung punktet zudem durch eine Vielzahl an Grünflächen, Parks und Spielplätzen, was die Gegend besonders für Familien attraktiv macht. Hier finden Kinder zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten, und die Nähe zu Kindergärten wie der Städtischen Kindertageseinrichtung Kurfürstenstraße in 132 Metern Entfernung bietet jungen Familien große Erleichterung im Alltag.

Insgesamt bietet diese Lage ein ausgewogenes Verhältnis von städtischem Komfort, hervorragender Nahversorgung und guter Anbindung an zentrale Verkehrswege. Diese Symbiose macht die Immobilie zu einer erstklassigen Wahl für alle, die Wert auf Lebensqualität und bequeme Erreichbarkeit legen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Diese gemütliche Dachgeschosswohnung bietet auf 97 m² Wohnfläche genügend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Sie befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt drei Etagen. Die letzte Modernisierung fand im Jahr 2018 statt, somit präsentiert sich die Wohnung in einem modernen und ansprechenden Zustand.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 3 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Der offene Wohn- und Essbereich mit angrenzender Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für gemütliches Beisammensein. Die Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Als Bodenbelag wurde in der gesamten Wohnung Laminat verlegt.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Außenstellplatz und eine Garage.

Die Wohnung ist derzeit vermietet, eignet sich aber auch ideal als Kapitalanlage.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich auf einem 2.332 m² großen Grundstück in ruhiger Lage von Krefeld-Uerdingen. Die Innenstadt sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine moderne Zentralheizung mit Gas. Die monatlichen Nebenkosten belaufen sich auf 280 € inklusive Heizkosten.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Dachgeschosswohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Diese 3-Zimmer-Wohnung besticht durch eine intelligente Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung:

Wohnfläche: 97 m² – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien

Dachterrasse: Einladender Außenbereich, perfekt für entspannte Stunden oder gesellige Abende

Bodenbeläge: Robustes und stilvolles Laminat in allen Wohnräumen, pflegeleicht und langlebig

Küche: Offener Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche – optimal für gemeinsames

Kochen und gemütliches Beisammensein

Fenster: Große Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre

Badezimmer: Zeitlose, moderne Ausstattung für maximalen Komfort

Heizung: Energieeffiziente Gas-Zentralheizung, die ein behagliches Wohnklima schafft

Stauraum: Ein praktisches Kellerabteil bietet zusätzlichen Platz für persönliche Dinge

Besondere Highlights:

Garage und Stellplatz: Bequeme Parkmöglichkeiten für zwei Fahrzeuge – eine Garage und ein Stellplatz mit Sondernutzungsrecht (beides zusammen für 22.000 €)

Bauhistorie und Zustand: Der Dachausbau und die Fertigstellung der Wohnung erfolgten 1996.

2004 wurde die Dachterrasse hinzugefügt, und 2018 erhielt die Wohnung eine umfassende Modernisierung. Die gesamte Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Diese Wohnung bietet ein gelungenes Zusammenspiel aus Komfort, Funktionalität und einer einladenden Wohnatmosphäre.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer charmanten Immobilie, die nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern auch durch ihre Lage überzeugt. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von 97 Quadratmetern, verteilt auf 3 Zimmer, und befindet sich auf einem Grundstück von ebenfalls 2331 Quadratmetern. Für zusätzlichen Stauraum steht Ihnen ein Keller zur Verfügung.

Die Nähe zu zentralen Punkten der Stadt macht diese Immobilie besonders attraktiv. Ihre Einkäufe erledigen Sie schnell und bequem, denn das EDEKA-Center ist lediglich 160 Meter entfernt. Auch für Ihre Gesundheit ist bestens gesorgt: Die MAXMO Apotheke im E-Center Am Röttgen finden Sie in nur 178 Metern Entfernung. Ihre Kinder sind im angrenzenden städtischen Kindergarten "Kurfürstenstraße" mit nur 132 Metern Fußweg optimal aufgehoben.

Für Pendler ist die Lage dieser Immobilie ideal. Der nahegelegene Bahnhof Krefeld-Uerdingen ist nur 197 Meter entfernt und garantiert eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch die Autobahnen A57 und A44 sind in kurzer Zeit erreichbar, was Ihnen Flexibilität und Mobilität im Alltag verschafft. Der nächstgelegene internationale Flughafen Düsseldorf ist etwa 20 Kilometer entfernt und somit schnell erreichbar.

Freizeit und Erholung kommen ebenfalls nicht zu kurz. In der nahen Umgebung finden sich zahlreiche Gehwege und Grünanlagen, die zu entspannten Spaziergängen einladen. Die große Anzahl an Restaurants, wie das "Mandarin" in 229 Metern Entfernung, bietet vielfältige kulinarische Optionen und trägt zur hohen Lebensqualität bei.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

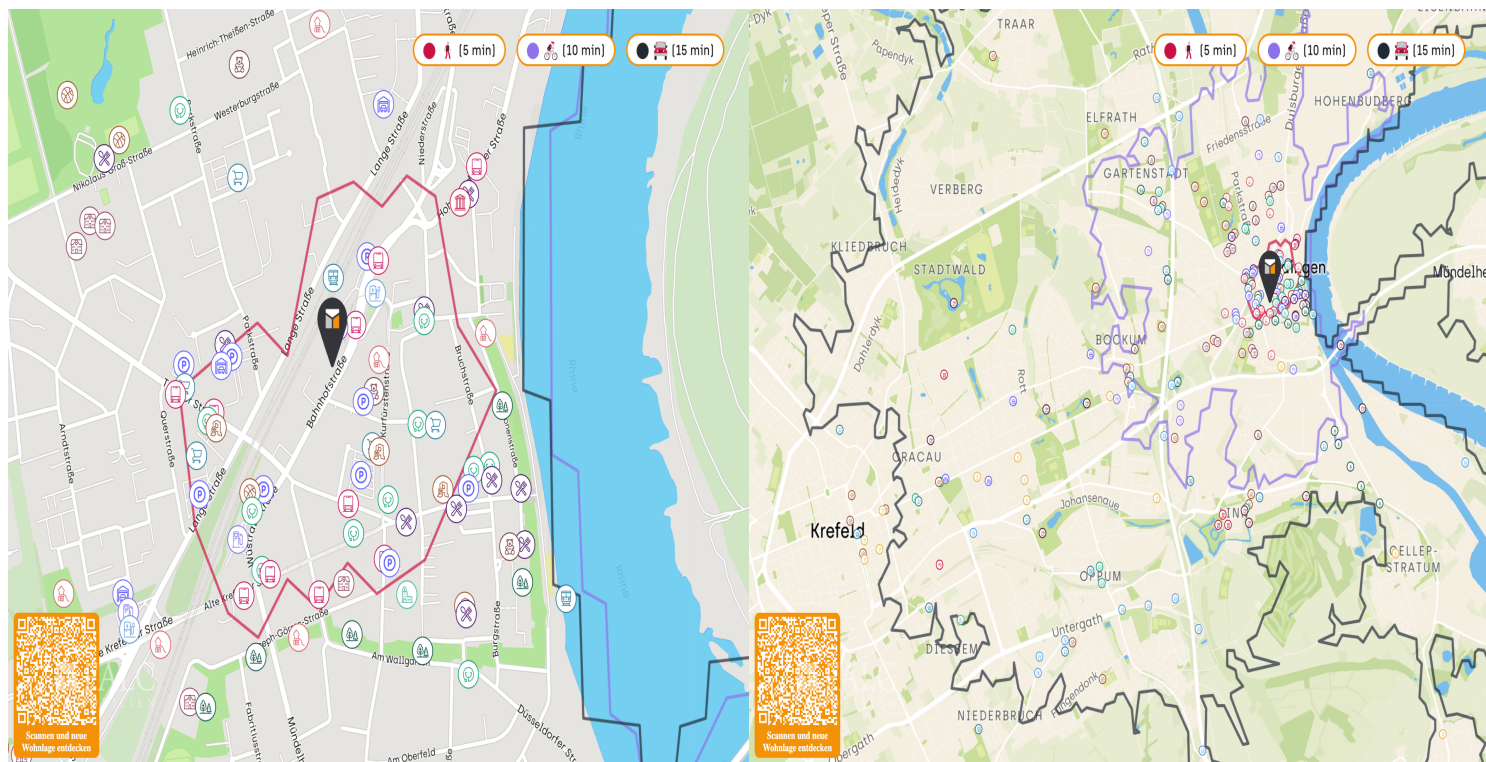
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)