



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AYa-62615

## 3-Zimmer-Wohnung in Uerdingen mit Dachterrasse, Garage und Stellplatz – Vor den Toren Düsseldorfs!

### Eckdaten

Kaufpreis

198.000,00 €

Provision

3,57% inkl. 19% MwSt inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>97,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>2.332,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>97,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1930</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2018</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Freiplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>12.01.2029</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>86 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Wärmewert</b>	<b>86</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>13.01.2019</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

***Die Wohnimmobilie befindet sich in einem attraktiven und belebten Stadtteil von Krefeld, der sich durch seine ausgezeichnete Infrastruktur und die Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten auszeichnet. Hier wohnen etwa 2200 Einwohner, und der Stadtteil besticht durch einen gut gemischten Altersdurchschnitt.***

***Die direkte Umgebung der Immobilie bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs. Nur ca. 160 Meter entfernt befindet sich das Edeka-Center, welches eine umfassende Versorgung mit Lebensmitteln und Produkten des täglichen Bedarfs sicherstellt. Ergänzend dazu befinden sich zusätzlich Aldi Süd und Nahkauf innerhalb eines kurzen Fußweges. Für Familien relevant ist die nahe gelegene städtische Kindertageseinrichtung Kurfürstenstraße, etwa 130 Meter von der Wohnimmobilie entfernt. In einer Entfernung von ca. 337 Metern befindet sich die Paul-Gerhardt-Schule, die eine gute schulische Bildung sichert.***

***Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegene Station "Uerdingen Bahnhof" optimal gewährleistet und befindet sich nur ca. 135 Meter entfernt. Von hier aus gelangen Sie in kürzester Zeit in die umliegenden Stadtteile und ins Stadtzentrum von Krefeld. Für Pendler ist die Autobahnauffahrt A57 in relativ kurzer Fahrdistanz von etwa 1,7 Kilometern erreichbar, was schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte ermöglicht.***

***Der internationale Flughafen Düsseldorf ist rund 20 Kilometer entfernt und in ca. 25 Minuten zu erreichen, was ein wichtiges Argument für Vielreisende darstellt.***

***In direkter Umgebung der Immobilie wird eine hohe Lebensqualität durch die Präsenz von Grünflächen und Parks gewährleistet. Der nahe gelegene Park, ebenfalls nur ca. 426 Meter entfernt, bietet Raum für Entspannung und Freizeitaktivitäten im Grünen.***

***Die wohnliche Umgebung wird ergänzt durch eine Vielzahl von Restaurants und Cafés, die fußläufig erreichbar sind und eine angenehme soziale Infrastruktur bieten. All diese Vorzüge machen die Immobilie zu einem***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

*Diese 3-Zimmer-Wohnung bietet auf 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Sie befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt drei Etagen.*

*Das Gebäude wurde 1930 erbaut und 1996 umfassend saniert, wobei das Dachgeschoss ausgebaut wurde. Im Jahr 2004 wurde die Wohnung um eine großzügige Dachterrasse erweitert. Für den Dachausbau und die Errichtung der Dachterrasse liegen Baugenehmigungen vor. Die letzte Modernisierung erfolgte 2018, sodass die Wohnung heute in einem ansprechenden und zeitgemäßen Zustand ist.*

*Die Wohnung verfügt über:*

*3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 1 Badezimmer*

*Einen offenen Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche – das Herzstück der Wohnung, ideal für gemütliches Beisammensein*

*Helle Räume durch mehrere Fenster, die eine freundliche Wohnatmosphäre schaffen*

*Laminatboden in allen Räumen, stilvoll und pflegeleicht*

*Ein besonderes Highlight ist die Dachterrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt.*

*Zur Wohnung gehören:*

*Ein Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum*

*Eine Garage und ein Stellplatz mit Sondernutzungsrecht (zusammen für 22.000 € zusätzlich)*

*Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet sich somit hervorragend als Kapitalanlage an. Alternativ kann sie nach Ende des Mietverhältnisses ein gemütliches Zuhause in ruhiger und zugleich zentraler Lage bieten.*

*Das Mehrfamilienhaus steht auf einem 2.332 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen Gegend von Krefeld-Uerdingen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar, und die Innenstadt liegt nur wenige Minuten entfernt.*

*Die Wohnung wird durch eine moderne Gas-Zentralheizung beheizt, und die monatlichen Nebenkosten belaufen sich auf 280 €, inklusive Heizkosten.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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 m<sup>2</sup> – 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: Die 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.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Sonstiges

***Diese Wohnung in Krefeld bietet eine hervorragende Option für Immobilieninteressenten, die auf der Suche nach einem komfortablen und gut angebundenen Wohnraum sind. Mit einer Wohnfläche von 97 Quadratmetern auf einem gleich großen Grundstück bietet die Immobilie reichlich Platz zum Entspannen und Wohlfühlen. Die drei Zimmer sind ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis von Raum und Funktionalität legen. Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft Möglichkeiten, um die frische Luft zu genießen.***

***Die Lage dieser Wohnung ist besonders hervorzuheben: Unweit der Immobilie befinden sich der Bahnhof Uerdingen sowie verschiedene Tram-Stationen und Bushaltestellen, was Ihnen eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr garantiert. Auch die Autobahnauffahrt zur A57 ist in nur etwa 10 Minuten erreichbar, was Flexibilität und Mobilität unterstreicht.***

***In der näheren Umgebung finden Immobilieninteressenten ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Das Edeka-Center sowie weitere Supermärkte wie ALDI Süd und Nahkauf liegen praktisch vor der Haustür. Für die Gesundheitsversorgung ist ebenfalls gesorgt: Mehrere Apotheken und Arztpraxen sind innerhalb weniger Gehminuten erreichbar, darunter die MAXMO Apotheke im E-Center.***

***Die Wohnumgebung eignet sich darüber hinaus hervorragend für Familien mit Kindern, da mehrere Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe zu finden sind. Für entspannte Freizeitmomente gibt es zudem verschiedene Parks und Spielplätze, die ebenfalls zu Fuß erreichbar sind.***

***Die Objektbeschreibung basiert auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Möchten Sie Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten? Rufen Sie uns gerne an – wir stehen Ihnen von Montag bis Sonntag von 6:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

**FALC Immobilien Düsseldorf**

**Ali Yazdandoost, Dipl.-Ing. (TH)**

**Tel.: 0171-8696166**

**Büro: 0211-15848759**

**Kostenlos: 0800 - 646 0 646**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

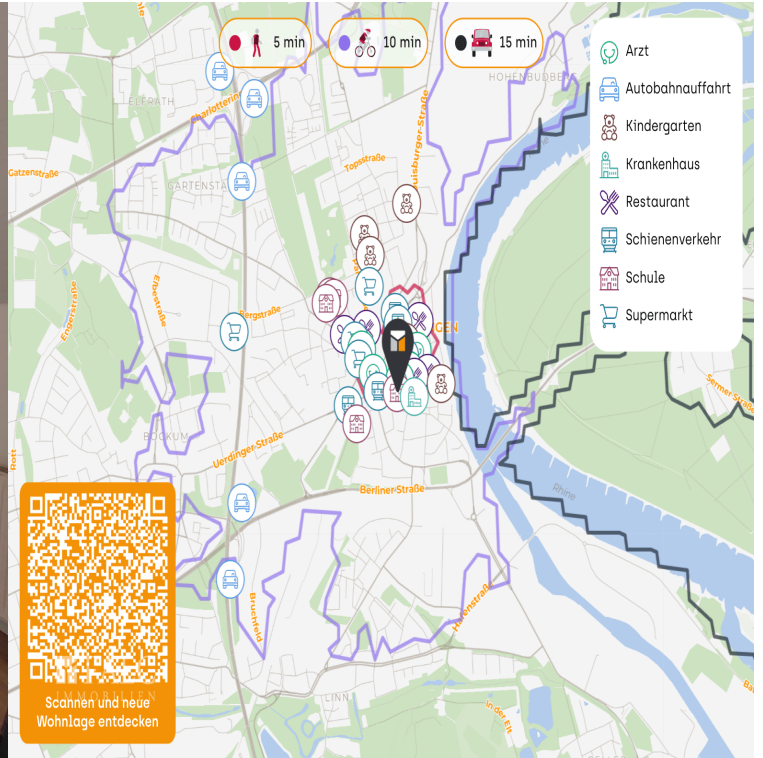




# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

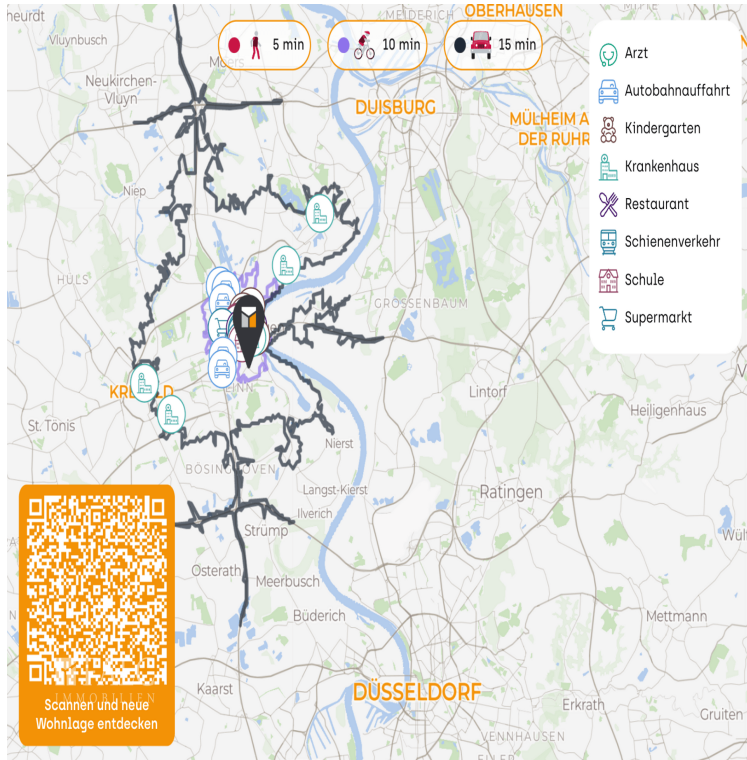
[Online ansehen](#)



# 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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)