



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AYa-71666

3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse, Garage & Stellplatz in Uerdingen – Nähe Düsseldorf

Eckdaten

Kaufpreis **170.000,00 €**

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
Bad	Wanne
Bodenart	Laminat
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	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 Immobilie liegt in einer hervorragend angebundenen Gegend von Krefeld-Uerdingen, die sowohl durch ihre Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln als auch durch ihre umfassende Infrastruktur besticht. Die nächste Bahnstation ist nur wenige Gehminuten entfernt, was eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte ermöglicht. Auch die Tram-Station Uerdingen Bahnhof ist bequem zu Fuß erreichbar, was den täglichen Pendelverkehr erleichtert.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Ein Edeka-Center befindet sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie weitere Supermärkte und Drogerien. Dies ermöglicht einen unkomplizierten Einkauf, ohne lange Wege in Kauf nehmen zu müssen. Die Nähe zu mehreren Apotheken, darunter die MAXMO Apotheke, sorgt für eine gute medizinische Versorgung in der Umgebung.

Erholung und Freizeitgestaltung kommen ebenfalls nicht zu kurz. Der nahegelegene Park bietet eine grüne Oase für Spaziergänge und Erholung im Freien. Für sportlich Aktive gibt es in der Umgebung diverse Sportstätten, die zu einem aktiven Lebensstil einladen.

Die Anbindung an die Autobahn ist ebenfalls günstig, was eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und des Flughafens Düsseldorf gewährleistet. Der Flughafen ist in einer angemessenen Fahrzeit erreichbar, was die Lage auch für Geschäftsreisende attraktiv macht. Diese Kombination aus guter Infrastruktur, Nähe zu wichtigen Einrichtungen und Erholungsmöglichkeiten macht die Lage der Immobilie besonders attraktiv.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1930, das 1996 umfassend saniert wurde. Im Zuge dieser Sanierung wurde das Dachgeschoss ausgebaut und zur modernen Wohneinheit umgestaltet. Auf rund 97 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Licht und Komfort – perfekt für Paare, kleine Familien oder Menschen mit Platzbedarf im Homeoffice.

Raumaufteilung und Ausstattung

Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine helle, offene Gestaltung und den gepflegten Laminatboden. Zahlreiche Fenster durchfluten den Raum mit Tageslicht und sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die angrenzende Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz für Kochbegeisterte. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur großzügigen Dachterrasse, die 2004 ergänzt wurde – ein echtes Highlight und perfekter Ort zum Entspannen oder für gesellige Stunden

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

im Freien.

Zwei gut proportionierte Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten: ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro – hier finden Sie Raum für individuelle Gestaltung.

Das Tageslichtbad ist mit einem großen Fenster, einer Badewanne und modernen Armaturen ausgestattet – praktisch und zugleich stilvoll.

Weitere Ausstattungsmerkmale

Separates Kellerabteil mit viel Stauraum

Eigene Garage plus zusätzlicher Außenstellplatz

Effiziente Gas-Zentralheizung

Baujahr: 1930, umfassende Sanierung und Dachgeschossausbau 1996

Dachterrasse ergänzt in 2004

Letzte Modernisierung: 2018

Grundstücksgröße: ca. 2.332 m²

Monatliche Nebenkosten: ca. 280 €

Energieeffizienzklasse: C

Fazit

Diese lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung kombiniert historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Die ruhige Lage, die durchdachte Ausstattung und die großzügige Dachterrasse machen sie zu einem idealen Zuhause. Mit einem Kaufpreis von 170.000 € bietet diese Immobilie ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis für alle, die auf der Suche nach einem stilvollen und gepflegten Rückzugsort sind.

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 überzeugt mit einer cleveren Raumaufteilung und stilvollen Details:

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

Dachterrasse: Großzügiger Außenbereich für entspannte Stunden oder gesellige Abende

Bodenbeläge: Pflegeleichtes Laminat in allen Wohnräumen – robust und zeitlos

Küche: Perfekt für gemeinsames Kochen und gemütliches Beisammensein

Fenster: Viele Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre

Badezimmer: Geschmackvoll gestaltet

Heizung: Energieeffiziente Gas-Zentralheizung für ein behagliches Raumklima

Stauraum: Ein separates Kellerabteil bietet praktischen Platz für zusätzlichen Stauraum

Besondere Highlights:

Garage & Stellplatz: Zwei komfortable Parkmöglichkeiten – eine Garage sowie ein Stellplatz mit Sondernutzungsrecht

Baujahr & Zustand:

Der Dachausbau und die Fertigstellung der Wohnung erfolgten im Jahr 1996. Im Jahr 2004 wurde die Dachterrasse ergänzt, und 2018 fand eine Modernisierung statt. Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand und bietet ein sofort bezugsfertiges Zuhause.

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

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

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](#)



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](#)



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](#)