Krefeld / Uerdingen – Uerdingen

Ihr neues Zuhause: Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung wartet auf Sie!

Property ID: 24052103

PURCHASE PRICE: 129.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 55 m^2 • **ROOMS:** 2.5

Property ID: 24052103 - 47829 Krefeld / Uerdingen – Uerdingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24052103 - 47829 Krefeld / Uerdingen – Uerdingen

At a glance

Property ID	24052103
Living Space	ca. 55 m²
Floor	2
Rooms	2.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1930

Purchase Price	129.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24052103 - 47829 Krefeld / Uerdingen – Uerdingen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	12.01.2029
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	57.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	1930

Property ID: 24052103 - 47829 Krefeld / Uerdingen – Uerdingen

The property

Property ID: 24052103 - 47829 Krefeld / Uerdingen – Uerdingen

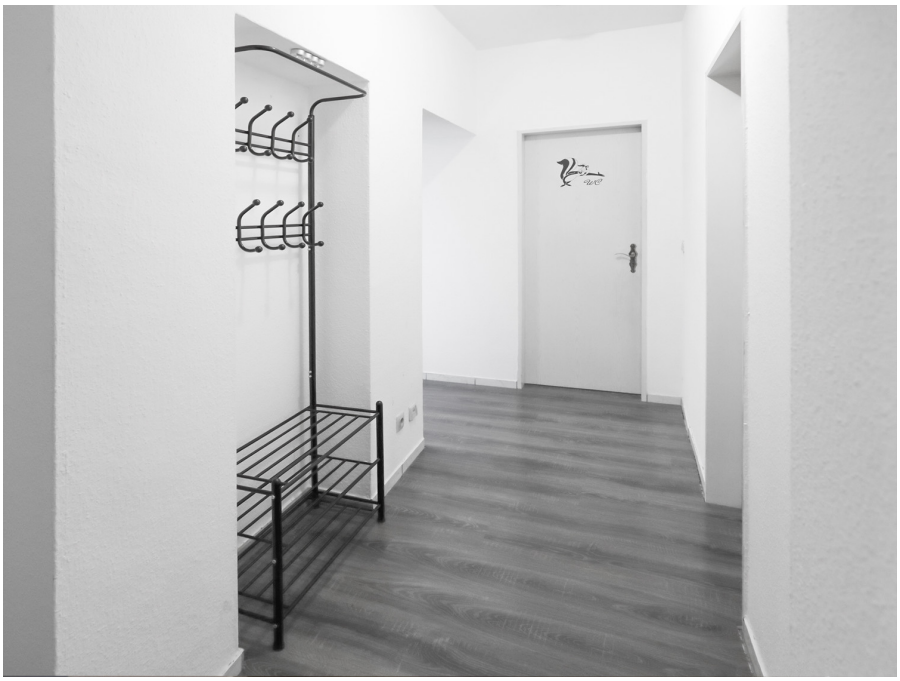
The property

Property ID: 24052103 - 47829 Krefeld / Uerdingen – Uerdingen

The property

Property ID: 24052103 - 47829 Krefeld / Uerdingen – Uerdingen

The property



Property ID: 24052103 - 47829 Krefeld / Uerdingen – Uerdingen

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie uns, wenn es um Ihre Immobilie geht.
Wir sind für Sie da und beraten Sie gerne persönlich und individuell.

Wir freuen uns auf Sie.

T: 02151 - 93 188 0 | krefeld@von-poll.com

Shop Krefeld | Marktstraße 8 | 47798 Krefeld

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/krefeld

Property ID: 24052103 - 47829 Krefeld / Uerdingen – Uerdingen

A first impression

Zum Verkauf steht eine praktisch geschnittene Etagenwohnung, die sich ideal für Einzelpersonen oder Paare eignet, die eine zentrale Wohnlage suchen. Die Wohnung befindet sich in einem fertiggestellten Wohnhaus aus dem Baujahr 1930. Sie erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 55 m². Mit einer durchdachten Raumaufteilung bietet diese 2,5-Zimmer-Wohnung ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Dem Eigentümer und dem Bauordnungsamt der Stadt Krefeld liegen keine Informationen zum Baujahr und zur Baurechtmäßigkeit vor. Somit wird für das angegebene Baujahr und die Baurechtmäßigkeit keine Gewährleistung übernommen. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in einen Flur, von dem alle weiteren Räume abgehen. Das Herzstück der Wohnung bildet das geräumige Wohnzimmer, welches sich durch seine Lichtverhältnisse auszeichnet. Die Küche ist separat gestaltet und bietet genügend Platz für eine Einbauküche sowie die notwendigen Küchengeräte. Sie ermöglicht effizientes Arbeiten und ist dank eines Fensters und einer Tür zum Balkon angenehm hell. Der Balkon erweitert die Wohnfläche nach draußen und lädt dazu ein, entspannte Stunden an der frischen Luft zu verbringen. Der Außenbereich eignet sich optimal, um einen kleinen Tisch oder Stühle aufzustellen und den Feierabend zu genießen. Außerdem ist hier ein Abstellraum vorhanden. Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, das durch seine Größe ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank bietet. Das Badezimmer ist funktional gehalten und mit einer Dusche, einem Waschbecken und einer Toilette ausgestattet. Die Wohnung wird zentral beheizt, was für eine gleichmäßige Wärmeverteilung in allen Räumen sorgt. Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was Raum für individuelle Anpassungen und Modernisierungen bietet. Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang an, um einen detaillierten Einblick in diese Immobilie zu erhalten. Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.

Property ID: 24052103 - 47829 Krefeld / Uerdingen – Uerdingen

All about the location

Krefeld-Uerdingen ist ein historischer Stadtteil im Osten von Krefeld, am westlichen Ufer des Rheins gelegen. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine gute Mischung aus urbanem Leben und einer idyllischen Lage entlang des Flusses aus. Geografische Lage Uerdingen liegt etwa 8 km östlich der Krefelder Innenstadt und grenzt im Süden an den Rhein. Der Stadtteil befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Duisburger Stadtgrenze und hat eine direkte Anbindung an die Autobahnen A57 und A42, wodurch Städte wie Düsseldorf, Duisburg und das Ruhrgebiet schnell erreichbar sind. Verkehrsanbindung Uerdingen ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, mit mehreren Buslinien und der S-Bahn, die eine schnelle Verbindung nach Krefeld und Düsseldorf bieten. Der Stadtteil liegt zudem verkehrstechnisch günstig zur Autobahn, was eine unkomplizierte Anreise sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglicht. Umgebung und Infrastruktur Uerdingen zeichnet sich durch eine Mischung aus modernen Wohngebieten und historischen Bauten aus. Besonders bekannt ist die Altstadt von Uerdingen, die mit ihren charmanten Straßen und historischen Gebäuden einen besonderen Charakter hat. In der Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Freizeitangebote. Der nahe Rhein bietet zudem zahlreiche Erholungsmöglichkeiten wie Rad- und Wanderwege entlang des Flusses. Das Uerdinger Freibad und diverse Sporteinrichtungen tragen ebenfalls zur hohen Lebensqualität bei. Charakter des Stadtteils Uerdingen hat einen besonderen Charme durch seine historische Altstadt und die Nähe zum Rhein. Der Stadtteil zieht sowohl junge Familien als auch Pendler an, die die ruhige Lage in Verbindung mit der guten Anbindung an größere Städte schätzen. Die Mischung aus ländlicher Idylle und urbanem Leben macht Uerdingen zu einem attraktiven Wohnort. Fazit Krefeld-Uerdingen bietet eine hohe Lebensqualität durch seine Nähe zum Rhein, eine gute Verkehrsanbindung und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die historische Altstadt und die gute Infrastruktur machen den Stadtteil sowohl für Familien als auch für Berufspendler attraktiv.

Property ID: 24052103 - 47829 Krefeld / Uerdingen – Uerdingen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 57.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24052103 - 47829 Krefeld / Uerdingen – Uerdingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nadin Ostendorf

Marktstraße 8 Krefeld
E-Mail: krefeld@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com