

# Gepflegte 2-Zimmer Wohnung in idyllischer Naturlage von KR-Uerdingen

Löschenhofweg 113  
47829 Krefeld



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3%

Kaufpreis	134.000,- €
Hausgeld	300,- €

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	61 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	5 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Wohneinheiten	8
Baujahr	1965
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	Oktober 2023

Ausstattung	
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Fernheizung
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja

## Objektbeschreibung

Ihre gepflegte Eigentumswohnung bietet Ihnen ca. 61m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich in der 3. von 4 Etagen. Sie ist eine von nur 8 Wohneinheiten in dem Gebäude. Zur Ihrer WEG gehören darüber hinaus noch die wenigen Nachbarparteien. Das Mehrfamilienhaus wurde 1965 in einer zentralen und dennoch ruhigen Lage in Krefeld im beliebten Ortsteil Uerdingen errichtet und 2001 durch ein Dachgeschoss aufgestockt. Die Wohnung wurde, wie auch das Gebäude, fortlaufend Instand gehalten und gepflegt. Ein Einzug wäre daher ohne die sonst so obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich.

Ihr neues Zuhause verfügt über einen optimal gestalteten und praktischen Grundriss mit 2 Zimmern – optisch so aufgeteilt, dass der Alltagsbereich ideal von der Schlafenebene getrennt ist. Ihre Wohnung besteht dabei aus Entree und Flur, einem großzügigen Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon, einer angrenzenden Küche, sowie einem Schlafzimmer und einem Badezimmer. Darüber hinaus gehören zu Ihrer Wohnung noch ein eigener Kellerraum und zur Nutzung jeweils ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie Fahrradkeller. Weiter können Sie die gemeinschaftlichen Grünanlagen, zu denen auch ein Kinderspielplatz zählt, nutzen.

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei am begrünten und sehr gepflegten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues

Heim, wo auf die gepflegte und einheitliche Darstellung der Anlage bereits ein großes Augenmerk gelegt wird. Das Zusammenspiel aus dem Satteldach mit integrierten Gauben, der zeitlosen Putzfassade, akzentuiert mit den weißen Fenstern fungiert auf der kleinen Straße als echter Blickfang. Ein praktisches Vordach schützt Sie bei Regen. Ohne Stufen betreten Sie zunächst durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit Glaselementen, Ihr Haus. Dort nimmt Sie ein sehr gepflegtes und helles Treppenhaus mit gefliesten Böden und hell gestalteten Wänden in Empfang. Über nur wenige Treppen gelangen Sie ins 3. OG, wo sich Ihre neue Wohnung befindet. Diese Etagen teilen Sie mit nur einem Nachbarn! Sobald Sie Ihre Wohnungstür aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre in der geräumigen und gefliesten Diele. Hier finden Sie auch Ihren praktische Abstellnische als Garderobe. Vom zentralen Flur aus blicken Sie in alle weiteren Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes.

Als Highlight Ihres neuen Zuhauses kann definitiv das großzügige Wohn- und Esszimmer hervorgehoben werden. Der lichtdurchflutete Grundriss, untermauert durch eine perfekte Größe, sowie der direkte Zugang von Ihrem Wohnbereich zu Ihrem sonnigen, großen West-Balkon bieten hier besondere Attraktivität. Hier können Sie blickgeschützt sitzen und Ihre Ruhe genießen. Ein Ausblick in Ihre ruhige und grüne Umgebung erwartet Sie, lädt zum Entspannen ein und rundet das Gesamtbild ab. Während eine großzügige Fläche mit Außenfliesen belegt wurde und ausreichend Platz bietet, spendet Ihnen eine Markise im Sommer den richtigen Schatten.

Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollläden gehören hier ebenso wie ein moderner Laminatboden in Holzoptik zur Standardausstattung. Wände und Decken sind verputzt bzw. tapeziert und hell gestaltet und die Innentüren in Holz gehalten.

Angrenzend an Ihren Wohn- und Essbereich finden Sie Ihre geflieste Küche. Diese überzeugt insbesondere durch ausreichend Platz für eine passgenaue Einbauküche inkl. Elektrogeräte und bei Bedarf eine Theke oder Essecke. Die bestehende Einbauküche kann optional gerne übernommen werden. Um einen offenen Grundriss zu generieren, ist auch eine Öffnung der Wand zwischen Wohnzimmer und Küche denkbar.

Weiter gelangen Sie vom Flur in Ihr vollständig modern gefliestes Badezimmer. Dieses ist mit einem Fenster, einer Dusch-Badewanne mit Regenduschkopf sowie Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral und Wasseruhren wurden verbaut.

Zuletzt befindet sich Ihr helles Schlafzimmer, das einen freundlichen Charakter vermitteln, auf der gegenüberliegenden Seite Ihrer Wohnung. Dieses kann beispielsweise perfekt als Elternschlafzimmer mit praktischer Arbeitsecke genutzt werden. Der moderne Laminatboden aus dem Wohnbereich setzt sich als Bodenbelag fort. Die Wände und Decken sind erneut hell gestaltet und die Innentüren in Holz gehalten. Die Fenster sind selbstverständlich auch hier aus Kunststoff, doppeltverglast, ebenfalls passend in Weiß und mit Rollläden bestückt. Die gesamte Wohnung wird über eine kostengünstige Fernwärme beheizt.

Über den Treppenabgang im Erdgeschoss gelangen Sie in die komplett unterkellerte Ebene des Gebäudes. Dort finden Sie Ihren großzügigen, privaten Kellerraum. Dazu können Sie auf die Nutzung des gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraums zurückgreifen. Fahrräder können ebenfalls praktisch im Keller untergebracht und über die Kelleraußentreppe transportiert werden. Ihr Fahrzeug können Sie direkt vor der Tür abstellen. Zahlreiche, kostenfreie Parkplätze stehen hier, wie darüber hinaus auch direkt auf den umliegenden Straßen vor dem Gebäude bereit. Bei Bedarf kann der bestehende Stellplatz-Mietvertrag eines exklusiven Parkplatzes aber auch gerne übernommen werden, sodass Sie Ihren eigenen Parkplatz direkt am Haus haben.

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 klassisch verputzt und gestrichen. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung, auch im Treppenhaus, versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit integrierten Gauben und leichtem Dachüberstand. Das Gebäude wird mit kostengünstiger Fernwärme versorgt. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 300€ und inkludiert alle relevanten Kosten. Die monatlichen Instandhaltungsrücklagen belaufen sich auf ca. 25€. Die hauseigenen Gesamt-Instandhaltungsrücklagen bewegen sich aktuell bei ca. 25.000€ (Stand 31.12.2022).

## Lage

Der Löschenhofweg befindet sich in Krefeld, einer Stadt in Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Die Adresse liegt im Stadtteil Uerdingen, der durch eine reiche Geschichte und eine attraktive Lage am westlichen Ufer des Rheins gekennzeichnet ist.

Ihr neues zuhause ist eine ruhige und angenehme Wohnstraße, die von einer Mischung aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Die Umgebung zeichnet sich durch Grünflächen und gepflegte Gärten aus und schafft so eine angenehme Wohnatmosphäre sowie gleichzeitig Raum für Erholung und Entspannung. Zusammenfassend bietet der Löschenhofweg eine attraktive Wohnlage in einem ruhigen und grünen Stadtteil mit einer guten Verkehrsanbindung. Die Nähe zur Rheinpromenade und die umliegende Natur machen diese Adresse besonders für Menschen interessant, die eine angenehme Wohnatmosphäre und eine gute Erreichbarkeit von Annehmlichkeiten und Freizeitangeboten schätzen.

## Ausstattung

Wohnung:

- Moderne Fliesenböden in Flur und Bad, zeitloser Fliesenboden in der Küche
- Moderne Laminatböden in Holzoptik in Wohn- und Schlafzimmer
- Verputzte bzw. tapezierte und hell gestaltete Wände und Decken
- Stilvolle Innentüren aus Holz in allen Räumen
- Doppeltverglaste Fenster mit Rollläden sowie große, helle Fensterfronten im Wohnzimmer (zwischen 2004 und 2016 sukzessive erneuert)
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer zum großen, sonnigen West-Balkon mit Blick ins Grüne
- Räumlich getrennte Küche, Wanddurchbruch möglich
- Modern gefliestes Badezimmer mit großer Dusch-Badewanne (2004, gemeinsam mit der Elektroinstallation der Wohnung modernisiert)
- Zentrale Warmwasseraufbereitung und Wasseruhren
- Helle und offene Grundrissgestaltung
- Einbauküche optional

Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise und Putzfassade sowie Betondecken
- Sehr gut gepflegtes Gebäude und Gelände sowie Gärten inkl. Kinderspielplatz
- Lediglich 8 Parteien im Haus
- Kostengünstige Fernwärme
- Vordach als Regenschutz

Sonstiges (Keller etc.):

- Eigener, großzügiger Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Fahrradabstellmöglichkeiten und Kelleraußentreppe
- Anmietung eines Stellplatzes möglich
- Kostenfreie Stellplätze in ausreichender Anzahl vor dem Haus
- Ca. 25.000€ Instandhaltungsrücklagen

## 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

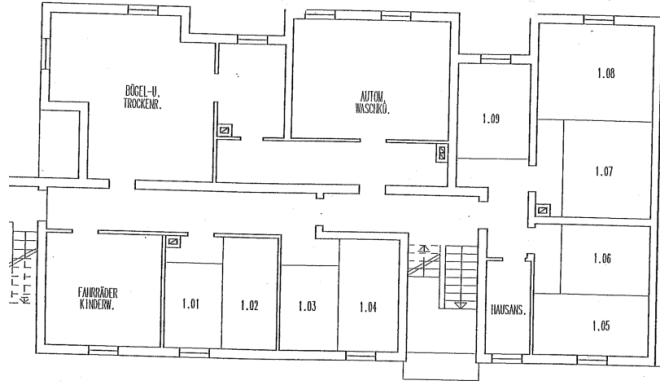
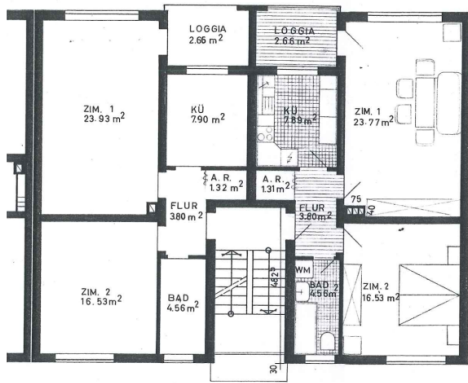
Löschenhofweg 113  
47829 Krefeld











## **Ansprechpartner**

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

Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)