

# Gepflegte 2-Zimmer Wohnung mit sehr guter Anbindung

Blumentalstraße 94  
47798 Krefeld



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufercourtage	4,76%, Courtage inkl. MwSt.
Kaufpreis	145.000,- €
Hausgeld	250,- €

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	62 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	10 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Wohneinheiten	5
Baujahr	1960
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2012
Verfügbar ab	Oktober/November 2021

## Ausstattung

Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentralheizung
Wasch-/ Trockenraum	Ja
seniorengerecht	Ja

## Objektbeschreibung

Ihre gepflegte Eigentumswohnung bietet Ihnen ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt nur 5 Wohneinheiten. Insgesamt gehören zu der WEG zwei Gebäude und eine Gewerbeeinheit, welche wirtschaftlich eigenständig abgerechnet wird (Nachbarhaus). Das Haus wurden 1960 in einer sehr zentrumsnahen Lage in Krefeld errichtet. Die Wohnung wurde, wie auch die Gebäude, fortlaufend Instand gehalten, sodass ein Einzug ohne die sonst obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist. Ihr neues Zuhause verfügt über einen optimal gestalteten und offenen Grundriss mit 2 Zimmern – aufgeteilt auf einen zentralen Flur, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein innenliegendes Badezimmer und eine und Küche inklusive Essbereich. Über einen direkten Zugang in Ihrem Wohnzimmer können Sie Ihren sonnigen Süd-Balkon betreten. Darüber hinaus gehört zu Ihrer Wohnung noch ein eigener Kellerraum. Über die Hauseingangstür erreichen Sie zunächst das helle Treppenhaus. Dort hinterlässt ein sehr gepflegter und freundlicher Eingangsbereich mit hellblauem Sockelbereich, weiß gestrichener Wand und sandfarbigem Fliesenboden einen bleibenden Eindruck. Zu Ihrer Wohnungen gelangen Sie über das helle und gepflegte Treppenhaus. Sobald Sie Ihre Wohnungstür aufgeschlossen haben, nimmt Sie zunächst eine einladende und geräumige Diele in Empfang. Über Ihren hochwertig, hell und modern gefliesten und zentralen Flur erreichen Sie jeden Raum Ihrer Wohnung. Das Zusammenspiel zwischen hellem Anstrichs und hochwertigem Fliesenboden punktet hier bereits mit perfektem Zusammenspiel und kann als optisches Highlight hervorgehoben werden. Der Flur dient als zentraler Ausgangspunkt der Wohnung und trennt die Bereiche. Auf der einen Seite der

Wohnung befinden sich somit zunächst das geräumige ca. 19 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer und das ca. 18 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer mit Blick auf den ruhigen Innenhof. Die Küche ist auf der Vorderseite mit Ausrichtung auf den Eingangsbereich angeordnet. Die Fenster sind hier extra schallisoliert. Alle Räume sind mit großen, hellen Fensterfronten und folglich überdurchschnittlich viel Helligkeit versorgt. Lediglich das Badezimmer ist als einziger Raum innenliegend. Durch die angrenzende Tür im Wohnzimmer gelangen Sie auf Ihren nach Süden ausgerichteten Balkon. Hier können Sie Ihre freie Sicht über die Dächer der Nachbarschaft bei zahlreichen Sonnenstunden genießen. Im Wohnbereich sind die Wände verspachtelt, verputzt und weiß gestrichen und als Bodenbelag wurde dunkelbraunes Laminat gewählt. Zusätzlich wurde eine separate Dämmung aufgetragen. In die Küche ist eine Einbauküche mit hellem Holz sowie einer robusten und hochwertigen Granit-Arbeitsplatte inkludiert, die auf Wunsch übernommen werden kann.

Weißer, doppeltverglaste Kunststofffenster inkl. Schallisolierung gehören in der gesamten Wohnung zur Standardausstattung. Die Innentüren sind zeitlos in Weiß gehalten. Das innenliegende Badezimmer am Ende des Flures, das sowohl vom Schlaf- als auch Wohnbereich ideal erreichbar ist, wurde vollständig modernisiert, weiß und schwarz gefliest und mit einem großen Waschbecken, sowie einer barrierefreien XXL-Dusche ausgestattet. Ein Tiefgaragenstellplatz kann bei Bedarf gemietet werden. Kostenfreie Parkmöglichkeiten gibt es in der Umgebung ausreichend.

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 verputzte Fassade wurde ca. 2007 sowohl auf der Vorderseite als auch auf der Rückseite isoliert und hell gestrichen. Die weißen Kunststofffenster sind auch bereits im Eingangsbereich bzw. Treppenhaus mit doppelter Isolierverglasung versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach. Versorgt werden die einzelnen Wohneinheiten mit Heizkörpern und einer Gas-Zentralheizung. Das Gebäude ist wie auch die gesamte Anlage mit dem Nebengebäude durchweg sehr sauber und ordentlich. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 250,- € und inkludiert alle relevanten Kosten.

## Lage

Sie möchten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichen?

Ihr neues Zuhause befindet sich in Krefeld, einer der beliebtesten Ecken des Niederrheins. Es steht in Krefeld-Stadtmitte – u.a. angrenzend an die beliebten Ortsteile Traar und Hüls sowie den Inrath und Fischeln – auf der Blumentalstraße, die wenige Autominuten vom Krefelder Hauptbahnhof entfernt ist.

Angrenzend an die Blumentalstraße verläuft die Leyentalstraße, über die Sie direkt ins Zentrum von Krefeld gelangen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken sind in nur wenigen Gehminuten beheimatet. Edeka befindet sich beispielsweise in ca. 50m, Lidl in ca. 100m Entfernung. Eine Volksbank sowie eine Sparkasse erreichen Sie als Anwohner in ca. 1,0 km bis 1,3km.

Neben dem nächsten Ärztehaus, dem nächsten Physiotherapie-Zentrum, dem nächsten Fitnessstudio und der nächsten Apotheke sind in unmittelbarer Nähe zudem noch das Krankenhaus Maria Hilf in ca. 3,4 km entfernt. Als besonderes Highlight kann somit vor allem die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt bezeichnet werden. Doch auch die zahlreichen kleinen Parks und Grünstreifen, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie Spaß haben oder die Ruhezeiten nutzen können, sind schnell erreicht. Gerade die Strecke nach Hüls oder Traar ist für eine Fahrradtour prädestiniert. Ein weiteres Highlight ist die optimale Verkehrsanbindung, die Sie über kurze Wege direkt ins beliebte Düsseldorf führt.

## Ausstattung

Wohnung:

Wohnungstür mit zusätzlichem Sicherheitsriegel

Hochwertige, helle Fliesenböden im Flur und in der Küche sowie Laminatböden im Wohnbereich und in den

Schlafzimmern mit einer extra aufgetragenen Dämmung  
Zeitlose, weiße Innentüren in allen Räumen sowie tapezierte und hell gestrichene Wände  
Doppeltverglaste, weiße Fenster aus Kunststoff mit Schallschutz sowie große, helle Fensterfront und direkter Zugang zum Balkon  
Vollständig modernisiertes und weiß gefliestes Badezimmer mit stufenloser XXL-Dusche und großem Waschbecken  
Räumlich getrennte Küche mit integrierter Einbauküche  
Praktische und moderne Grundrissgestaltung  
Balkon mit freiem Blick in Süd-Ausrichtung  
Eigener, großer Kellerraum  
Gebäude und Anlage:  
Massivbauweise mit Putzfassade sowie Betondecken  
Gepflegtes Gebäude, Treppenhaus und Gelände  
Gefliestes Treppenhaus mit farblich getrenntem Sockelbereich  
Gebäude u.a. mit Tiefgarage und Gas-Heizung

## **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

Blumentalstraße 94  
47798 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)