# Krefeld-Fischeln - wunderschönes  Reihenendhaus mit grüner Gartenidylle

47807 Krefeld

| | |
|---|---|
| Zimmer: | 4,00 |
| Wohnfläche ca.: | 118,00 m² |
| Kaufpreis: | 485.000,00 EUR |
| Scout-ID: | 159279384 |


mercurion real estate GmbH

**Ihr Ansprechpartner:**

mercurion real estate GmbH

Herr Dirk Schröllkamp

E-Mail: d.schroellkamp@mercurion.de

Tel: +49 2159 921610

Mobil: +49 172 2620991

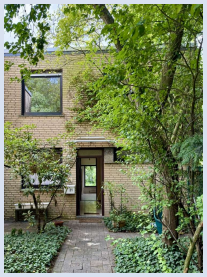
Web: http://www.mercurion-realestate.de


| | |
|---|---|
| Haustyp: | Reiheneckhaus |
| Grundstücksfläche ca.: | 588,00 m² |
| Nutzfläche ca.: | 76,00 m² |
| Etagenanzahl: | 2 |
| Schlafzimmer: | 3 |
| Badezimmer: | 1 |
| Gäste-WC: | Ja |
| Keller: | Ja |
| Objektzustand: | Modernisiert |
| Baujahr: | 1971 |
| Qualität der Ausstattung: | Normal |
| Letzte Modernisierung/ Sanierung: | 2025 |
| Energieausweistyp: | Bedarfsausweis |
| Heizungsart: | Zentralheizung |
| Wesentliche Energieträger: | Fernwärme |
| Endenergiebedarf: | 190,40 kWh/(m²*a) |
| Energieeffizienzklasse: | F |
| Baujahr laut Energieausweis: | 1971 |
| Bezugsfrei ab: | sofort |
| Garage/Stellplatz: | Garage |
| Anzahl Garage/Stellplatz: | 1 |

| | |
|---|---|
| Provision für Käufer: | 3,57% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer |

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils 3,57 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

# Krefeld-Fischeln - wunderschönes  Reihenendhaus mit grüner Gartenidylle



47807 Krefeld

| | |
|---|---|
| Zimmer: | 4,00 |
| Wohnfläche ca.: | 118,00 m² |
| Kaufpreis: | 485.000,00 EUR |

## Objektbeschreibung:

Willkommen im familienfreundlichen Stadtteil Krefeld-Fischeln. Das hier offerierte Reihenendhaus besticht nicht nur durch den wunderschönen, eingewachsenen grünen Garten.
In ruhiger Lage am Ende des Stichwegs liegt das Haus, welches 1971 in solider Bauweise errichtet wurde. Über den Flur im Eingangsbereich gelangen Sie in die helle und zeitgemäß eingerichtete Einbauküche. Die Durchreiche in den angrenzenden, offenen Wohn-Essbereich kann als praktisches Gimmick erhalten oder z.B. durch ein offenes Regal ersetzt werden. Selbstverständlich könnte auch die Wand geschlossen werden - als neue Eigentümer dürfen Sie all Ihre individuellen Wünsche und Vorstellungen einbringen.
Der großzügige Wohn-Essbereich bietet einen freien Blick in den Garten und ist sowohl im Sommer als auch Winter ein schöner Aufenthaltsort für die Familie. Auf dieser Ebene befindet sich natürlich auch ein kleines Gäste WC mit Tageslicht.
Über das Treppenhaus gelangen Sie ins 1. OG. 3 Schlafzimmer und ein gut ausgestattetes, modernes Wannen-Duschbad mit Waschtisch bieten den größtmöglichen Komfort. Auch ein kleiner Abstellraum ist im 1.OG vorhanden.
Die 57 qm Nutzfläche im Keller bietet Ihnen ausreichend Stauraum für alle Habseligkeiten und die Haustechnik.
Besonders einladend ist der tolle Garten inkl. Brunnen, welcher sich rund ums Haus schmiegt. Ein kleiner Teich und alter Baumbestand sowie die überdachte Terrasse laden zum entspannten Verweilen im Grünen ein.

Die naheliegende Garage mit elektrischem Tor runden das Angebot ab.

## Ausstattung:

Das Objekt ist teilrenoviert, d.h. die Wände und Decken wurden geschliffen, gestrichen und neue Schalter und Steckdosen installiert.
Die Bodenbeläge sind überwiegend aus Laminat und präsentieren sich in einem guten Zustand. Das Badezimmer wurde vor ca. 15 Jahren modernisiert.

Die Einbauküche ist aus dem Jahr 2012 und im Jahr 2014 wurde das Flachdach erneuert und zusätzlich eine neue Dämmung aufgebracht.
In den letzten Wochen wurden die Türzagen und alle Heizköprer lackiert.

## Lage:

Das Reihenendhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage im beliebten Krefelder Stadtteil Fischeln, in einer verkehrsberuhigten Tempo-30-Zone.
Die familienfreundliche Umgebung ist geprägt von gepflegter Nachbarschaft mit Reihen- und Einfamilienhäusern.  Nur wenige Minuten entfernt liegt eine Bushaltestelle. Die Haltestellen diverser Buslinien sind fußläufig bzw. in wenigen Autominuten erreichbar – ideal für Pendler nach Düsseldorf oder die Krefelder Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Banken, Apotheken und ein vielfältiges Schul- und Betreuungsangebot befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der beliebte Wochenmarkt am Marienplatz sowie zahlreiche Freizeitangebote wie der Stadtpark Fischeln, das Freibad und weitläufige Grünflächen liegen praktisch vor der Haustür. Durch die gute Anbindung an die A44 und A57 ist auch die regionale Erreichbarkeit hervorragend.

Die Lage vereint naturnahe Ruhe mit städtischer Infrastruktur – ideal für Familien, Berufspendler oder alle, die in einem gewachsenen und gut angebundenen Wohnumfeld leben möchten.

## Sonstiges:

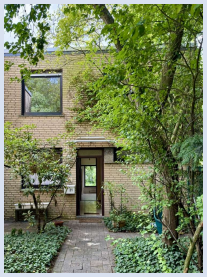
Alle Angaben dieses Exposés und Angebots sind ohne Gewähr. Bei den Maßen auf den Grundrissen handelt es sich um ca. Angaben und sind daher ohne Anspruch auf Gewähr zu verstehen.
Die Informationen basieren ausschließlich auf Informationen, welche wir von unserem/r Auftraggeber/in übermittelt bekommen haben.
Wir übernehmen keine Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Angaben. Eine Zwischenverkauf bleibt uns vorbehalten.

Provision: Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils 3,57 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Powered by ImmobilienScout24

# Krefeld-Fischeln - wunderschönes  Reihenendhaus mit grüner Gartenidylle



47807 Krefeld

| | |
|---|---|
| Zimmer: | 4,00 |
| Wohnfläche ca.: | 118,00 m² |
| Kaufpreis: | 485.000,00 EUR |

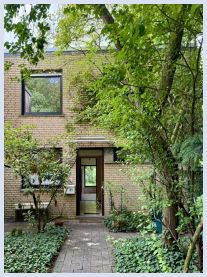
WELCOME

SEITLICHE FRONTANSICHT

WEG ZUM HAUS

RÜCKANSICHT

# Krefeld-Fischeln - wunderschönes  Reihenendhaus mit grüner Gartenidylle



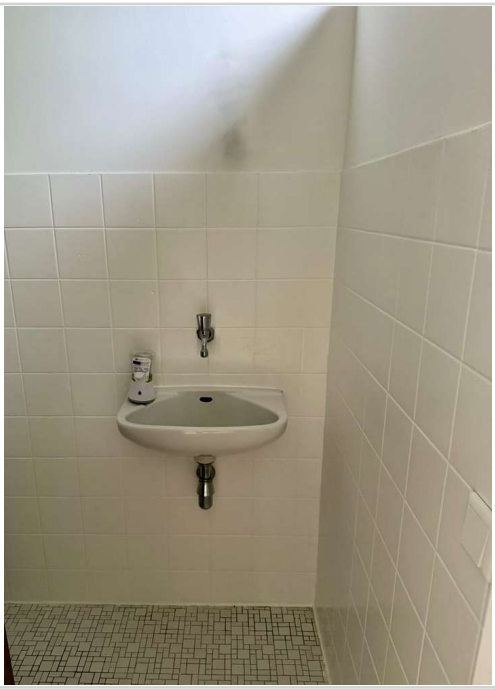
47807 Krefeld

| | |
|---|---|
| Zimmer: | 4,00 |
| Wohnfläche ca.: | 118,00 m² |
| Kaufpreis: | 485.000,00 EUR |

Flur

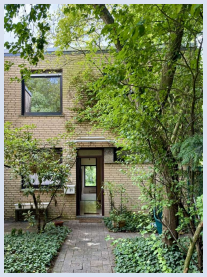
KÜCHE

KÜCHE MIT DURCHREICHE



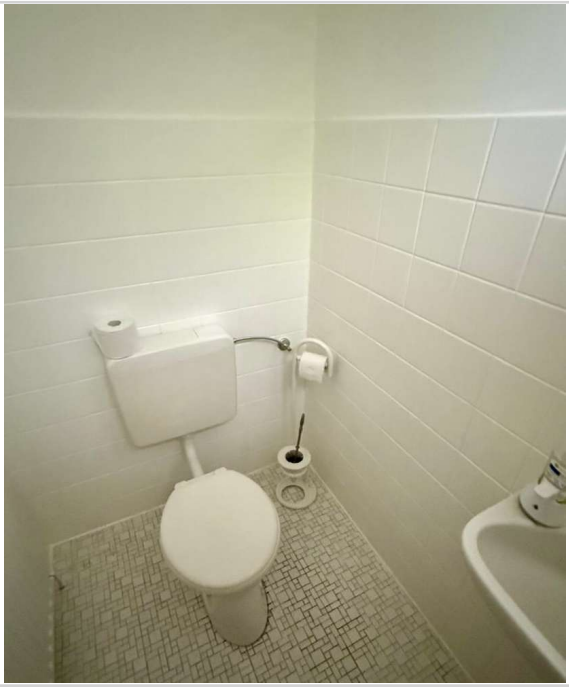
Gäste-WC

# Krefeld-Fischeln - wunderschönes  Reihenendhaus mit grüner Gartenidylle



47807 Krefeld

| | |
|---|---|
| Zimmer: | 4,00 |
| Wohnfläche ca.: | 118,00 m² |
| Kaufpreis: | 485.000,00 EUR |



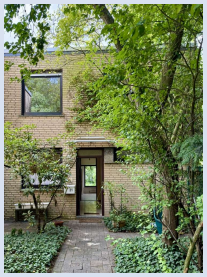
Gäste-WC

TREPPENHAUS

Wohnzimmer

Wohnzimmer

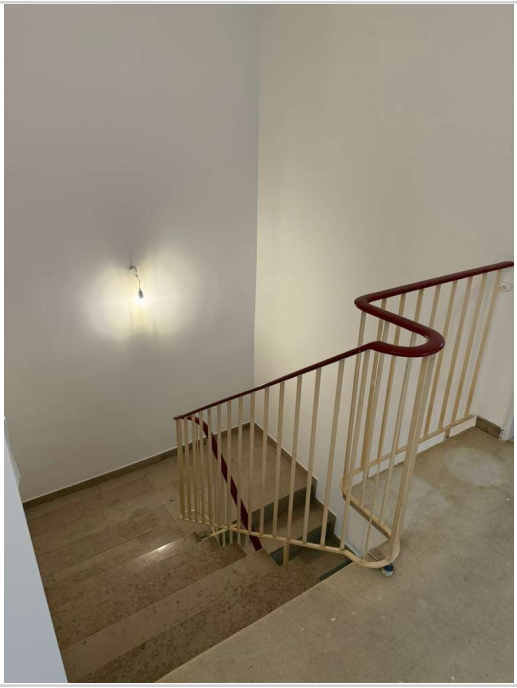
# Krefeld-Fischeln - wunderschönes  Reihenendhaus mit grüner Gartenidylle



47807 Krefeld

| | |
|---|---|
| Zimmer: | 4,00 |
| Wohnfläche ca.: | 118,00 m² |
| Kaufpreis: | 485.000,00 EUR |

Küche

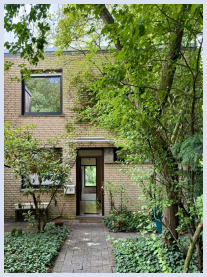


TREPPENHAUS

Badezimmer

WANNENBAD

# Krefeld-Fischeln - wunderschönes  Reihenendhaus mit grüner Gartenidylle



47807 Krefeld

| | |
|---|---|
| Zimmer: | 4,00 |
| Wohnfläche ca.: | 118,00 m² |
| Kaufpreis: | 485.000,00 EUR |

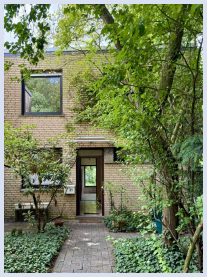
Kinderzimmer

Kinderzimmer

Schlafzimmer

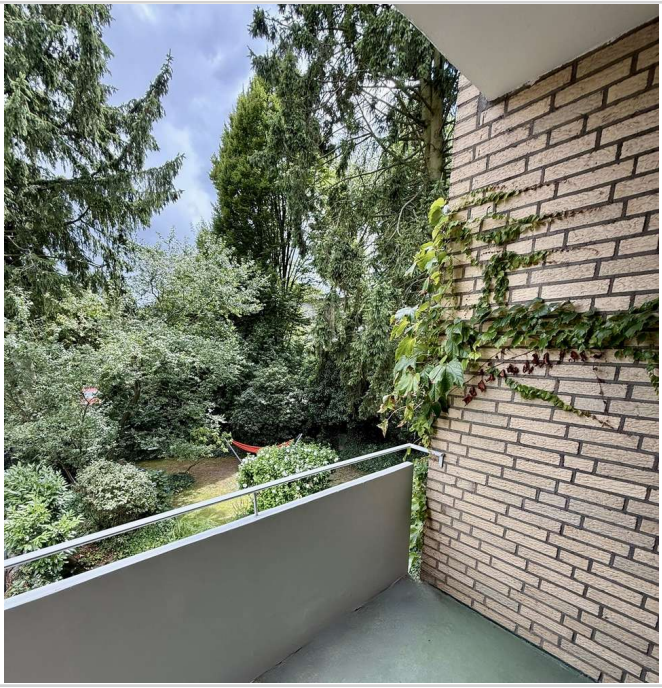
ROOM WITH A VIEW

# Krefeld-Fischeln - wunderschönes  Reihenendhaus mit grüner Gartenidylle



47807 Krefeld

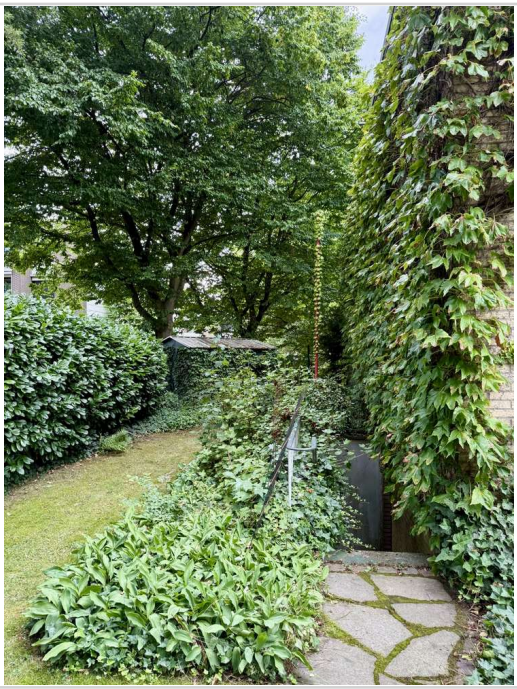
| | |
|---|---|
| Zimmer: | 4,00 |
| Wohnfläche ca.: | 118,00 m² |
| Kaufpreis: | 485.000,00 EUR |



AUSBLICK VOM BALKON

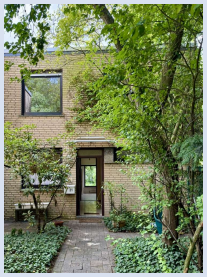
Wohnzimmer

Garten



SEITLICHER GARTEN

# Krefeld-Fischeln - wunderschönes  Reihenendhaus mit grüner Gartenidylle



47807 Krefeld

| | |
|---|---|
| Zimmer: | 4,00 |
| Wohnfläche ca.: | 118,00 m² |
| Kaufpreis: | 485.000,00 EUR |

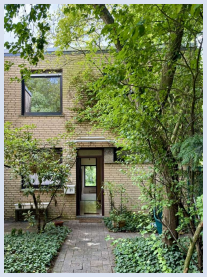
CHILL OUT AREA

Arbeitszimmer

GARTENHAUS

PHOTO-2025-07-21-15-17-56 4

# Krefeld-Fischeln - wunderschönes  Reihenendhaus mit grüner Gartenidylle

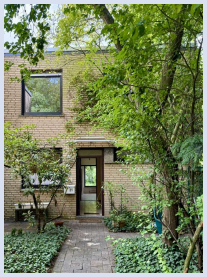


47807 Krefeld

| | |
|---|---|
| Zimmer: | 4,00 |
| Wohnfläche ca.: | 118,00 m² |
| Kaufpreis: | 485.000,00 EUR |

PHOTO-2025-07-21-15-17-56 3

# Krefeld-Fischeln - wunderschönes  Reihenendhaus mit grüner Gartenidylle



47807 Krefeld

| | |
|---|---|
| Zimmer: | 4,00 |
| Wohnfläche ca.: | 118,00 m² |
| Kaufpreis: | 485.000,00 EUR |