



westpark
— I M M O B I L I E N G m b H —

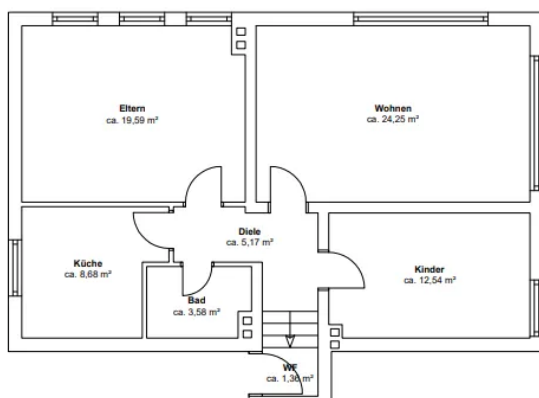
Immobilien-Exposé

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung in Krefeld-Uerdingen

**Objekt-Nr.:
20242437**

Zum Kauf

in Krefeld



Details

Vermietet

Gartennutzung

Kaufpreis

160.000 €

Hausgeld

442 €

Wohnfläche

ca. 75,2 m²

Zimmer

3

Grundstücksfläche

ca. 766 m²

Provisionspflichtig

Ja

Modernisierungen

2016

Vermietet

Ja

Baujahr

1962

Kategorie

Standard

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Etagen

2

Schlafzimmer

2

Badezimmer

1

Bad mit

Wanne, Fenster

Boden

Fliesen, Laminat

Gartennutzung

Ja

Käuferprovision

3,57 % inkl. Mehrwertsteuer

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine geräumige 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten aus dem Baujahr 1962 in Krefeld-Uerdingen. Das Haus liegt in einer ruhigen Nebenstraße (30er-Zone).

Auf ca. 75 m² Wohnfläche erwarten Sie ein geräumiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Küche, und ein Wannenbad mit elektrischer Lüftung. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Den Bewohnern steht ein Gemeinschaftsgarten und eine Fahrradgarage zur Verfügung.

Die durchdachte Raumaufteilung und die großzügigen Fensterflächen schaffen eine einladende Wohnatmosphäre. Wohnzimmer und Schlafzimmer sind mit hochwertigem Laminat ausgelegt während das Kinderzimmer mit einem Teppichboden versehen ist. Küche, Badezimmer und Flur sind gefliest. Die Fenster wurden 1997 erneuert.

Die Wohnung ist bereits seit 2017 an solvente Mieter zu einer Jahresnettokaltmiete von 6.000 EUR (ab 01.01.2025) vermietet. Die letzte Mietanpassung erfolgte im Jahr 2024. Auf Innenaufnahmen wurde verzichtet, um die Privatsphäre der Mieter zu wahren.

2016 wurden umfassende Sanierungsmaßnahme durchgeführt (Erneuerung Badezimmer, Bodenbeläge, Wände und Decken).

Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung (Einbaujahr 2003).

Das gesamte Objekt präsentiert wird von einer professionellen Hausverwaltung betreut. Das monatliche Hausgeld beträgt 442 EUR inkl. 75,97 EUR Erhaltungsrücklage. Die Erhaltungsrücklage zum 01.01.2024 beträgt 7.707,44 EUR, Der Anteil des Sondereigentums beträgt 1.405,32 EUR. Zahlungsrückstände in der Hausgemeinschaft oder im Mietverhältnis bestehen nicht.

Unser Fazit: Diese großzügige 3-Zimmer Wohnung besticht durch ihre optimale Lage und durchdachte Raumaufteilung. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

- 3-Zimmer
- Kellerabteil
- Duschbad mit Handtuchwärmer und elektrischer Lüftung
- Laminatboden, Teppichboden und Fliesen

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Der Grundrissplan ist unverbindlich. Die Terrassen- und Balkonfläche ist anteilig in der Wohnfläche enthalten. Als Rechtsgrundlage dient alleine der notarielle Kaufvertrag. Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Westpark Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Westpark Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Westpark Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines Kaufvertrags 3,57% inkl. MwSt. Provision/Maklercourtage an die Westpark Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt die Käuferseite.

Westpark Immobilien GmbH
Westparkstraße 30, 47803 Krefeld
02151 9167 255 info@westparkimmobilien.de
www.westparkimmobilien.de

Lage & Umgebung

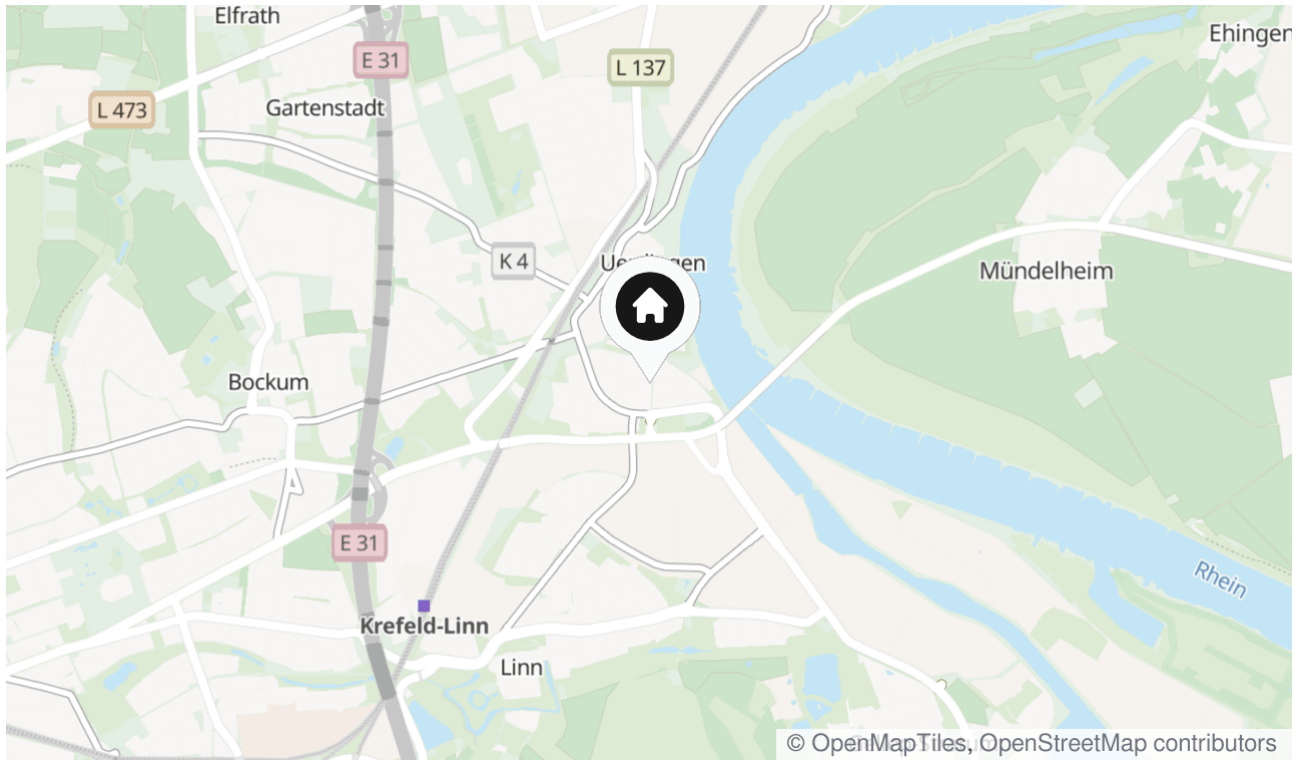
47829 Krefeld

Krefeld-Uerdingen liegt im westlichen Nordrhein-Westfalen und ist ein charmantes Stadtviertel von Krefeld mit direkter Lage am Rhein. Der Stadtteil verbindet auf einzigartige Weise historische Atmosphäre mit moderner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Uerdingen hat rund 18.000 Einwohner und bietet eine ideale Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung. Die Nähe zum Rhein prägt das Bild des Stadtteils und eröffnet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergänge entlang der Rheinpromenade, Radtouren oder Bootsfahrten.

Die verkehrsgünstige Lage ist ein großer Pluspunkt: Uerdingen ist hervorragend an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden, darunter die Autobahnen A57 und A59. Darüber hinaus sorgen der Uerdinger Bahnhof und ein gut ausgebautes Netz des öffentlichen Nahverkehrs für eine schnelle Erreichbarkeit von Krefelds Innenstadt und den umliegenden Städten wie Düsseldorf oder Duisburg.

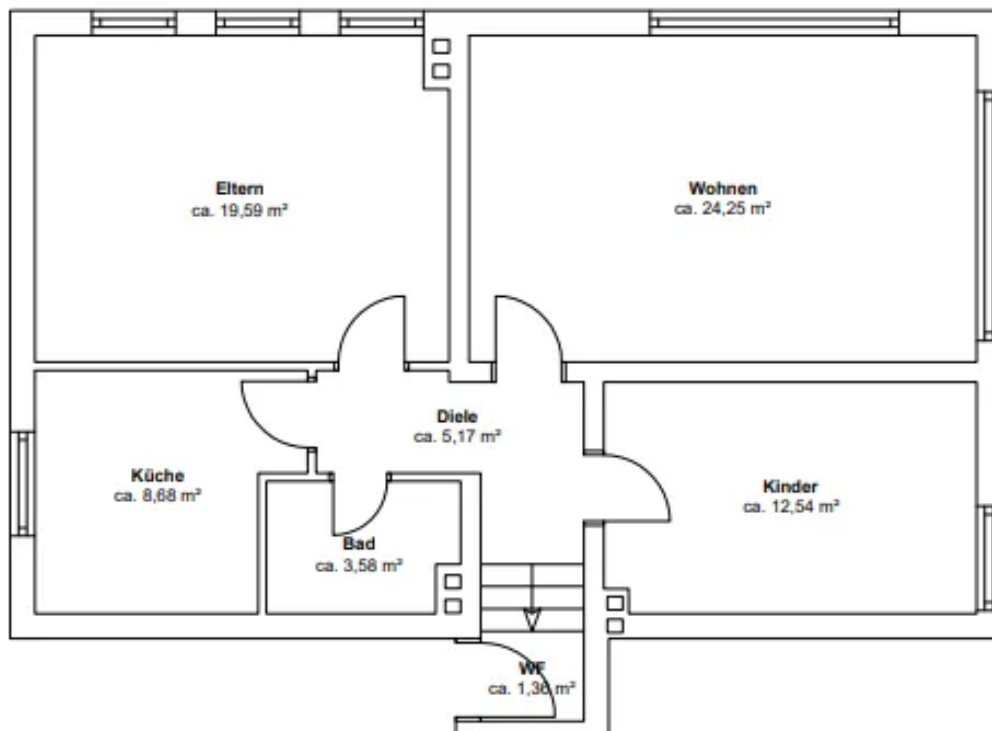
Uerdingen zeichnet sich durch seinen historischen Stadtkern aus, der mit charmanten Gassen, Fachwerkhäusern und traditionellen Gasthäusern begeistert. Gleichzeitig ist der Stadtteil ein bedeutender Industriestandort, insbesondere durch den Chempark, einen der größten Arbeitgeber der Region. Dieser Kontrast zwischen Tradition und Moderne verleiht Uerdingen einen besonderen Charakter.

Ein weiteres Highlight ist die Nähe zu Grünflächen und Naherholungsgebieten, die Uerdingen ideal für Familien und Naturliebhaber machen. Der Rheinhafen und die idyllische Umgebung bieten zudem eine hohe Freizeit- und Erholungsqualität. Mit seiner attraktiven Lage, einer ausgezeichneten Infrastruktur und einem vielseitigen Freizeitangebot ist Krefeld-Uerdingen ein erstklassiger Standort zum Leben und Arbeiten.





Hausansicht



Grundriss LS



Gebäudeansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Garten



Umgebung

Kontakt

Westpark Immobilien GmbH

Westparkstraße 30

47803 Krefeld

Telefon: 02151 9167 256

E-Mail: b.robbe@westparkimmobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Bineta Robbe

Impressum

www.westparkimmobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.westparkimmobilien.de

