

# KREFELD-DÜRERPLATZ - BEZUGS-FREIWERDENE 2-ZIMMER-ETW + LOGGIA IM 1. OG EINER GEPFLEGTEN WOHNANLAGE



**Brahmsstraße 91**  
47799 Krefeld / Cracau

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca: 83,95 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 255.000,00 EUR

Scout-ID: 139237121  
Objekt-Nr.: 94

**MARC VAN RANSBEEK**  
IMMOBILIEN  
10151-96036 WWW.VAN-RANSBEEK.DE  
Seit über 25 Jahren Ihr Makler für gute Immobilien.

#### Ihr Ansprechpartner:

IMMOBILIEN MARC VAN RANSBEEK

Herr Marc van Ransbeek

E-Mail: [info@van-ransbeek.de](mailto:info@van-ransbeek.de)

Tel: +49 2151 950596

Mobil: +49 173 5410044

Fax: +49 2151 950597

Web: <http://www.van-ransbeek.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	1
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1975
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	218,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	G
Baujahr laut Energieausweis:	1975
Bezugsfrei ab:	01.03.2023
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld:	444,00 EUR
Provision für Käufer:	Käuferprovision 3,57 % inkl. 19% Mehrwertsteuer vom beurkundeten Kaufpreis

# KREFELD-DÜRERPLATZ - BEZUGS-FREIWERDENDE 2-ZIMMER-ETW + LOGGIA IM 1. OG EINER GEPFLEGTEN WOHNANLAGE



## Brahmsstraße 91

47799 Krefeld / Cracau

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	83,95 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	255.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

BEI DIESEM INTERESSANTEN KAUFANGEBOT HANDELT ES SICH UM EINE CA. 83,95 QM GROSSE 2-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG MIT LOGGIA IN BESTER WOHNLAGEN KREFELDS, MITTEN IM MUSIKERVIERTEL!

DIE WOHNUNG BEFINDET SICH IM 1. OBERGESCHOSS EINER TOP GEPFLEGTEN WOHNANLAGE AM DÜRERPLATZ, WELCHE IN 1975 ERRICHTET WURDE.

VORWEG SEI DER ÜBER 40 QM GROSSE WOHN-/ESSBEREICH MIT BODENTIEFEN FENSTERN UND DIREKTEM ZUGANG AUF DIE ÜBERDACHTE BALKONANLAGE MIT EINEM FANTASTISCHEN BLICK AUF DEN GRÜNEN DÜRERPLATZ ERWÄHNT.

ÜBER DAS TREPPENHAUS MIT AUFZUG GELANGT MAN IN DIE 1. ETAGE. DIE WOHNUNG BETRITT MAN ÜBER EINE GROSSZÜGIGE DIELE, VON DER SÄMTLICHE RÄUMLICHKEITEN ERREICHBAR SIND. EINE KÜCHE MIT BEIDSEITIGER STELLFLÄCHE FÜR EINE EINBAUKÜCHE, EIN GROSSZÜGIGES SCHLAFZIMMER MIT BLICK AUF DEN DÜRERPLATZ MIT EBENFALLS ZUGANG AUF DIE LOGGIA, EIN VOR WENIGEN JAHREN ERNEUERTES TAGESLICHTBAD MIT WASCHTISCH, TOILETTE, WANNE UND DUSCHE UND DAS BEREITS ERWÄHNTES WOHNZIMMER.

DER WOHN- UND SCHLAFRAUM, SOWIE DIE DIELE VERFÜGEN ALLE ÜBER EIN MASSIVES ECHTHOLZPARKETT.

SÄMTLICHE FENSTER DER WOHNUNG VERFÜGEN ÜBER ROLLLÄDEN, IM WOHNZIMMER WERDEN DIESE ELEKTRISCH BETRIEBEN. SÄMTLICHE VERGLASUNGEN DER AUS HOLZ GEFERTIGTEN FENSTER WURDEN SUKZESSIV IN 2010 BIS 2015 ERNEUERT.

BEHEIZT WIRD DAS GESAMTE OBJEKT ÜBER EINE GASZENTRALHEIZUNG MIT ZENTRALER WARMWASSERBEREITUNG.

IM KELLERGESCHOSS BEFINDET SICH EIN ZUR WOHNUNG GEHÖRENDE, ABGESCHLOSSENER ABSTELLRAUM. WEITERHIN STEHEN FÜR DIE ALLGEMEINE NUTZUNG EIN WASCH-/TROCKENRAUM UND EIN FAHRRADKELLER ZUR VERFÜGUNG.

DAS EBENFALLS IM UNTERGESCHOSS BEFINDLICHE SCHWIMMBAD DER WOHNANLAGE KANN GEGEN EINE MONATLICHE GEBÜHR IN HÖHE VON 60,- EUR PRO PERSON GENUTZT WERDEN.

MIT VERKAUFT WIRD TIEFGARAGENSTELLPLATZ IN DER TIEFGARAGE UNTER DEM GESAMTOBJEKT.

DIE WOHNUNG UND DER TG-STELLPLATZ STEHEN DEM ERWERBER AB DEM 01.03.2023 ZUR FREIEN VERFÜGUNG.

SOLLTEN WIR IHR INTERESSE GEWECKT HABEN, WÜRDEN WIR UNS ÜBER IHRE KONTAKTAUFNAHME FREUEN.

### Lage:

DIESE ERSTKLASSIGE WOHNADRESSE ZEICHNET SICH DURCH EINE RUHIGE, ANGENEHME LAGE AUS UND VERFÜGT DENNOCH ÜBER BESTE VERKEHRSANBINDUNGEN MIT BUS, BAHN UND PKW.

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN BEFINDEN SICH IN NÄCHSTER NÄHE. DIES GILT AUCH FÜR SCHULEN UND KINDERGÄRTEN.

AUCH DER BELIEBTE KREFELDER STADTWALD LIEGT FUSSLÄUFIG NUR WENIGEN MINUTEN ENTFERNT! HIER LÄSST ES SICH GUT WOHNEN...

### Sonstiges:

DETAILLIERTE INFORMATIONEN ZU DIESEM OBJEKTANGEBOT ERHALTEN SIE NACH PERSÖNLICHER KONTAKTAUFNAHME IM RAHMEN EINER BESICHTIGUNG.

DAS ANGEBOT IST FREIBLEIBEND, ZWISCHENZEITLICHER VERKAUF, DIE AUFGABE DER VERKAUFSABSICHT, SOWIE IRRTUM BLEIBEN VORBEHALTEN. UNSERE ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN FINDEN SIE IM ANHANG UND AUF UNSERER HOMEPAGE.

FÜR ANGABEN, DIE VORWIEGEND VON UNSEREM AUFTRAGGEBER STAMMEN, KANN TROTZ GEWISSENHAFTER PRÜFUNG UND RECHERCHE PRINZIPIELL KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN. DIES GILT AUCH FÜR SÄMTLICHE FLÄCHENANGABEN, BAURECHTLICHEN ZULÄSSIGKEITEN, ZUSTAND DES OBJEKTES, ETC..

DIE AUFTEILUNG DES OBJEKTES KANN DEN BEIGEFÜGTEN GRUNDRISSEN ENTNOMMEN WERDEN. DER BAULICHE IST-ZUSTAND UND DIE ZEICHNERISCHEN DARSTELLUNGEN KÖNNEN ABWEICHEN.

SOLLTEN SICH MEHRERE INTERESSENTEN GLEICHZEITIG FÜR DIESES OBJEKT ALS KÄUFER BEWERBEN, ERHÄLT DERJENIGE DEN ZUSCHLAG, DER DAS HÖCHSTE GEBOT MIT ENTSPRECHENDER FINANZIERUNGSBESTÄTIGUNG INKL. ANFALLENDER KAUFNEBENKOSTEN VORLEGT. MÜNDLICHE VEREINBARUNGEN BEDÜRFE PRINZIPIELL SCHRIFTLICHER BESTÄTIGUNG. - DIE VOM ERWERBER NACH DEM PARITÄTSPRINZIP VEREINBARE UND NACH NOTARIELLEM ABSCHLUSS DES KAUFVERTRAGES ZU ZAHLENDE MAKLERGEBÜHR BETRÄGT 3,57% (INKL. 19% MEHRWERTSTEUER) VOM BEURKUNDETEN KAUFPREIS.

FÜR IHRE ANFRAGE VERWENDEN SIE BITTE DAS KONTAKTFORMULAR, WELCHES SIE MÖGLICHST VOLLSTÄNDIG AUSFÜLLEN UND UNS SENDEN. WIR WERDEN UNS KURZFRISTIG MIT IHNEN IN VERBINDUNG SETZEN. SOLLTEN SIE UNS NICHT SCHON VORAB TELEFONISCH KONTAKTIERT HABEN.

HINWEIS: AUF AUSDRÜCKLICHEN WUNSCH DES DERZEITIGEN BEWOHNER DER WOHNUNG BITTEN WIR VON SPONTANBESUCHEN ABZUSEHEN. BESICHTIGUNGSTERMINE SIND AUSSCHLIESSLICH ÜBER UNSER BÜRO ABZUSTIMMEN.

# KREFELD-DÜRERPLATZ - BEZUGS-FREIWERDENE 2-ZIMMER-ETW + LOGGIA IM 1. OG EINER GEPFLEGTEN WOHNANLAGE

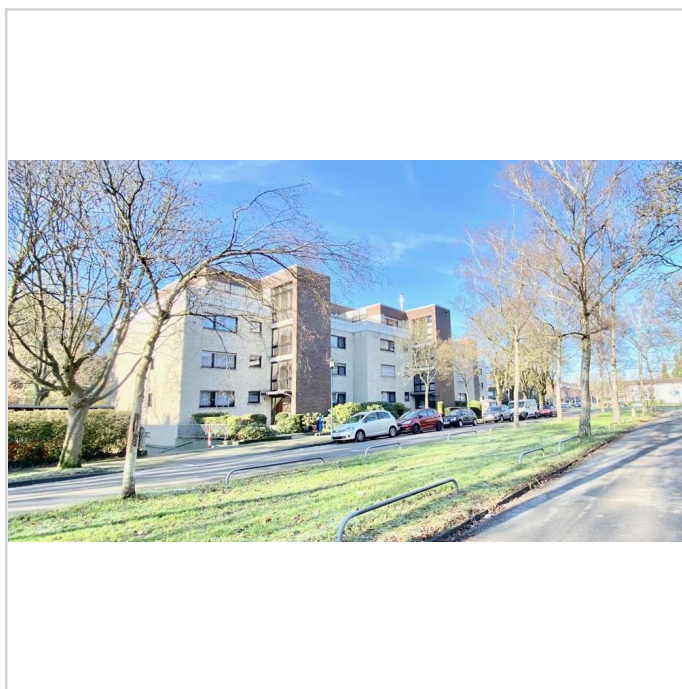


**Brahmsstraße 91**  
47799 Krefeld / Cracau

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 83,95 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 255.000,00 EUR



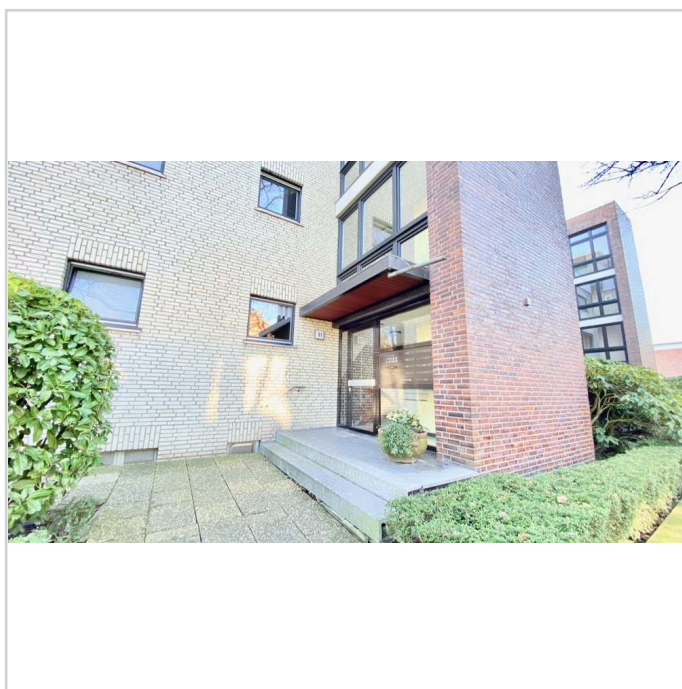
Straßenansicht der ETW



Gesamtobjekt Dürerstraße



Gesamtobjekt Brahmsstraße



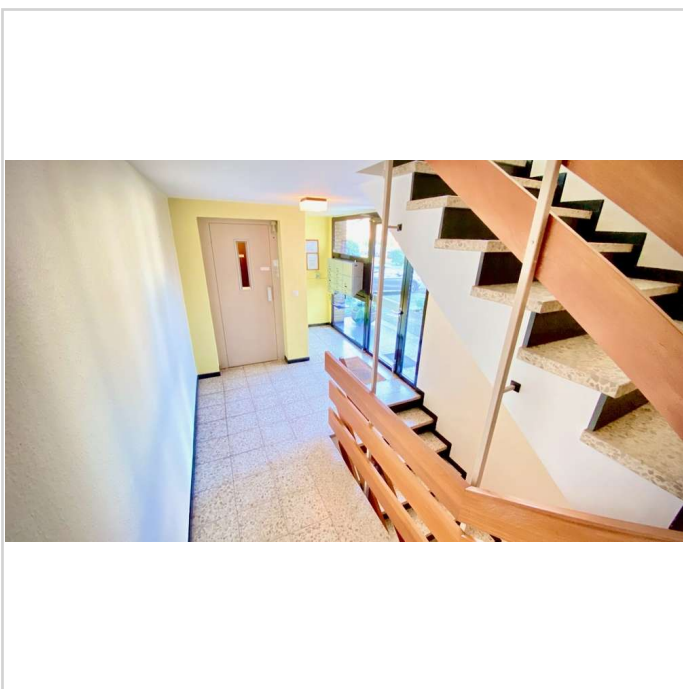
Hauseingang außen

# KREFELD-DÜRERPLATZ - BEZUGS-FREIWERDENDE 2-ZIMMER-ETW + LOGGIA IM 1. OG EINER GEPFLEGTEN WOHNANLAGE

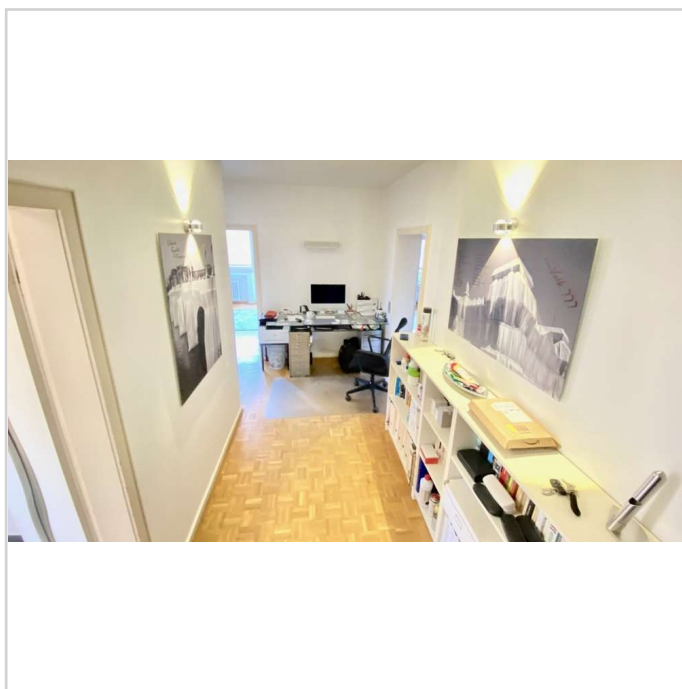


**Brahmsstraße 91**  
47799 Krefeld / Cracau

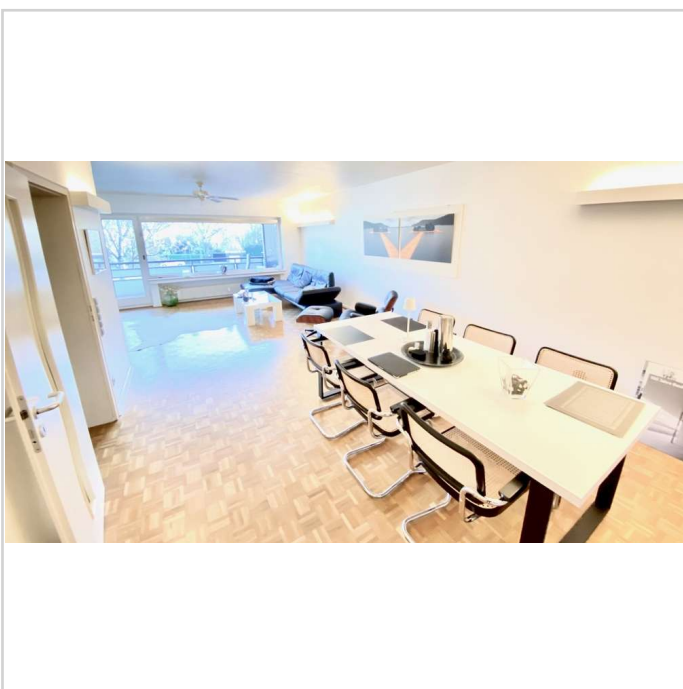
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 83,95 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 255.000,00 EUR



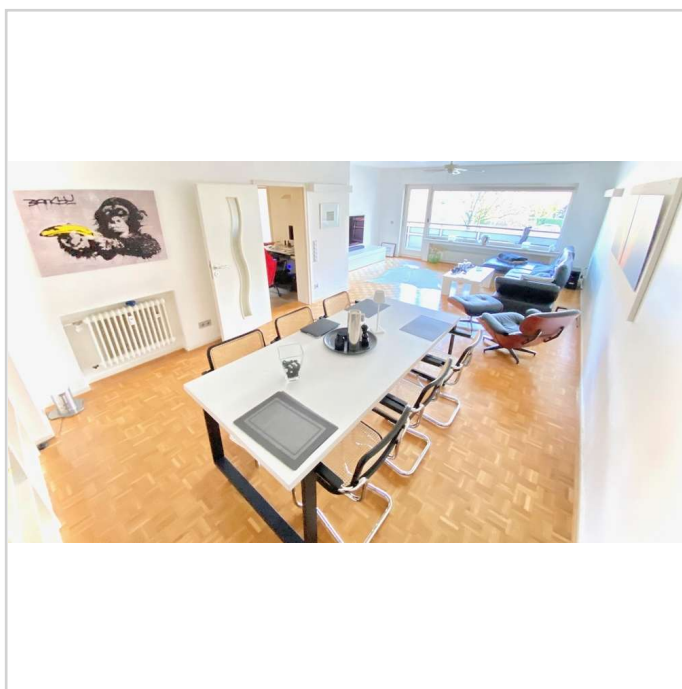
Hauseingang innen



Diele



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# KREFELD-DÜRERPLATZ - BEZUGS-FREIWERDENDE 2-ZIMMER-ETW + LOGGIA IM 1. OG EINER GEPFLEGTEN WOHNANLAGE



**Brahmsstraße 91**  
47799 Krefeld / Cracau

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 83,95 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 255.000,00 EUR



Wohnzimmer



Loggia



Loggia



Blick auf den Dürerplatz

# KREFELD-DÜRERPLATZ - BEZUGS-FREIWERDENDE 2-ZIMMER-ETW + LOGGIA IM 1. OG EINER GEPFLEGTEN WOHNANLAGE



**Brahmsstraße 91**  
47799 Krefeld / Cracau

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 83,95 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 255.000,00 EUR



Schlafzimmer



Blick ins Bad



Küche



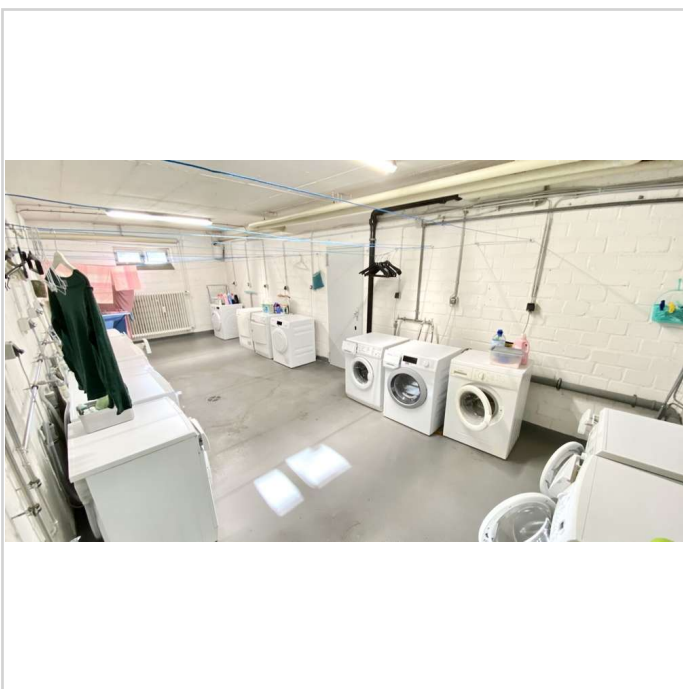
Kellerbereich

# KREFELD-DÜRERPLATZ - BEZUGS-FREIWERDENDE 2-ZIMMER-ETW + LOGGIA IM 1. OG EINER GEPFLEGTEN WOHNANLAGE

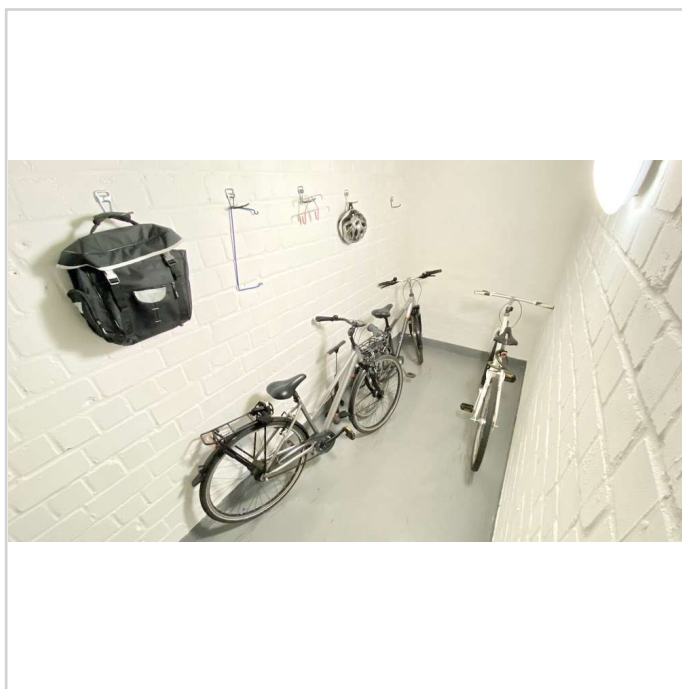


**Brahmsstraße 91**  
47799 Krefeld / Cracau

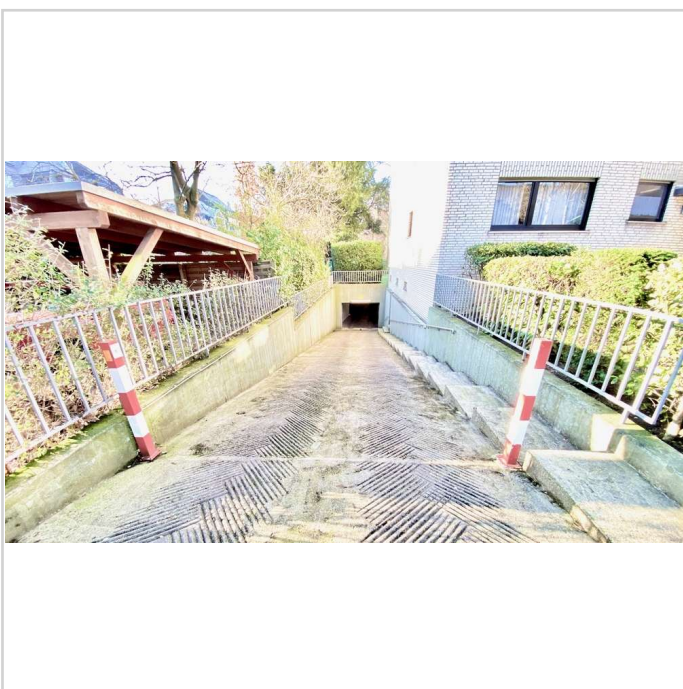
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 83,95 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 255.000,00 EUR



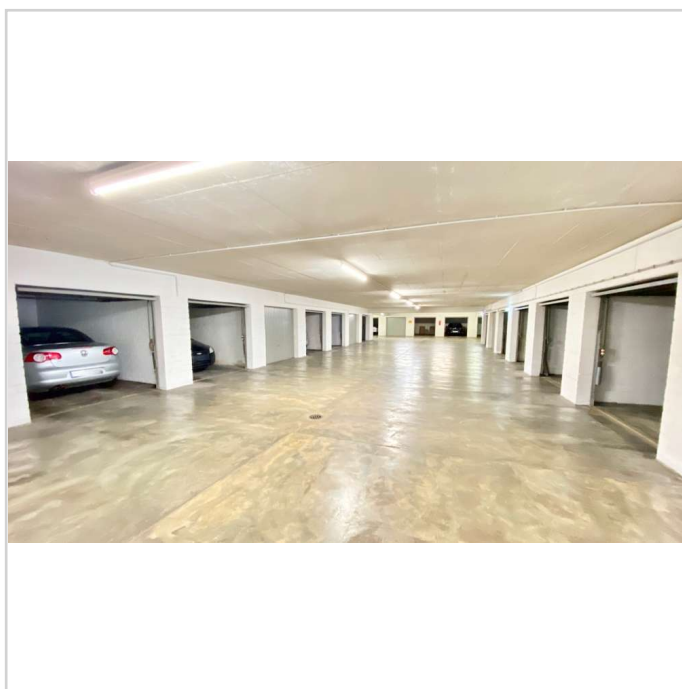
Waschkeller



Fahrradkeller



Zufahrt zur Tiefgarage



Tiefgarage

# KREFELD-DÜRERPLATZ - BEZUGS-FREIWERDENDE 2-ZIMMER-ETW + LOGGIA IM 1. OG EINER GEPFLEGTEN WOHNANLAGE

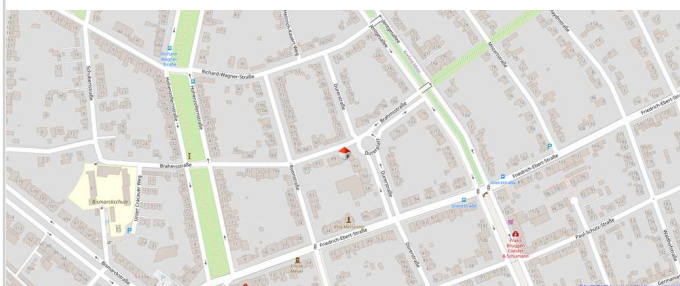


**Brahmsstraße 91**  
47799 Krefeld / Cracau

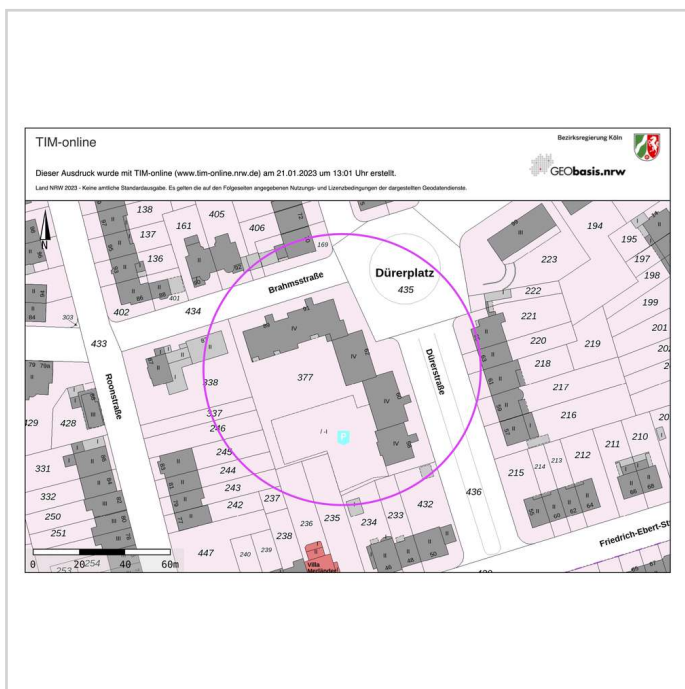
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 83,95 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 255.000,00 EUR



Tiefgarage Ausfahrt



Lage der Objekte



Lageplan des Objekts

**MARC VAN RANSBEEK**

**IMMOBILIEN**

☎ 0 21 51 - 95 05 96 • [WWW.VAN-RANSBEEK.DE](http://WWW.VAN-RANSBEEK.DE)

*Seit über 30 Jahren Ihr Makler für gute Immobilien.*

Immobilien van Ransbeek

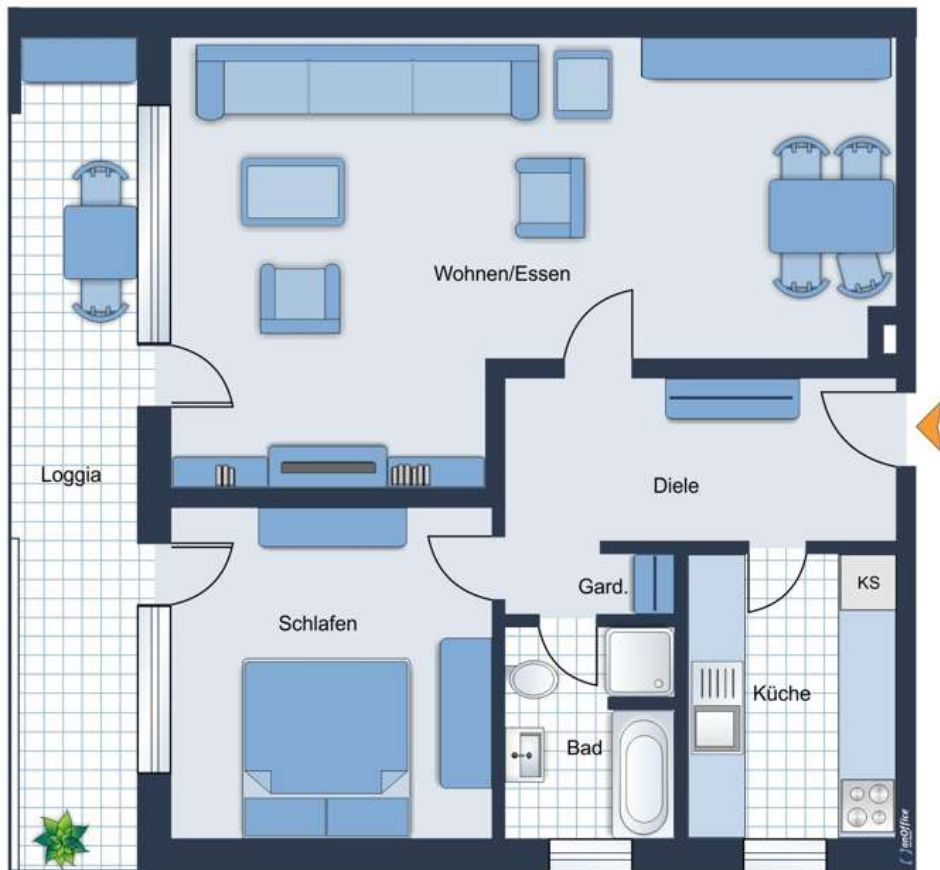


# KREFELD-DÜRERPLATZ - BEZUGS-FREIWERDENDE 2-ZIMMER-ETW + LOGGIA IM 1. OG EINER GEPFLEGTEN WOHNANLAGE



**Brahmsstraße 91**  
47799 Krefeld / Cracau

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 83,95 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 255.000,00 EUR



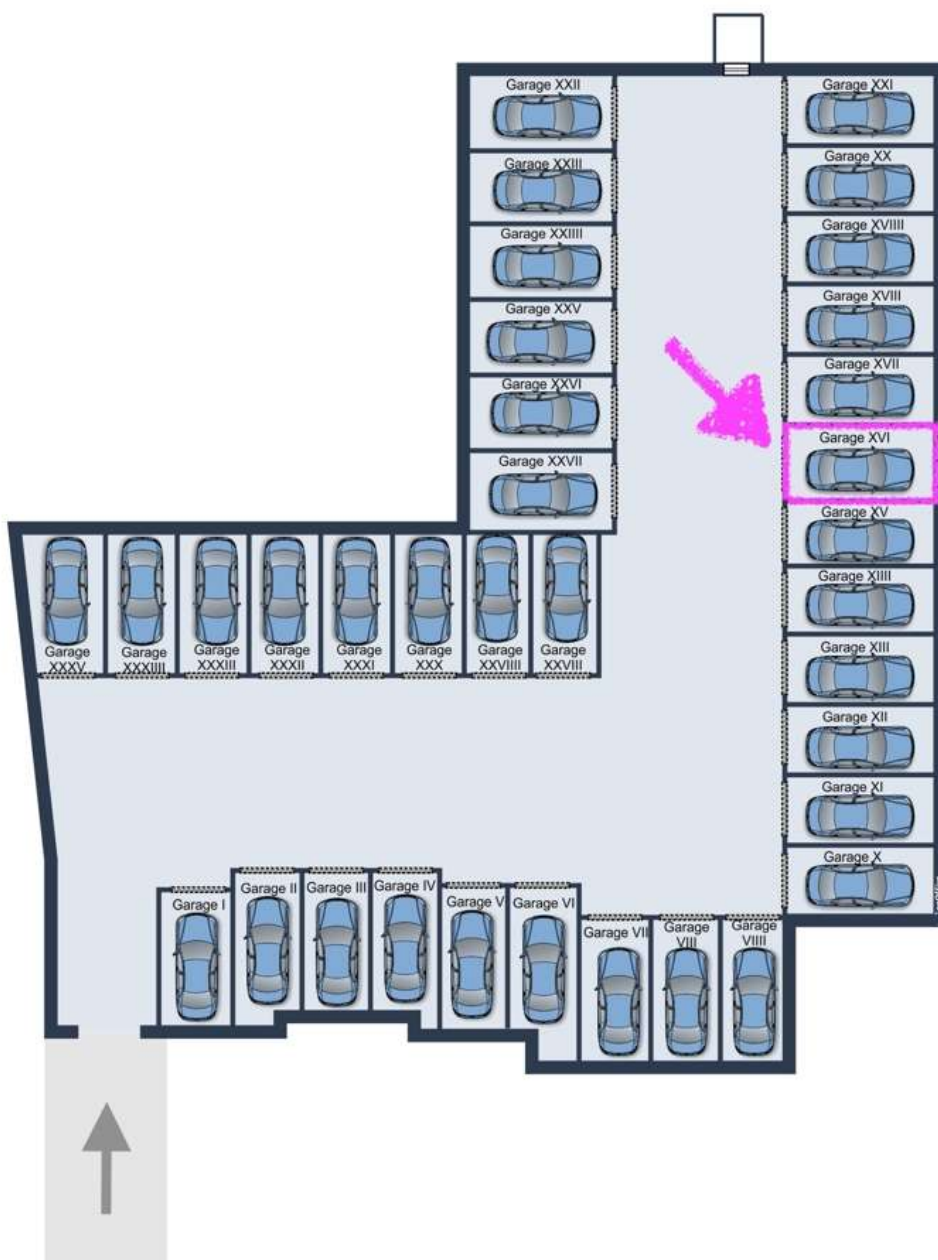
Grundriss der Wohnung

# KREFELD-DÜRERPLATZ - BEZUGS-FREIWERDENDE 2-ZIMMER-ETW + LOGGIA IM 1. OG EINER GEPFLEGTEN WOHNANLAGE



**Brahmsstraße 91**  
47799 Krefeld / Cracau

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 83,95 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 255.000,00 EUR



Tiefgaragenplan

# KREFELD-DÜRERPLATZ - BEZUGS-FREIWERDENE 2-ZIMMER-ETW + LOGGIA IM 1. OG EINER GEPFLEGTEN WOHNANLAGE



**Brahmsstraße 91**  
47799 Krefeld / Cracau

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 83,95 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 255.000,00 EUR

