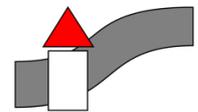


## GEMÜTLICHE 3 ZIMMER-WOHNUNG FÜR DACHGESCHOSSLIEBHABER IM KREFELDER-ZENTRUM!



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

### Objektdaten

Objektnummer 66668-12584

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Wohnung liegt im Dachgeschoss (3. Etage) eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1966. Sie verfügt über ca. 50 m<sup>2</sup> und ist folgendermaßen aufgeteilt: Von der Diele aus rechts liegt das Wannenbad mit Fenster sowie die Küche. Auf der linken Seite befindet sich ein 3. Zimmer welches sich sowohl als kleines Kinderzimmer oder als Büro eignet. Am Ende der Diele gelangen Sie in das Wohnzimmer, von dem Sie das Schlafzimmer erreichen. Obwohl es insgesamt nur knapp 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind, ist hier die Aufteilung optimal. Die Dachgauben und vorhandenen Schrägen verleihen dieser Wohnung eine behagliche und wohlige Atmosphäre. Die WEG wird von einem renommierten Verwalter betreut. Das Hausgeld beträgt aktuell monatlich ca. 171 EUR und beinhaltet 93,75 EUR umlagefähige Kosten, 43,94 EUR nicht umlagefähige Kosten und 33,08 EUR Rücklagen. Im Hausgeld enthalten sind bereits der Hausmeisterdienst, Winterdienst und die Hausreinigung, sodass die Pflege des Hauses und das komfortable Wohnen gesichert ist.

## Lage

Krefeld-Zentrum, von hier haben Sie kurze Wege. Die Fußgängerzone von Krefeld ist in ca. 10 Gehminuten erreicht, ebenso der Krefelder Bahnhof. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar. Das Objekt liegt in einer verkehrsberuhigten Tempo 30-Zone mit überwiegender Mehrfamilienhausbebauung. Öffentliche Verkehrsmittel, wie z.B. die Haltestelle Rheinstraße mit allen Verbindungen für Bus und Bahn, ist nur 5 Gehminuten entfernt. Und wenn Sie für weitere Strecken doch das Auto aus der Garage holen müssen, sind Sie in wenigen Fahrminuten (3 km) auf der A57 Richtung Köln oder Nijmegen.

## Ausstattung

Die Wände der gesamten Wohnung sind in hellen Farben gestrichen und ist mit Holzdecken ausgestattet, welche im Schlafzimmer und Bad weiß gestrichen sind. Im Schlafzimmer wurde Laminatboden (Buche-Farbtönen) verlegt, während die restliche Wohnung mit beige-farbenen Fliesen versehen ist. Das Bad verfügt über weiß-blau gemusterte Wand- und Bodenfliesen. Die Wohnung verfügt über weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Beheizt wird die Einheit über eine Gasheizung aus dem Jahre 2002. In den letzten Jahren wurden verschiedene Sachen im Haus saniert. Etwa im Jahre 2010 wurden die Steigleitungen erneuert, ca. 2012 wurde das Wärmedämmverbundsystem auf der Rückseite des Hauses modernisiert und 2014 wurde das Dach neu gemacht.

## Bilder















