EXPOSÉ

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr

Schöne helle Wohnung zum TRÄUMEN mit Balkon!



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 47805 Krefeld

Baujahr: 1979

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 68 m²

Nebenkosten (ca.): 230,- €

Warmmiete (ca.): 828,40 €

Etage: 3

Anzahl Etagen: 3

Kaltmiete € 598,40

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Krefeld
> 2 Zimmer
> 68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001635



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	47805 Krefeld
Baujahr	1979
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	68 m²
Kaltmiete	598,40 €
Nebenkosten (ca.)	230,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	828,40 €
Kaution	1.795,20 €
Etage	3
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Miete 60,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	79,23 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2029-08-07
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1979
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Fernwärme
Ausstattung	STANDARD
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Krefeld
> 2 Zimmer
> 68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001635



Objektbeschreibung:

Diese attraktive, lichtdurchflutete und großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in der 3. Etage. Auf ca. 68 m² Wohnfläche erwartet Sie ein angenehmes Wohnambiente mit einer durchdachten Raumaufteilung und viel Platz zum Wohlfühlen.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine einladende Diele, von der aus sämtliche Räumlichkeiten bequem erreichbar sind. Das großzügige und helle Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum schönen Balkon, auf dem Sie entspannte Stunden genießen und den Alltag hinter sich lassen können.

Die geräumige Küche ist sowohl über die Diele als auch direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Küchengestaltung. Das Schlafzimmer überzeugt durch seinen angenehmen Schnitt. Besonders hervorzuheben ist hier die charmante Holzdeckenverkleidung, die dem Raum eine warme und gemütliche Atmosphäre verleiht und ihm einen ganz besonderen Charakter gibt.

Das Badezimmer, ein separates WC sowie eine praktische Abstellkammer ergänzen das durchdachte Raumangebot und sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Auch die Nebenflächen bieten zahlreiche Vorteile: Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, der Ihnen zusätzlichen Stauraum zur Verfügung stellt. Darüber hinaus können alle Bewohner des Hauses einen gemeinschaftlichen Fahrradraum, einen Trockenraum sowie einen Abfallkeller nutzen.

Ein Kabelanschluss für den TV-Empfang ist ebenfalls vorhanden.

Zusätzlicher Komfort: Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz für monatlich 60,00 EUR anzumieten.

Bitte beachten Sie, dass sich die Wohnung in der 3. Etage befindet und das Gebäude über keinen Aufzug verfügt.
Die Bilder sind vor der letzten Vermietung gemacht worden, die Wohnung wird auch geweißt wieder übergeben.

Ausstattung:

Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren umfassend renoviert und präsentiert sich in einem gepflegten, modernen Zustand. Im Zuge der Renovierungsarbeiten wurden unter anderem das Badezimmer und das separate WC erneuert. Auch der Fliesenspiegel in der Küche wurde modernisiert. Neue Tapeten sowie ein frischer weißer Anstrich verleihen den Räumlichkeiten ein helles und freundliches Ambiente.

Die Wohnräume sind mit einem modernen, pflegeleichten Laminatboden ausgestattet, der sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung einfügt und für eine zeitgemäße Wohnatmosphäre sorgt.

Das moderne Badezimmer überzeugt durch seine ansprechende Ausstattung. Es verfügt über eine großzügige Dusche, einen Waschtisch, einen Waschmaschinenanschluss sowie eine praktische Handtuchheizung, die zusätzlichen Komfort bietet.

Ein weiterer Vorteil ist das separate WC, welches ebenfalls modern gestaltet wurde und mit einer Toilette sowie einem Handwaschbecken ausgestattet ist.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der schöne Balkon. Hier können Sie die Sonnenstunden genießen, entspannen und den Feierabend in angenehmer Atmosphäre ausklingen lassen.

Insgesamt erwartet Sie eine modernisierte und gepflegte Wohnung, die durch ihre zeitgemäße Ausstattung, helle Räumlichkeiten und den schönen Außenbereich überzeugt.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Krefeld. Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Der öffentliche Nahverkehr ist bequem erreichbar. Auch der Krefelder Hauptbahnhof sowie die Innenstadt befinden sich in kurzer Entfernung. Darüber hinaus besteht eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Stadtteile und Autobahnen.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre zentrale Position und die gute Erreichbarkeit sämtlicher Einrichtungen des täglichen Lebens.

Sonstiges:

Renovierte Wohnung zum TRÄUMEN mit Balkon und Stellplatz! Toller Laminat wird für Sie noch verlegt!
Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit im aktuellen Markt der Mietwohnungen.

Eine "saubere" SCHUFA ist Voraussetzung für einen Mietvertrag.
Bitte geben Sie uns bei Kontaktaufnahme per Email Ihre Rufnummer (tagsüber) an.

Die Objektdaten beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Daher übernehmen wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit keine Haftung.

Ihre zuständige Ansprechpartnerin ist Frau Heike Kawohl, selbstständige Maklerin im eigenen Auftrag.

Mobil: 0177-6471712

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Krefeld
> 2 Zimmer
> 68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001635



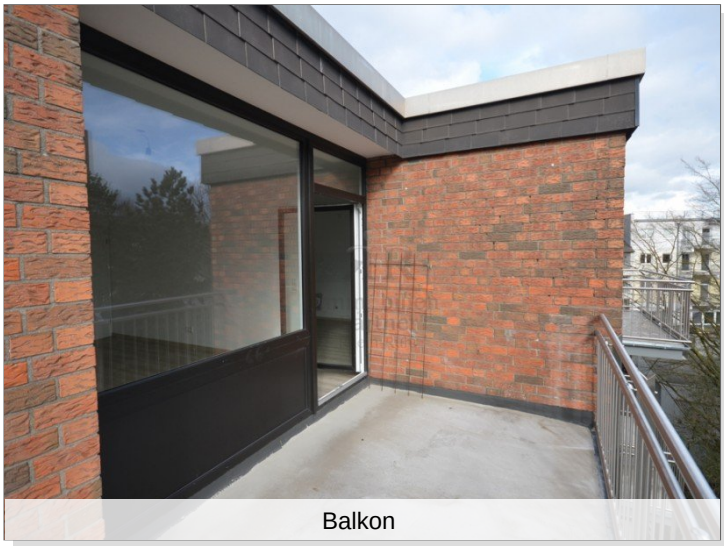
Objektbilder:



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Balkon



Balkon



Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Krefeld
> 2 Zimmer
> 68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001635





Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Diele



Schlafzimmer



Badezimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Krefeld
> 2 Zimmer
> 68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001635





Diele



Abstellkammer



WC

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Krefeld
> 2 Zimmer
> 68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001635



Ansprechpartner:

Frau Heike Kawohl

Telefon: 004920644566584
Mobil: 00491776471712
E-Mail: anfrage@immopartner-rr.de

Firmendaten:

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Inh. Joachim Grabowsky
Kurt-Schumacher-Str. 228
46539 Dinslaken

T 02064 456658-0
F 02064 456658-9
M 0172 2440665
info@immopartner-rr.de
www.immopartner-rr.de

Vertretungsberechtigter: Joachim Grabowsky
Berufsaufsichtsbehörde: Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel, Ordnungsamt
Berufskammer: IHK Duisburg

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026