Das Penthouse

Dreikönigenstrasse 55-57/Ostwall 99, 47798 Krefeld

EXPOSE

Die Fakten

Zu kaufen	145 qm über den Dächern Krefelds
Lage	**Innenstadtlage/zentral/belebt/urban**
Einzug	**kurzfristig möglich/nach Absprache**
Dimension	großzügige 145,40 qm Wohnfläche/ 3 Zimmer & Dachterrasse
Zeiten	Baujahr 1982/Teilsanierung 2011/12
Parken	Tiefgaragenstellplatz/ KP auf Anfrage/ weitere Stellplätze können erworben werden/ Tiefgarage ca. 150 m entfernt

Eingangsbereich

Highlights	großzügig Raumaufteilung/sehr hell/ ca.50qm Dachterrasse/Innenstadtlage/ hochwertige Einbauküche inklusive/ TG-Stellplatz/hochwertiger, durchgehend verlegter Bodenbelag/hochwertiges Badezimmer/ Bad, Elektro, Heizkörper inkl. Verrohrrung, Zu- und Abwasser erneuert/ Aufzug (bis 3. Stock)/ HWR in der Wohnung/großer Kellerraum/sofort verfügbar/kein Renovierungsstau in der Wohnung
EA Daten	Verbrauchsausweis v. 15.03.2021/202,1 kWh in Kombination/nur Wärme 138,6 kWh/nur WW 27,6 kWh/Effizienzklasse F

Büro und/oder Gästezimmer

Schlafzimmer

Hausgeld Wohnung	318€
Rücklagenzuführung Whg.	158€

Kaufpreisvorstellung	349.000€
Provision	3,57% inkl. Mwst. vom beurkundeten Kaufpreis

Herzlich Willkommen!

Lage und Grundstück

Wir befinden uns hier mitten in der Krefelder Innenstadt, auf dem Ostwall.
Der Ostwall gehört zur zentralen Innenstadt, ist belebt und quirlig, bietet aber auch einen breiten Grünstreifen mit Parkbänken, gesäumt von großen Bäumen.
Das Penthouse befindet sich im Staffelgeschoss (4. Geschoss) des Eckgebäudes Ostwall/Dreikönigenstrasse. Dieses Gebäude dient als Ärztehaus, im Erdgeschoss befindet sich eine Apotheke. Aus baulichen Gründen befindet sich der Eingang zum Penthouse auf dem Ostwall 99.
Hier am Ostwall ist die Infrastruktur in jeglicher Hinsicht hervorragend: alle Bedürfnisse des täglichen Lebens können hier gestillt werden, eine ganze Reihe von Bildungseinrichtungen, natürlich Ärzten, Kultur- und Freizeitangeboten sowie Gastronomie jeglicher Art, finden sich hier fußläufig erreichbar. Praktisch vor der Tür gibt es eine breite Infrastruktur der Öffentlichen Verkehrsmittel.
Krefeld hat rund 230.000 Einwohner, liegt am schönen Rhein und zählt zu einer der grünsten Städte in NRW. In 30 Minuten erreicht man Düsseldorf oder das Ruhrgebiet, in 45 Minuten sind Sie in Köln oder den Niederlanden.

Hausansicht

Umgebung

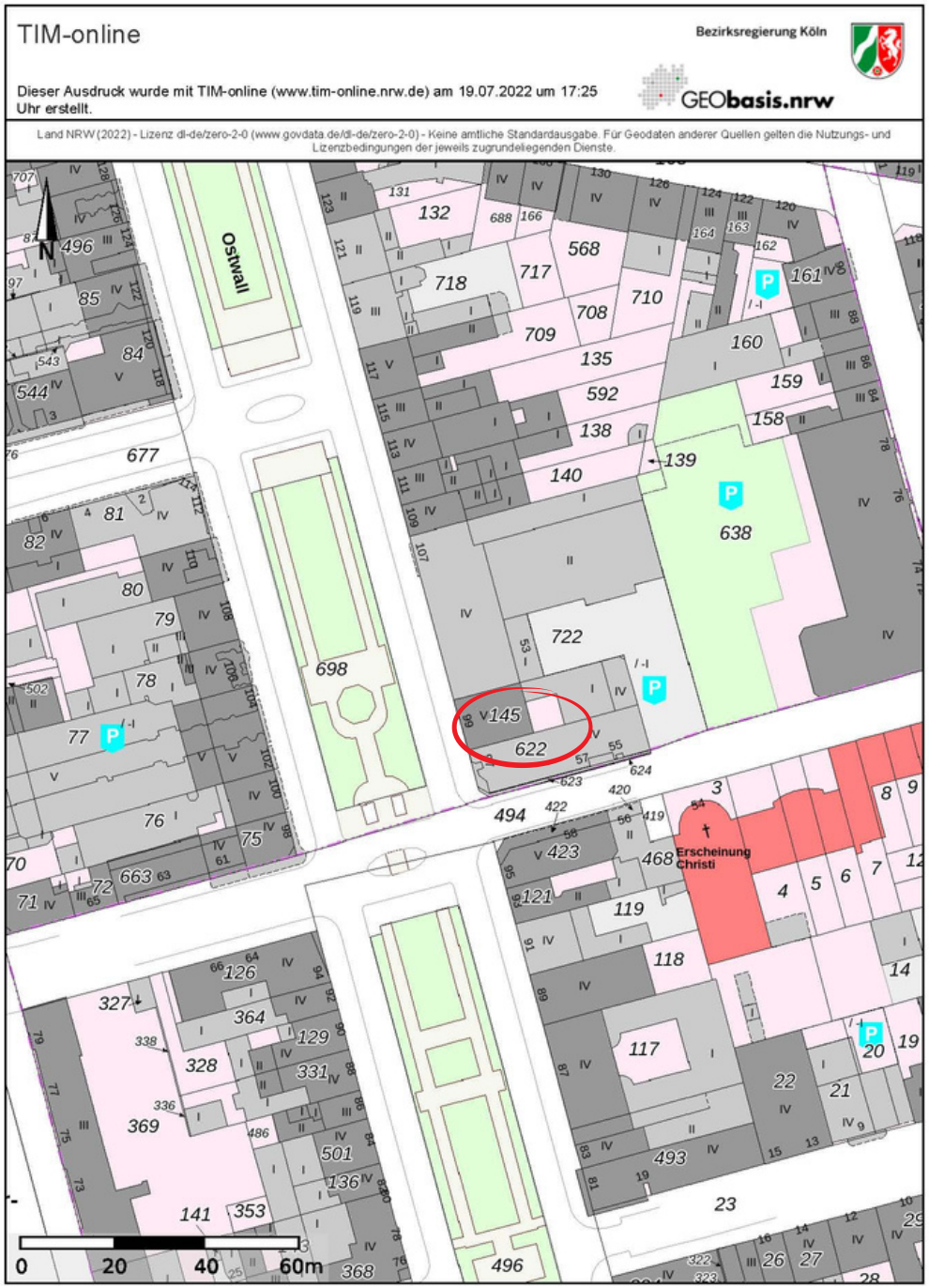
Flurstück

Miteigentumsanteile der Wohneinheit:

Flurstück 145 (Ostwall 99) mit 426 qm
= 5214/100000

und

Flurstück 622 (Ostwall 97 / Dreikönigenstrasse 55-57) mit 412 qm
= 4352/100000

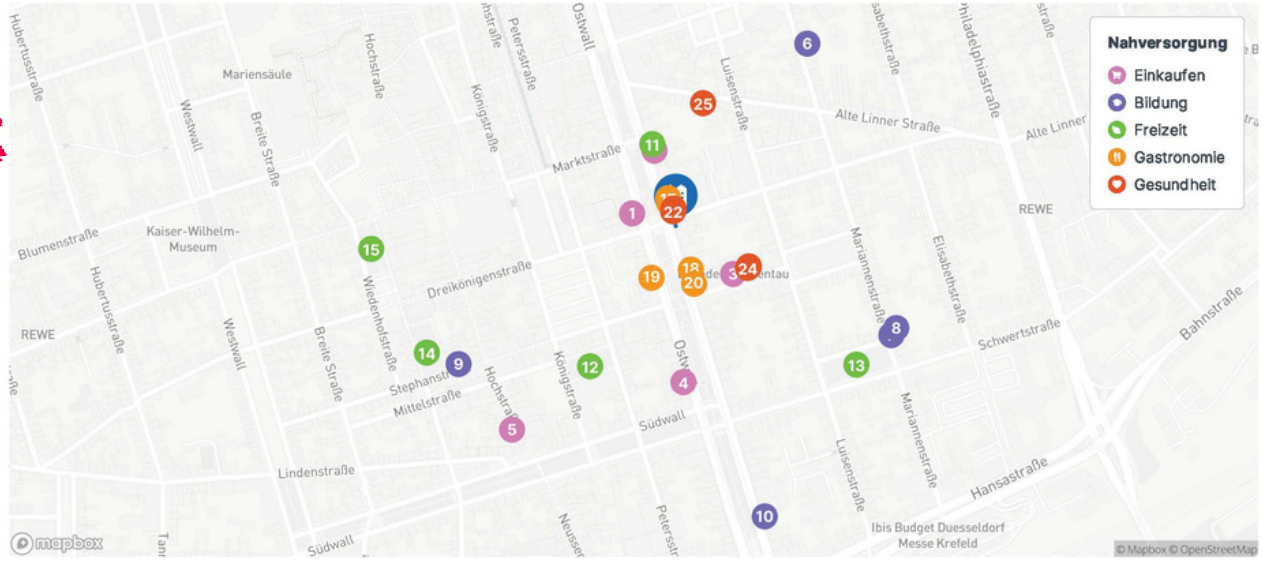


Badezimmer

Küche

Nahversorgung

innerhalb 500 m Umgebung



Einkaufen (4.9)

1	Al Sultan	52 m
2	Lakshmi Best Foods	63 m
3	Bioladen Sonnentau	108 m
4	Sofra Supermarket	210 m
5	Attraction Discount Markt	327 m

Bildung (4.4)

6	Comeniusschule	239 m
7	Mariannenschule Städt. Ge...	296 m
8	Mariannenschule	297 m
9	Freie Privatschule NRW	316 m
10	Tutores	381 m

Freizeit (4.2)

11	Terra Sports	71 m
12	Sport	216 m
13	Albrechtplatz	284 m
14	Spielplatz	339 m
15	Willy-Göldenbachs-Platz	359 m

Gastronomie (4.9)

16	La Favola	7 m
17	Club LaPalma	9 m
18	Café Classic	84 m
19	Bash Chicken	94 m
20	Kilimanjaro African Pub	98 m

Gesundheit (4.9)

21	Praxis Bahr & Kosteci	8 m
22	Dreikönigen-Apotheke	12 m
23	Praxis Ho ß Möllmann	114 m
24	Zahnarzt Dr. Cremer, Zahnär...	114 m
25	Praxis Störkmann	118 m

Ausstattung

.Penthouse mit Dachterrasse im 4. Stockwerk (Staffelgeschoss)
.ca. 145 qm Wohnfläche
.3 großzügige Zimmer
.hochwertiges Badezimmer mit Dusche & Wanne
.offene Küche, hochwertige Einbauküche inklusive
.sehr großer Ess- und Wohnbereich
.HWR in der Wohnung
.gößtenteils umlaufende, insgesamt ca. 50 qm große Dachterrasse
.lichtdurchflutet durch große Fenster (Iso Verglasung 1982)
.Aufzug (bis 3. Stockwerk)
.Renovierungen der letzten 10 Jahre (Wohnung):
.neue Oberböden durchgehend verlegt in Naturschiefer
.Bad saniert mit Thassos Marmor, neue Zu- und Abwasserleitungen
.Elektro neu
.Heizkörper inkl. Leitungen neu
.Renovierungen der letzten 10 Jahre (Haus):
.großes Dach und Balkonflächen
.Aufzug
.Hauseingang
.tlw. Abwasserleitungen Kellergeschoss

Pro & Contra

+ Pro

.super zentrale Lage
.toller Ausblick
.viel Platz
.hochwertige Materialien
.Bad, Elektro & Heizung saniert
.HWR in der Wohnung (kein Waschen im Keller)
.lichtdurchflutet
.zeitlose, neuwertige Einbauküche inklusive
.sofort verfügbar ohne Renovierungsstau
.sehr gepflegt
.hervorragende Infrastruktur
.ÖVM direkt vor der Tür
.umlaufende Dachterrasse für Sonnenanbeter
.geräumiger Kellerraum
.1 TG Stellplatz zusätzlich zu erwerben (o. mehr)

– Contra

.lebhafte Gegend
.wenig attraktiver Hauseingang
im Nebengebäude
.TG Stellplätze ca. 150 m entfernt
.nichts für Menschen, die Ruhe lieben
und Sonnenlicht meiden :-(
.keine Jalousien

HWR

Flur

Das Penthouse

Schon immer von einem Penthouse geträumt?
Manchmal gehen Träume auch in Erfüllung…

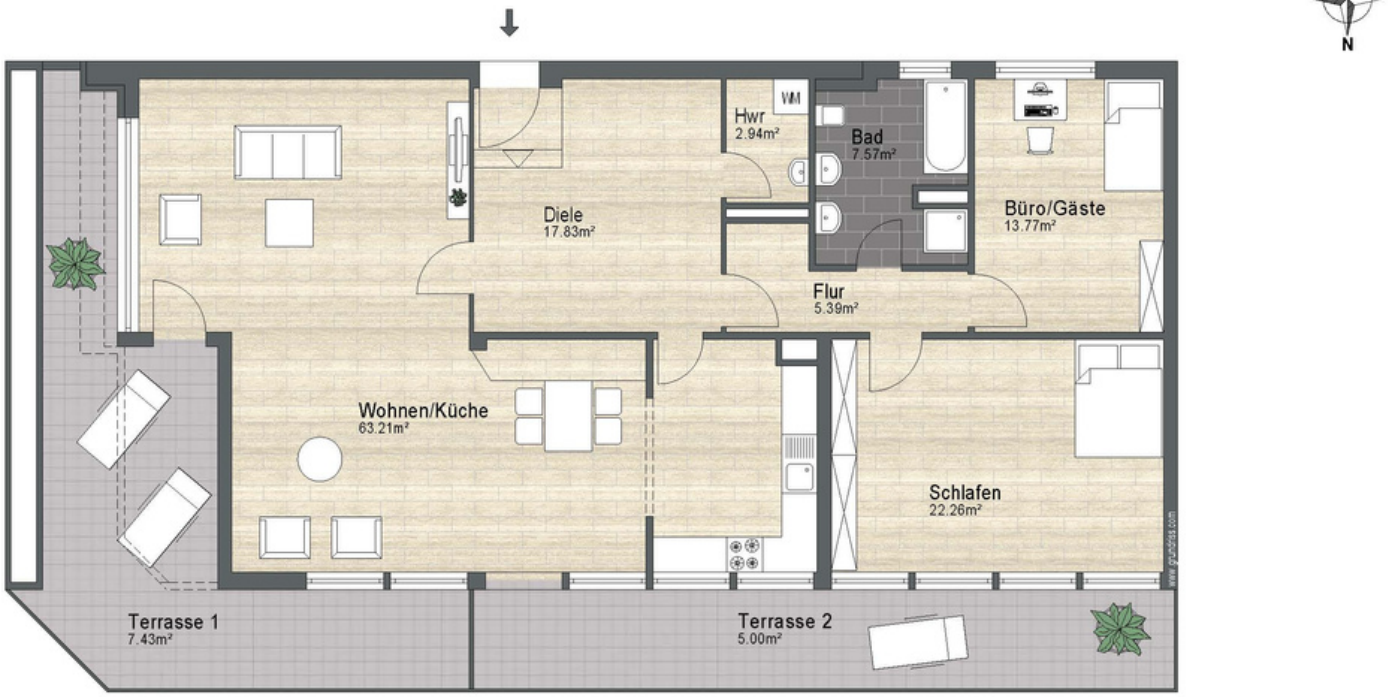
Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie bereits ein sehr großzügiger Eingangsbereich.
Von hier aus geht es über den Flur zu Bad, Schlafzimmer und Büro/Gästezimmer.
Das Bad wurde ca. 2011 saniert und ist mit Thassos Marmor ausgestattet, verfügt über Dusche und Badewanne, sowie einen breiten Waschtisch und praktischen Wandschrank.
Direkt neben dem Bad findet sich das Büro oder auch Gästezimmer. Es ist groß genug, dass auch 2 Personen hier z. Bsp. ihr Home Office einrichten können. Das sehr großzügig bemessene Schlafzimmer befindet sich ebenfalls in diesem Bereich der Wohnung. Es ist über die gesamte Breite mit Fenstern ausgestattet, wie übrigens auch die Küche und der komplette Wohnbereich. Hier gibt es bereits ein eingebautes, offenes Kleiderschranksystem und ein Massivholzbett, vom Schreiner angefertigt.
Zurück im Flur betreten wir nun die Küche. Diese ist offen gestaltet und beherbergt bereits eine weiße, zeitlose Einbauküche mit vielen Schränken sowie Elektrogeräten der Marke Küppersbusch. Von der Küche aus blickt man bereits auf den sich anschließenden Essbereich, mit Platz für auch den ganz großen Esstisch.
Von hier aus geht es nahtlos in den großen Wohnbereich über. Es gibt so viel Platz, dass Sie einen Bereich zum Bücher lesen und einen Bereich zum TV schauen gestalten können. Und alles wird eingerahmt durch die, über die gesamte Länge der Dachterrasse, laufende Fensterfront. Ihre Terrasse bietet Ihnen ca. 50 qm Platz zum chillen, sonnen, grillen, feiern oder einfach nur den Blick genießen. Durch zwei überdachte Bereiche sogar bei Regenwetter. Und für die Pragmatiker: es gibt einen HWR in der Wohnung, also kein Wäsche waschen im Gemeinschaftskeller mehr.

Sind Sie auch ein Penthouse Träumer? Ich hab da was für Sie….
Machen Sie gern einen Termin vor Ort mit mir!

Essbereich

Leseecke

Grundriss



Grundriss dient nur der Visualisierung und ist nicht maßstabsgetreu

Diele	ca. 17,83 qm
HWR	ca. 2,94 qm
Flur	ca. 5,39 qm
Bad	ca. 7,57 qm
Büro/Gäste	ca. 13,77 qm
Schlafen	ca. 22,26 qm
Wohnen/Essen/Küche	ca. 63,21 qm
Dachterrasse	ca. 50 qm (ca. 12,43 qm nach Wohnflächenverordnung)

Wohnbereich

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Gültig bis: 14.03.2031 | Registriernummer [2] NW-2021-003573249 | 1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Laborgebäude (mittl. Jahresluftw.: 0,02 1/h)	
Adresse	Ostwall 97, Dreikönigenstraße 55-57, 47799 Krefeld	
Gebäudeteil	Dreikönigenstraße 55-57, Nichtwohngebäude inklusive Wohnung<10%	
Baujahr Gebäude [3]	1982	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	1999	
Nettogrundfläche [5]	1.700,7 m²	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3]	Erdgas LL	
Erneuerbare Energien	Art: nein	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung [3]	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☒ Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Aushangpflicht ☐ Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. **Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche.** Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises **(Erläuterungen – siehe Seite 5)**.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

FEGERMEISTER GmbH

ijenergy
Ingenieure Energieberater
Kastanienweg 5a
14776 Brandenburg

15.03.2021
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

[1] Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV [2] Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. [3] Mehrfachangaben möglich [4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation [5] Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche

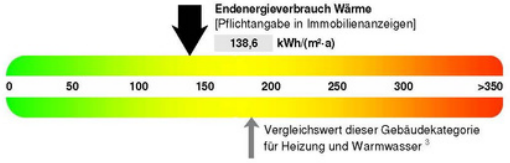
Hottgenroth Software, HS Verbrauchspass 3.3.65
Lizenziert für FEGERMEISTER, Frank Büttner - Gebäudeenergieberater HWK

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes | Registriernummer [2] NW-2021-003573249 | 3

Endenergieverbrauch



☐ Warmwasser enthalten

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

☐ Zusatzheizung ☒ Warmwasser ☒ Lüftung ☒ eingebaute Beleuchtung ☒ Kühlung ☒ Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [4]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauch Strom [kWh]
01.04.2017	31.03.2020	Erdgas LL	1,10	534554		534554	1,32	
08.03.2017	10.03.2020	Strom	1,80					141024

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 202,1 kWh/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil	Vergleichswerte [3] Heizung und Warmwasser	Vergleichswerte [3] Strom
Freiberufliches Gesundheitswesen, Praxen (Anteil: 61,3 %; Heizung + WW: 200; Strom: 35); Handel Non-food, sonstige persönliche Dienstleistungen bis 300 qm (Anteil: 16,2 %; Heizung + WW: 135; Strom: 45); Bürogebäude, nur beheizt (Anteil: 7,7 %; Heizung + WW: 105; Strom: 35); Wohnung (Anteil: 7,6 %; Heizung + WW: 105; Strom: 35); Laborgebäude (mittl. Jahresluftw.: 0,02 1/h) (Anteil: 7,2 %; Heizung + WW: 345; Strom: 200)			

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] veröffentlicht unter www.bbsr-energieeinsparung.de durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie gemeinsam mit dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit [4] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

Hottgenroth Software, HS Verbrauchspass 3.3.65

Wie geht's weiter ?

Wenn Sie Interesse am Objekt haben, informieren Sie mich telefonisch oder schriftlich. Sie sollten bereits im Vorfeld Kontakt zu Ihrem Finanzierer aufgenommen haben, um Enttäuschungen mit geplatzten Finanzierungen zu vermeiden.
Sollten Sie bereits über eine unverbindliche Finanzierungszusage verfügen, lassen Sie mir diese bitte per Mail zu kommen.

Ihre Notizen

Haftungsausschluss
Dieses Exposé ist eine Vorabinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notarielle Kaufvertrag.
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die wir nach bestem Wissen und Gewissen zusammengetragen haben. Wir haben uns bemüht, möglichst vollständige und richtige Angaben zu machen und an Sie weiterzugeben. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben hier im Exposé.
Der Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass beim Erwerb einer Immobilie zum Kaufpreis jeweils die gesetzliche Grunderwerbsteuer sowie Notar- u. Gerichtskosten für die Abwicklung des notariellen Kaufvertrags vom Käufer zu zahlen, unabhängig von einer Maklerprovision