



Urban Living

Im Zentrum von Krefeld-Fischeln

*In zentraler Innenstadtlage im
Herzen von Krefeld-Fischeln entsteht
ein modernes Mehrfamilienhaus*

- *KfW gefördert*
- *Hochwertig ausgestattet*
- *Energetisch nachhaltig*

Ein Projekt der
Immobilien Competence GmbH

ICI IMMOBILIEN COMPETENCE

www.immo-competence.de

Urban Living -

Wohnen in pulsierender Innenstadtlage von Krefeld-Fischeln

Wer in Fischeln wohnt, ist umgeben von gewachsener Bebauung und hervorragender Infrastruktur und wohnt dennoch im Grünen. Im Jahr 943 wurde Fischeln erstmals urkundlich erwähnt.

Seitdem hat sich Fischeln mit 26.000 Einwohnern nach dem Stadtteil „Stadtmitte“ zum einwohnerstärksten Stadtteil entwickelt.

83% der Bebauung ist durch Einfamilienhäuser geprägt und man hat hier immer sehr großen Wert darauf gelegt, dass die Bebauung um den Ortskern erweitert wurde und man nicht in bestehende Landschaftselemente und Grünflächen eingreift.

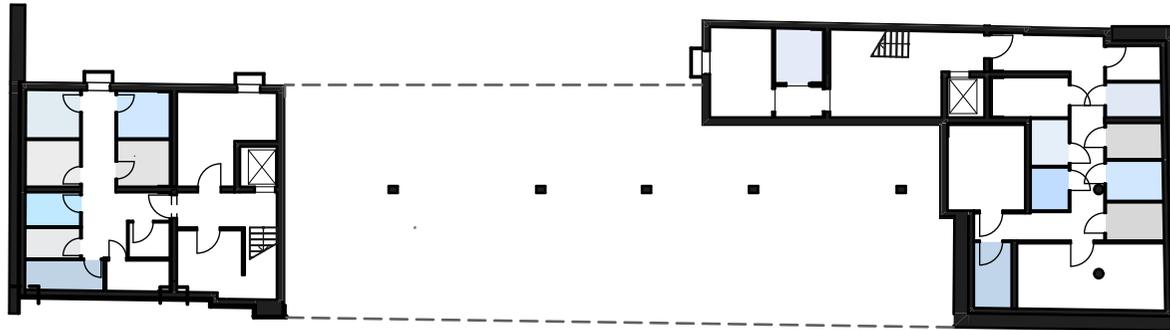


Inhalt

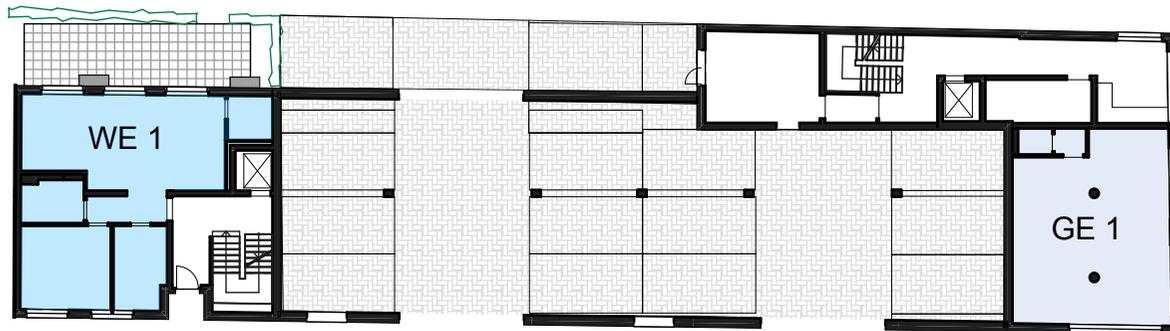
Wohnungsübersichten	04
Fischeln, ein Stadtteil mit engagierten Bürgern, in dem das Miteinander groß geschrieben wird	06
<i>Urban Living</i> – Wohnen in pulsierender Innenstadtlage von Krefeld-Fischeln	07
Ein Ort für Jung und Alt	09
Eine Kombination aus höchstem technischen Anspruch und modernem Erscheinungsbild	10
Ihre persönliche Sicherheit wird bei uns groß geschrieben	12
<i>Urban Living</i> – Modernes Wohnen nach KfW55 EE Standard	13
Aufzüge für komfortables und barrierefreies Wohnen und Parkplätze im Erdgeschoss	15
Grundrisse 1 – 15	16
Grundriss Gewerbe	33
Objektausstattung	34

Wohnungsübersichten

Kellergeschoss



Erdgeschoss

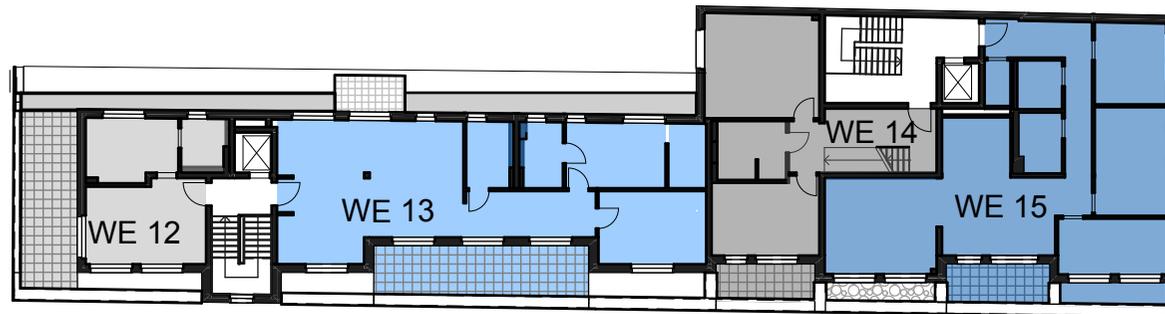


1. Obergeschoss

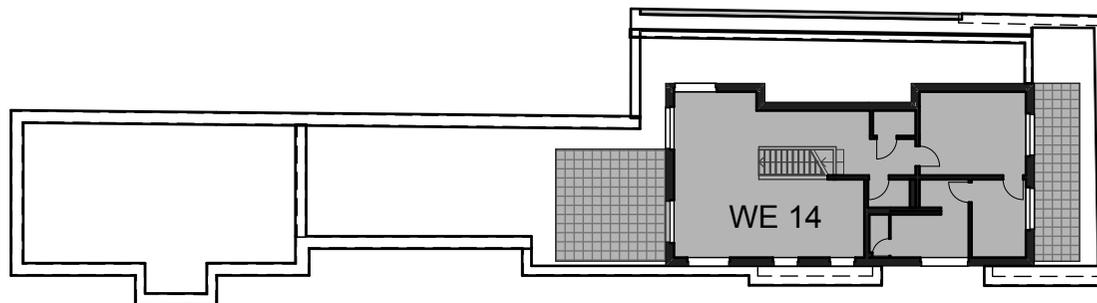




2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



Dachgeschoss





Fischeln, ein Stadtteil mit engagierten Bürgern, in dem das Miteinander groß geschrieben wird

Fischeln ist nach der Krefelder Innenstadt der einwohnerstärkste Stadtteil.

Ein Grund für die Beliebtheit Fischelns als Wohnort ist, dass dieser Stadtteil sehr viel zu bieten hat, auch Dank der Initiative der Fischelner Bürger. Vielfältig unterstützend tätig ist der eigens gegründete Förderverein in Fischeln. So bietet der Fischelner Stadtpark samt eigenem Schwimmbad vielfältige Möglichkeiten seine Freizeit zu gestalten: Spaziergänge mit dem Hund oder eine Auszeit mit der Familie beim Baden.

Das angrenzende Fischelner Bruch, ein Landschaftsschutzgebiet mit herrlicher Aussicht lädt zum Spazieren und Radfahren ein.

Das Schützenfest, das „Fischeln Open“ oder „Freezing Fischeln“ sind Veranstaltungen, die die Feierwütigen ebenso wie Familien mit Kindern zum dortigen Miteinander einladen.







Ein Ort für Jung und Alt

In der Innenstadt Fischeln laden zahlreiche Gastronomiebetriebe zum Verweilen ein.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, kleine Fachgeschäfte, Apotheken, Ärzte und auch die Banken sind vom Objekt fußläufig erreichbar.

Die Kinder werden in 11 Kindertagesstätten betreut. Im Ort stehen 3 Grundschulen sowie alle weiterführenden Schulen, wie Realschule und Gymnasium für eine individuelle Schulausbildung zur Verfügung.

Einer der entscheidenden Faktoren für die große Beliebtheit des Standorts Fischeln als Wohnort ist die direkte Anbindung über die A44 und die A57 an alle umliegenden Städte: Krefeld, Mönchengladbach und Düsseldorf.

Mit der K-Bahn oder der Straßenbahn sind o.g. große Städte auch umweltschonend und zeitsparend von Fischeln aus zu erreichen.



Eine Kombination aus höchstem technischen Anspruch und modernem Erscheinungsbild

Der Eichen-Parkettboden Typ „Landhausdiele“ wird Ihre Wohnung modern und dennoch zeitlos prägen.

Optisch ebenso hochwertig ist die Verarbeitung großformatiger Fliesen im Badbereich, die von Ihnen selbstverständlich bemustert werden können.

Der Innenstadtlage entsprechend kommen Kunststofffenster mit Markenisolierungsglas mit 3-fach Verglasung zur Ausführung. Selbstverständlich erhalten alle Fenster der Wohnungen elektrisch betriebene Kunststoffrollläden.

Mit der Oberflächenqualität Q3 Ihrer Wände, gespachtelt, geschliffen, mit Malervlies und einem matten Anstrich versehen, unterstreichen Sie das moderne Erscheinungsbild der Wohneinheit.





Ihre persönliche Sicherheit wird bei uns groß geschrieben

Für die persönliche Sicherheit sorgen Verriegelungssysteme der RC2N an den Fenstern im EG und zu den Terrassen und Balkonen sowie abschließbare Fenstergriffe.

Die Haustüranlage wird mit einem Kamera- und Sprechmodul - integriert im Klingeltableau - sowie einem Profilzylinder mit Generalschließplan ausgestattet.

Repräsentativ zeigt sich das Treppenhaus mit einem Belag aus Naturstein und einem Handlauf aus Edelstahl.

Die Schindler-Aufzüge bringen Sie mit Ihrer hochwertigen Ausstattung aus Spiegeln, Edelstahl sowie Natursteinbelag barrierefrei und komfortabel zu Ihrer Wohnungsetage.

Die frische Luft und die Sonne können Sie von den Terrassen oder Balkonen genießen, die zu jeder Wohnung gehören.

Das Bad mit der bodengleichen Dusche und den hochwertigen Markenobjekten und -armaturen wird zu Ihrer täglichen Wohlfühl-Oase.





Urban Living -

Modernes Wohnen nach KfW55 EE Standard

Die KfW-Förderung, die Ihnen für dieses Objekt zuteil kommen wird, begründet der KfW55 EE-Standard.

Dieser nachhaltige Energiestandard wird u. a. dadurch erreicht, dass die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach installiert wird, die für die Stromversorgung der Luftwärmepumpe sorgt und Überschüsse dem allgemeinen Strombedarf zugutekommen.

Zur Beheizung und zur Wasseraufheizung des Gebäudes wird eine Hybrid-Heizungsanlage mit Wärmepumpe (Luftwärme) und Gasbrennwertterme installiert.

Für angenehme Raumtemperatur sorgt eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung.





Aufzüge für komfortables und barrierefreies Wohnen und Parkplätze im Erdgeschoss

Urban Living ist ein Stadtquartier mit 2 Hauseingängen, 2 Treppenhäusern und Aufzügen für 15 komfortable, hochwertig ausgestattete Wohneinheiten.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss erhält einen separaten Eingang.

Im Erdgeschoss zwischen den Hauseingängen werden Parkplätze für die PKW und Stellplätze für Fahrräder für ein stressfreies Parken sorgen.

In den Kellern schaffen die Wohnungsabstellräume, der Waschmaschinen- und Trockenraum sowie Müllräume und Hausanschlussräume zusätzliche Nutzfläche, damit Sie Ihre Wohnung zum reinen Wohnen nutzen können.

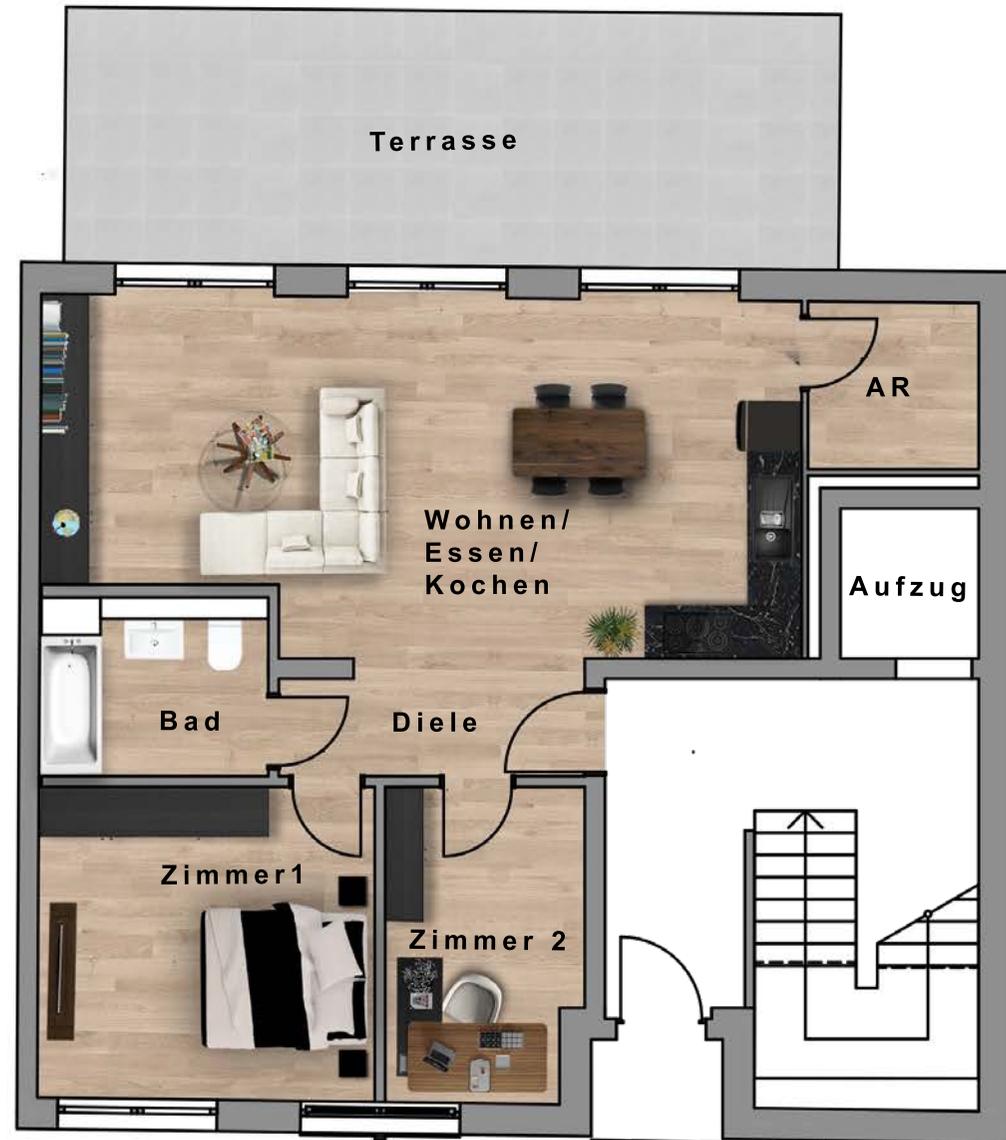
Wohnung 1

Erdgeschoss

Eine ruhige 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit Terrasse, auf der man entspannt die Sonne genießen kann

Wohnung WE 1

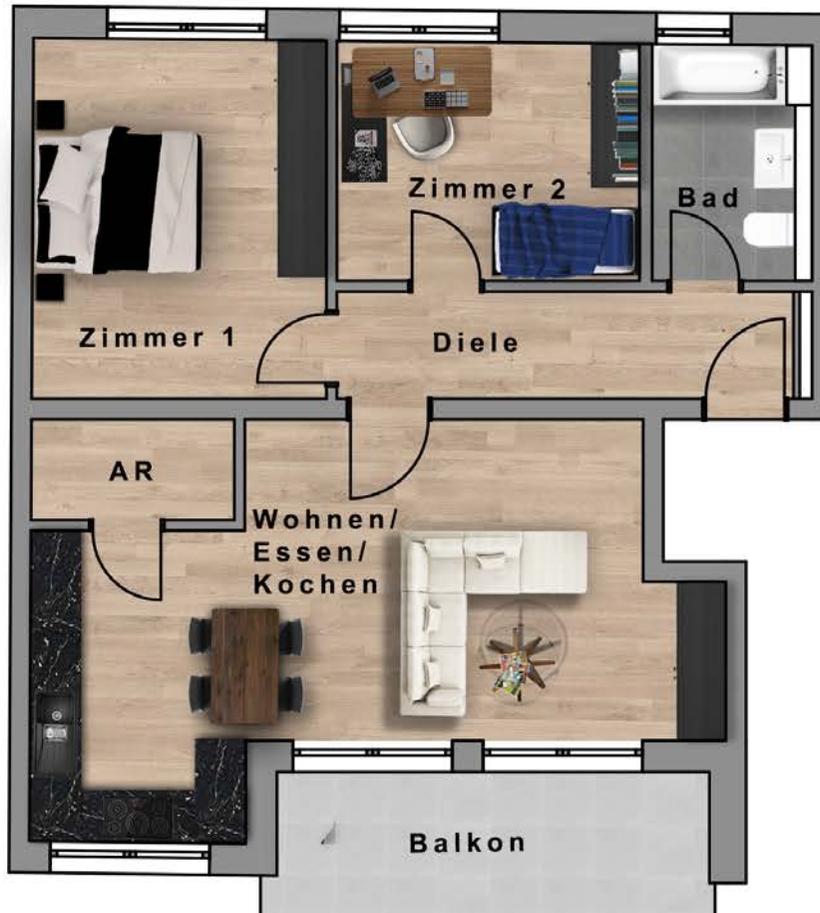
Wohnen / Essen / Kochen	ca.	35,55 m ²
Zimmer 1	ca.	14,55 m ²
Zimmer 2	ca.	8,39 m ²
Bad	ca.	5,71 m ²
Diele	ca.	4,16 m ²
Abstellraum	ca.	3,75 m ²
Terrasse (50%)	ca.	14,26 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca.	86,37 m²



Wohnung 2

1. Obergeschoss

Ein Zuhause für Singles oder Paare –
ca. 30 m² sind für Wohnen/Essen/Kochen
reserviert



Wohnung WE2

Wohnen / Essen / Kochen	ca.	28,71 m ²
Zimmer 1	ca.	14,74 m ²
Zimmer 2	ca.	9,65 m ²
Bad	ca.	5,29 m ²
Diele	ca.	6,72 m ²
Abstellraum	ca.	2,74 m ²
Balkon (50%)	ca.	4,82 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca.	72,67 m²

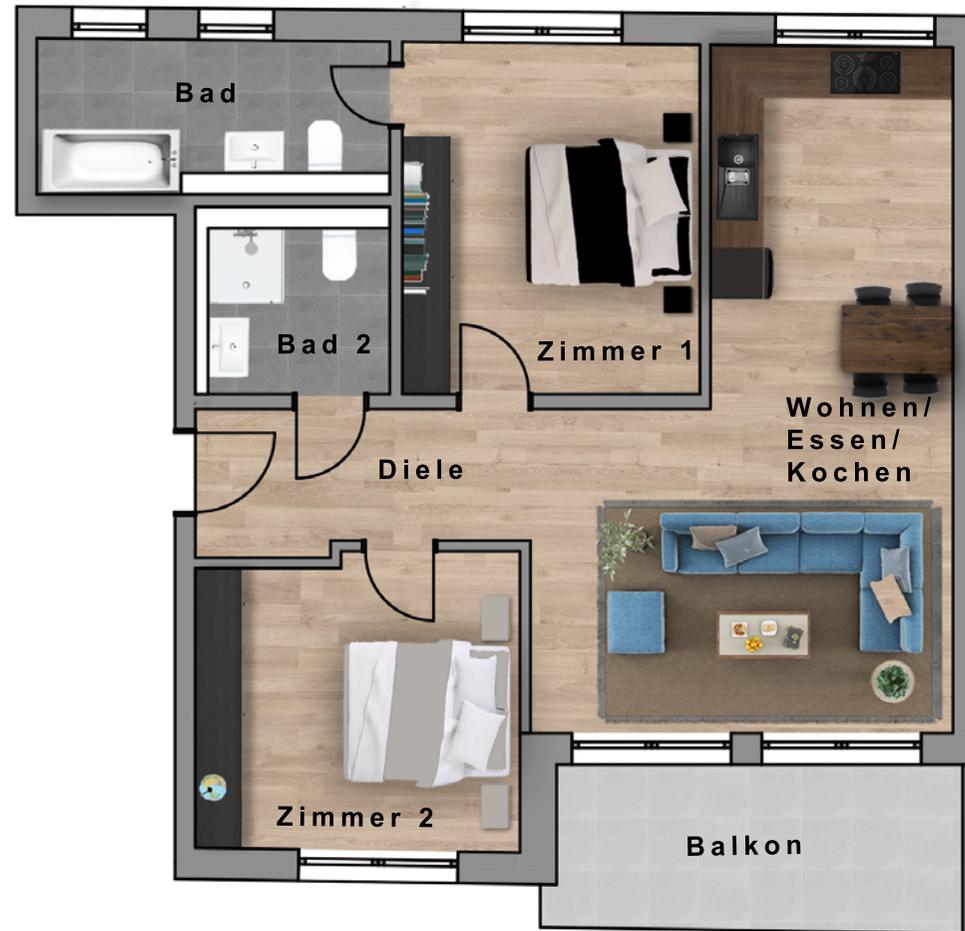
Wohnung 3

1. Obergeschoss

Eine geräumige 3-Zimmerwohnung mit Südbalkon von ca. 10 m², auf dem man das Frühstück genießen kann

Wohnung WE3

Wohnen / Essen / Kochen	ca.	31,03 m ²
Zimmer 1	ca.	14,49 m ²
Zimmer 2	ca.	13,38 m ²
Bad	ca.	7,90 m ²
Bad 2	ca.	4,44 m ²
Diele	ca.	6,07 m ²
Balkon (50%)	ca.	5,02 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca.	82,33 m²



Wohnung 4

1. Obergeschoss

Hier fühlt sich jede Familie auf ca. 120 m² wohl. Mit 4 Zimmern, davon ca. 45 m² reserviert für Wohnen/Essen/Kochen gestaltet sich diese Wohnung sehr großzügig



Wohnung WE4

Wohnen / Essen / Kochen	ca.	44,44 m ²
Zimmer 1	ca.	19,81 m ²
Zimmer 2	ca.	13,26 m ²
Zimmer 3	ca.	10,78 m ²
Bad	ca.	8,07 m ²
WC	ca.	3,07 m ²
Diele	ca.	13,13 m ²
Abstellraum	ca.	2,02 m ²
Balkon (50 %)	ca.	5,07 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca.	119,65 m²

Wohnung 5

1. Obergeschoss

Ein perfektes 2-Zimmer-Appartement mit komfortablem Wohnbereich und Südbalkon

Wohnung WE5

Wohnen / Essen / Kochen	ca.	27,20 m ²
Zimmer	ca.	16,00 m ²
Bad	ca.	6,59 m ²
Diele	ca.	4,80 m ²
Balkon (50%)	ca.	4,85 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca.	59,44 m²





Wohnung 6

1. Obergeschoss

Eine lichtdurchflutete 3-Zimmerwohnung mit 2 Bädern – wer würde sich hier nicht wohlfühlen?

Wohnung WE 6

Wohnen / Essen / Kochen	ca.	47,22 m ²
Zimmer 1	ca.	11,30 m ²
Zimmer 2	ca.	15,42 m ²
Bad	ca.	5,72 m ²
Bad 2	ca.	4,20 m ²
Diele	ca.	13,84 m ²
Abstellraum	ca.	2,25 m ²
Balkon (50%)	ca.	5,29 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca.	105,24 m²

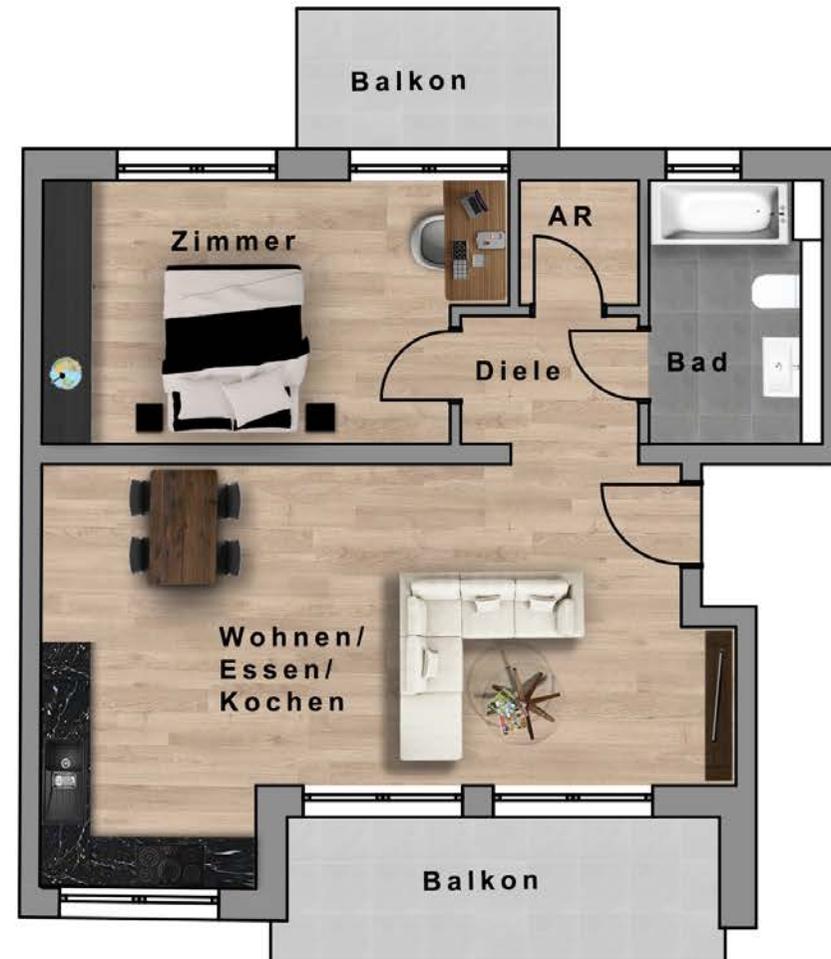
Wohnung 7

2. Obergeschoss

Eine gemütliche 2-Zimmerwohnung mit 2 Balkonen und großem Wohnraum

Wohnung WE7

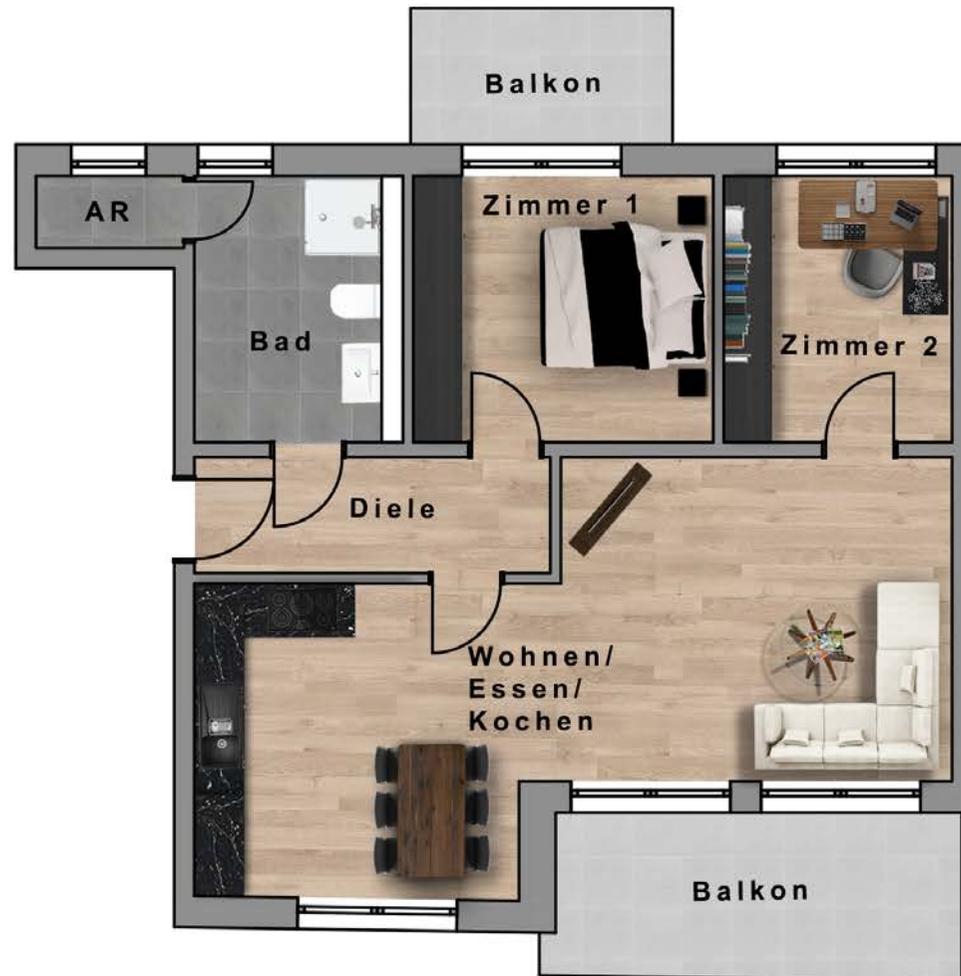
Wohnen / Essen / Kochen	ca.	32,55 m ²
Zimmer	ca.	15,73 m ²
Bad	ca.	6,05 m ²
Diele	ca.	3,14 m ²
Abstellraum	ca.	2,15 m ²
Balkon (50%)	ca.	2,50 m ²
Balkon (50%)	ca.	4,82 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca.	66,94 m²



Wohnung 8

2. Obergeschoss

Eine ruhige 3-Zimmerwohnung mit 2 Balkonen – das perfekte Zuhause für Singles und Paare



Wohnung WE 8

Wohnen / Essen / Kochen	ca.	32,59 m ²
Zimmer 1	ca.	11,60 m ²
Zimmer 2	ca.	8,91 m ²
Bad	ca.	6,26 m ²
Diele	ca.	5,86 m ²
Abstellraum	ca.	1,45 m ²
Balkon (50%)	ca.	2,50 m ²
Balkon (50%)	ca.	5,02 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca.	74,19 m²

Wohnung 9

2. Obergeschoss

4 Zimmer, 2 Balkone und 2 Bäder sorgen für großzügiges Wohnen

Wohnung WE9

Wohnen / Essen / Kochen	ca.	44,44 m ²
Zimmer 1	ca.	10,21 m ²
Zimmer 2	ca.	15,40 m ²
Zimmer 3	ca.	10,78 m ²
Bad	ca.	8,07 m ²
WC	ca.	3,07 m ²
Diele	ca.	12,13 m ²
Abstellraum	ca.	2,02 m ²
Balkon (50%)	ca.	2,50 m ²
Balkon (50%)	ca.	5,07 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca.	113,69 m²



Wohnung 10

2. Obergeschoss

Eine wunderschöne 2-Zimmerwohnung mit perfekt ausgenutztem Raum. Hier kann man den Feierabend ausklingen lassen



Wohnung WE10

Wohnen / Essen / Kochen	ca.	27,20 m ²
Zimmer	ca.	16,00 m ²
Bad	ca.	6,59 m ²
Diele	ca.	4,80 m ²
Balkon (50%)	ca.	4,85 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca.	59,44 m²

Wohnung 11

2. Obergeschoss

Eine lichtdurchflutete 3-Zimmerwohnung mit 2 Bädern und einem Balkon in Südausrichtung

Wohnung WE11

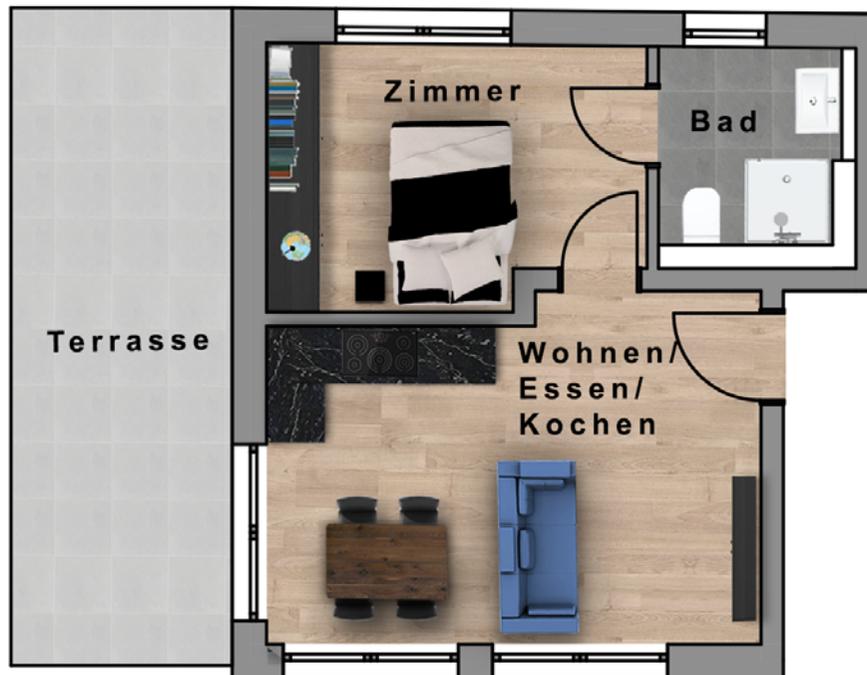
Wohnen / Essen / Kochen	ca.	47,22 m ²
Zimmer 1	ca.	11,30 m ²
Zimmer 2	ca.	15,42 m ²
Bad	ca.	5,72 m ²
Bad 2	ca.	4,20 m ²
Diele	ca.	13,84 m ²
Abstellraum	ca.	2,25 m ²
Balkon (50%)	ca.	5,29 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca.	105,24 m²



Wohnung 12

3. Obergeschoss

*Ein außerordentliches Appartement
mit 2 Zimmern und einer großzügigen
Terrasse von 20m²*



Wohnung WE 12

Wohnen / Essen / Kochen	ca.	18,84 m ²
Zimmer	ca.	10,93 m ²
Bad	ca.	4,19 m ²
Terrasse (50 %)	ca.	9,99 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca.	43,95 m²

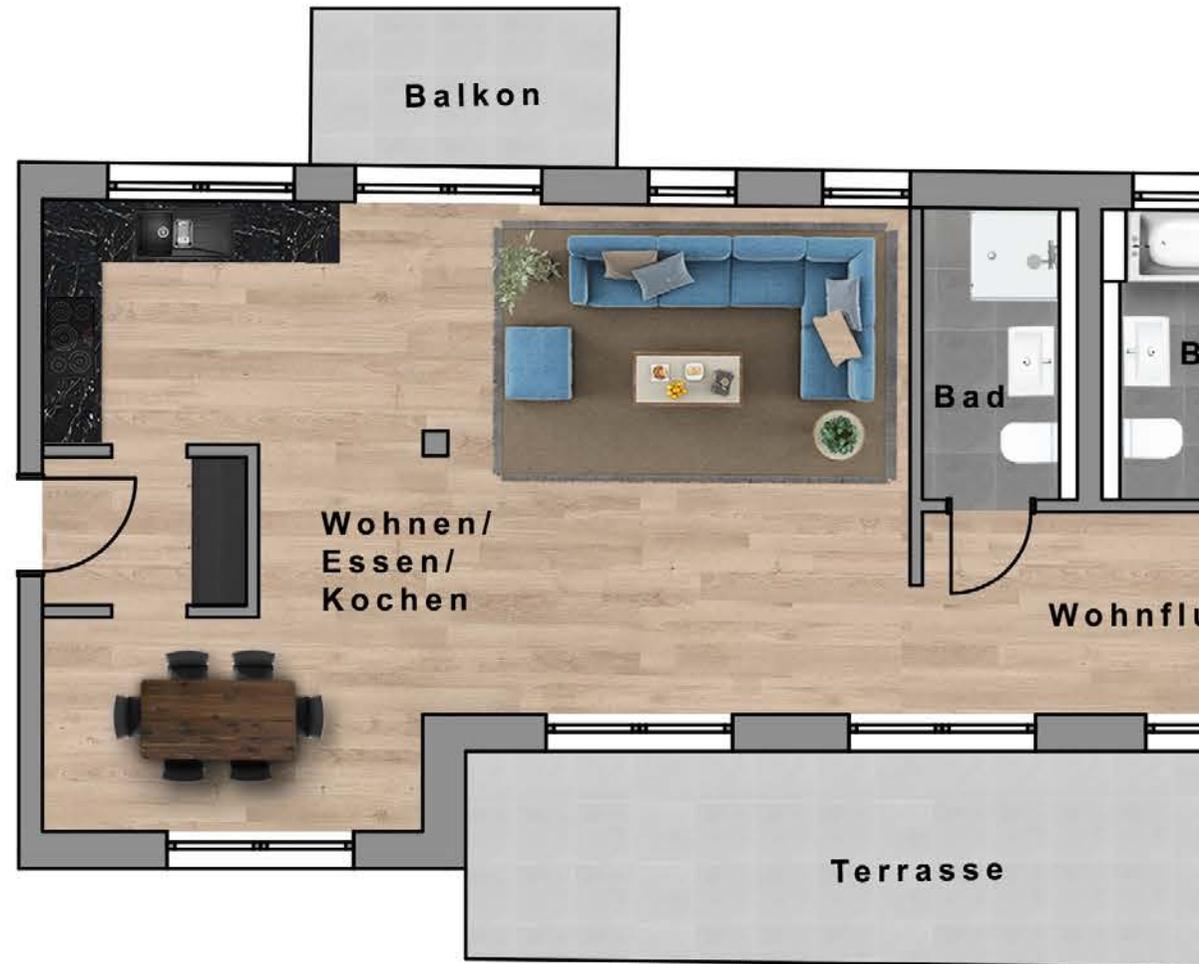
Wohnung 13

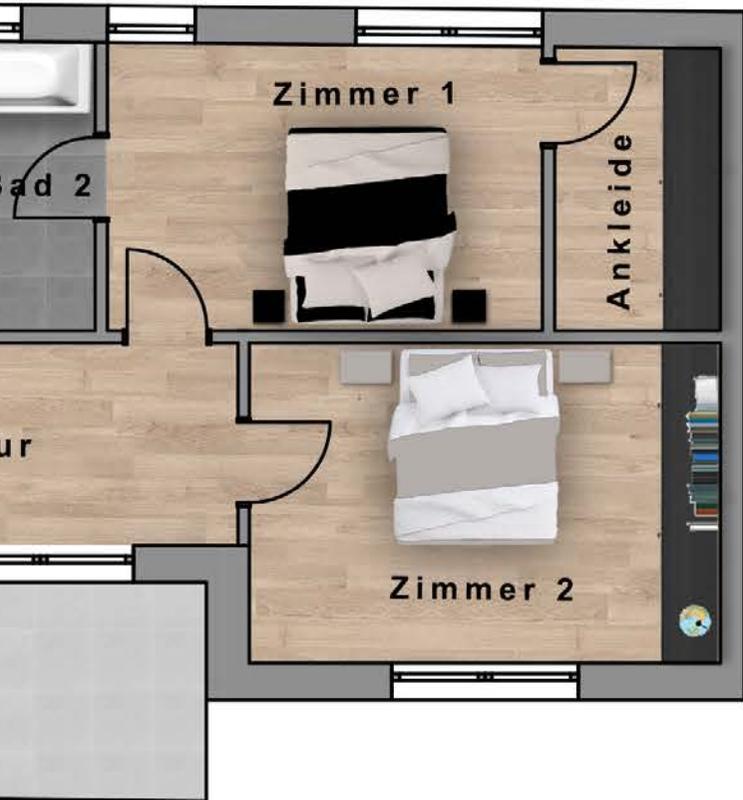
3. Obergeschoss

Der Wohnraum mit ca. 47 m², das Schlafzimmer mit Ankleide, 2 Bäder und eine Terrasse von über 20 m² - hier fühlt man sich zu Hause

Wohnung WE13

Wohnen / Essen / Kochen	ca.	46,52 m ²
Zimmer 1	ca.	12,67 m ²
Zimmer 2	ca.	15,16 m ²
Ankleide	ca.	4,72 m ²
Bad	ca.	5,95 m ²
Bad 2	ca.	5,35 m ²
Wohnflur	ca.	11,83 m ²
Balkon (50%)	ca.	2,50 m ²
Terrasse (50%)	ca.	10,81 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca.	115,51 m²





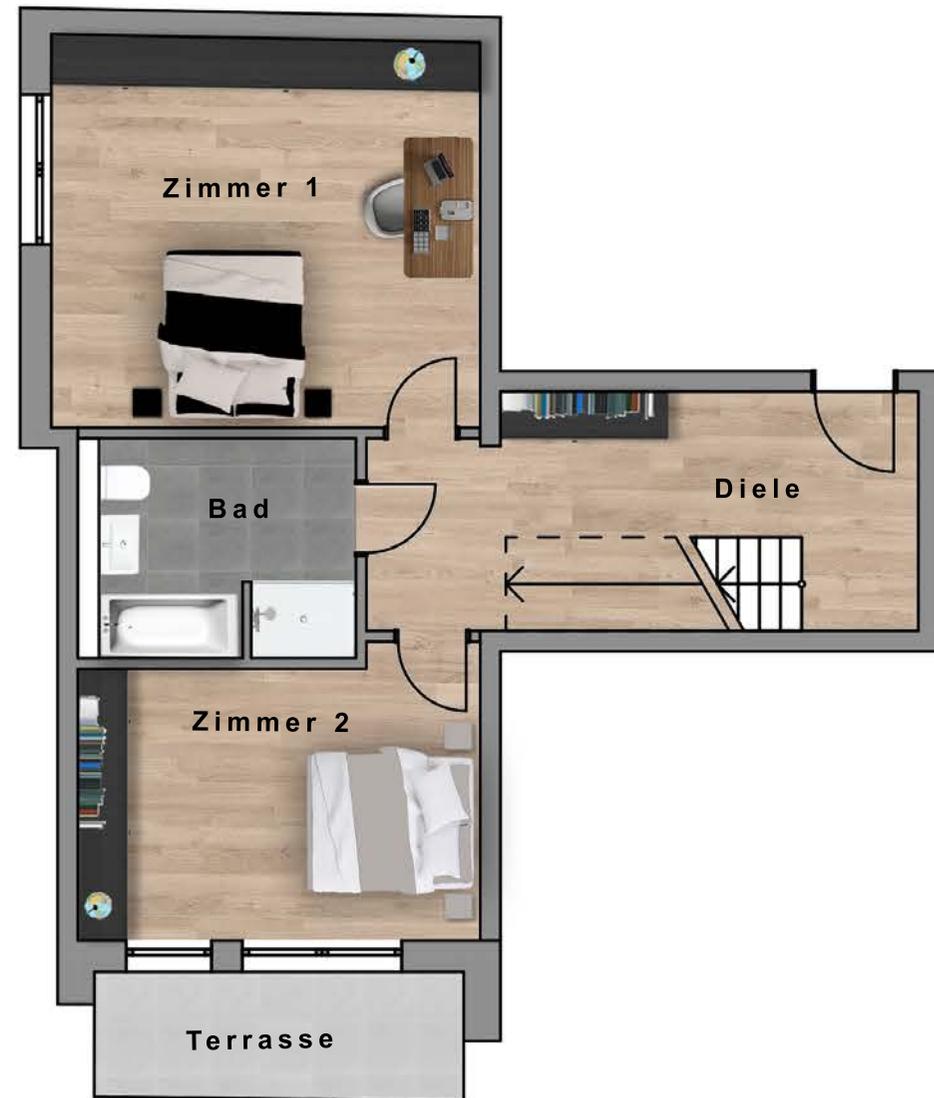
Wohnung 14

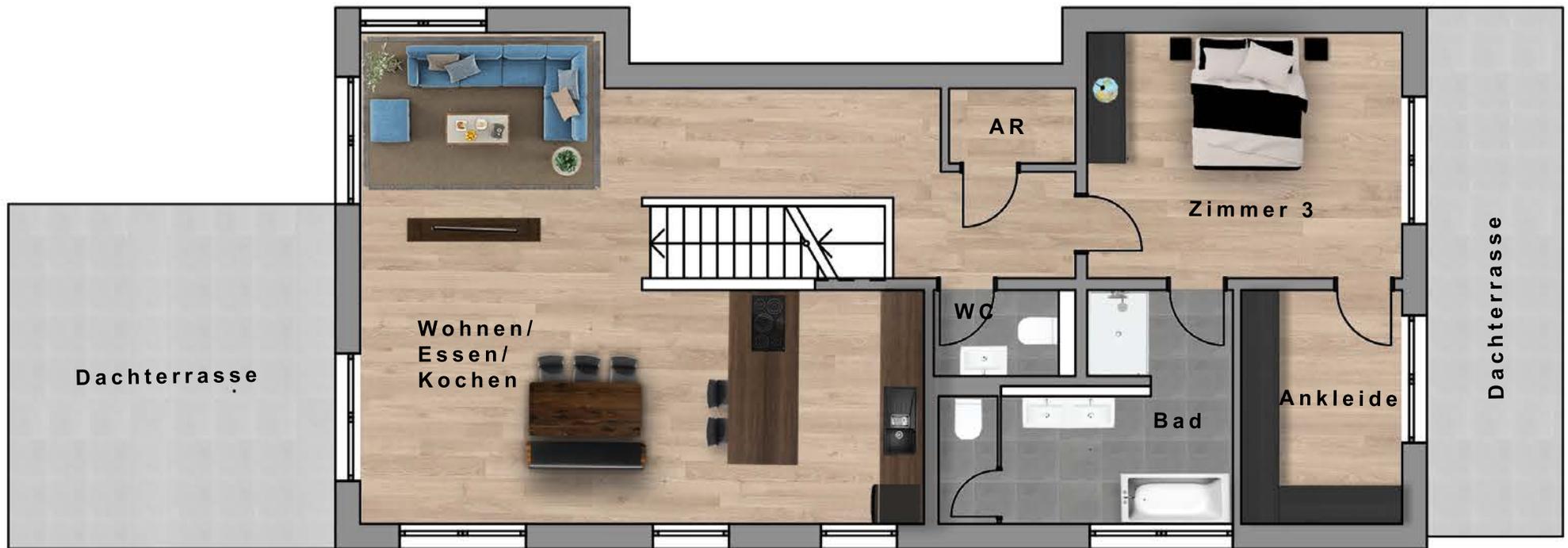
3. Obergeschoss + 4 Dachgeschoss

Das Penthaus mit ca. 58 m² Wohnbereich, 2 großen Dachterrassen und einem Balkon macht das Wohnen über den Dächern von Fischeln zu einem Vergnügen

Wohnung WE 1

Wohnen / Essen / Kochen / Galerie	ca.	57,19 m ²
Zimmer 1	ca.	23,07 m ²
Zimmer 2	ca.	15,48 m ²
Zimmer 3	ca.	17,08 m ²
Ankleide	ca.	8,16 m ²
Bad (3.OG)	ca.	7,98 m ²
Bad (4.OG)	ca.	11,61 m ²
WC	ca.	2,31 m ²
Abstellraum	ca.	2,02 m ²
Diele	ca.	17,31 m ²
Terrasse (3. OG, 50%)	ca.	3,54 m ²
Dachterrasse (50%)	ca.	12,06 m ²
Dachterrasse (50%)	ca.	8,14 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca.	185,95 m²





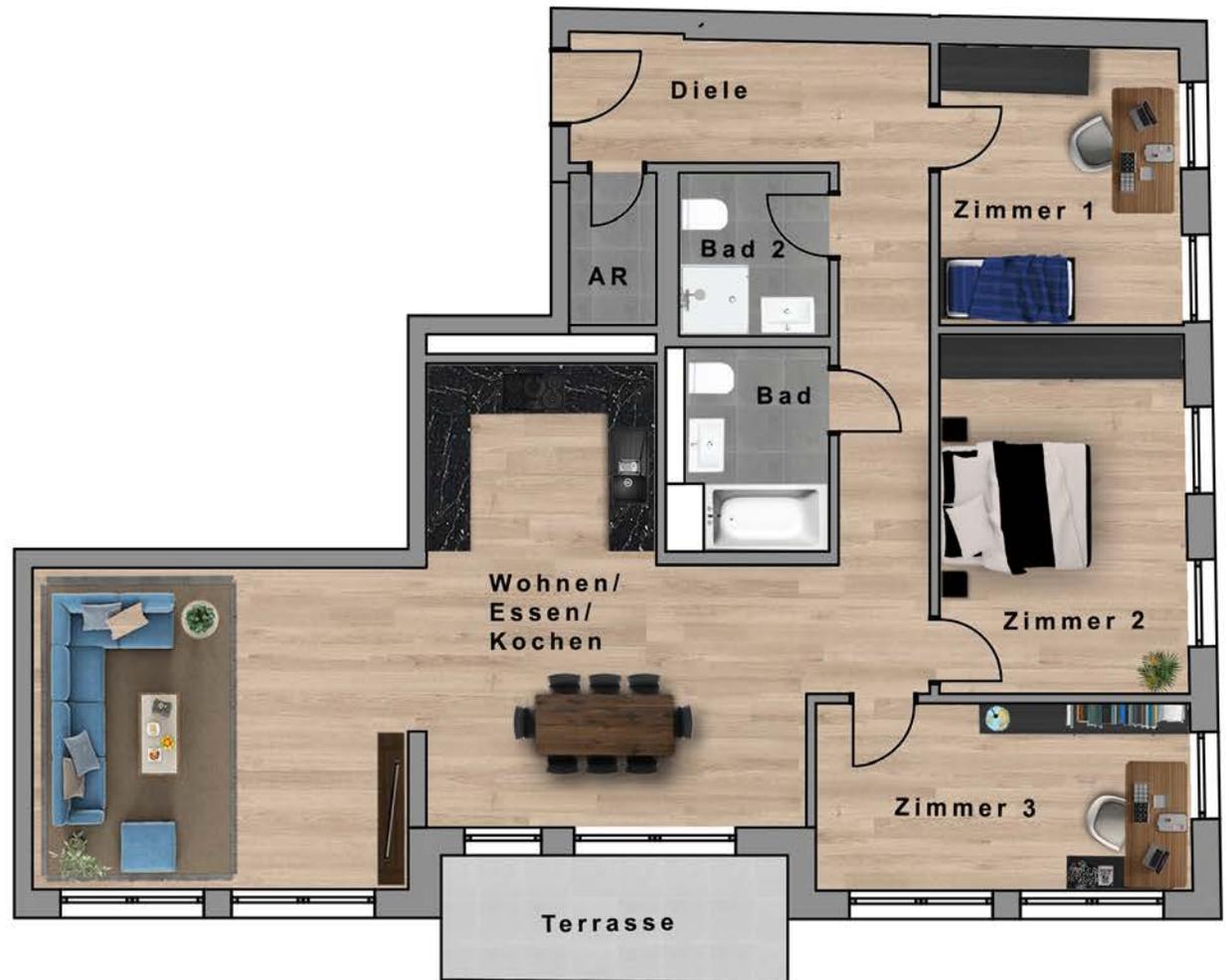
Wohnung 15

3. Obergeschoss

Ein lichtdurchflutete Wohnung mit ca. 118 m² und 4 Zimmern – hier fühlt sich jede Familie wohl

Wohnung WE 15

Wohnen / Essen / Kochen	ca.	46,13 m ²
Zimmer 1	ca.	11,30 m ²
Zimmer 2	ca.	15,41 m ²
Zimmer 3	ca.	12,01 m ²
Bad	ca.	5,68 m ²
Bad 2	ca.	4,20 m ²
Diele	ca.	16,64 m ²
Abstellraum	ca.	2,27 m ²
Balkon (50%)	ca.	4,10 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca.	117,74 m²



Gewerbe Erdgeschoss

*Eine moderne Gewerbeeinheit von
ca. 60 m² in bester Lage von Fischeln*



Gewerbe 1

Gewerbe	ca.	60,02 m ²
---------	-----	----------------------

Gewerbefläche insgesamt	ca.	60,02 m²
--------------------------------	------------	----------------------------

Objektausstattung



Badezimmer Renova Nr. 1 Plan. Die Sanitärräume werden mit weißen Sanitärobjekten (Firma Keramag oder Duravit, gleichwertig) ausgestattet



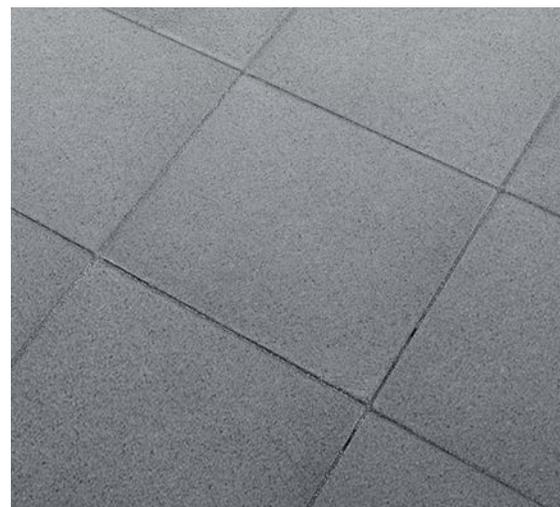
Hochwertige Armaturen namhafter Hersteller (z.B. Grohe oder gleichwertig)



Innendrückergarnituren in Edelstahl



Als Bodenbelag wird Eichenholz Typ "Landhausdiele" in Wohnräumen sowie Flur/Diele verlegt



Terrassen

Urban Living – Im Zentrum von Krefeld-Fischeln

Immobilien Competence GmbH
Karl-Arnold-Straße 3
47877 Willich

Tel.: 02154 95 40 09 60
reinert@immo-competence.de
www.immo-competence.de

Alle Informationen in dieser Broschüre sind nach bestem Wissen und Gewissen recherchiert. Trotz aller Mühe kann aber keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben übernommen werden. Abbildungen sind nur unverbindliche Anschauungsbeispiele. Die Visualisierungen zeigen den Stand der Vorplanung und zum Teil Sonderausstattung, die nicht im Kaufpreis enthalten ist.

Die Bauausführung kann geringfügig von der Entwurfsplanung abweichen, daher sollten Sie Maße für Ihre Einrichtungsgegenstände unbedingt am fertigen Bauwerk nehmen. Sollten Sie besondere Wünsche haben, teilen Sie diese bitte rechtzeitig dem Planungsteam beim Beratungstermin mit und lassen sich etwaige Absprachen bitte schriftlich bestätigen.

Vorgesehene Leistungen können von uns durch andere, mindestens gleichwertige, ersetzt werden. Eine abweichende Ausführung ist zum Beispiel möglich,

wenn sie durch Bauauflagen seitens der Behörden, Gesetzesänderungen, technische Weiterentwicklungen oder zusätzliche Verbesserungen bedingt ist und der Wert der hierdurch betroffenen Bauteile oder Einbauteile mindestens gleichwertig ist bzw. keine Minderung erfährt.

Die Bauausführung erfolgt unter Beachtung der deutschen Vorschriften und DIN-Normen für den Bau von Wohngebäuden wie z. B. der Landesbauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen und den Regeln des Baugesetzbuches sowie der Haustechnik und der Statik.

Grundlage ist die durch die Baubehörden zu erteilende Baugenehmigung. Im Leistungsumfang bereits enthalten sind außerdem die Gebühren des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauabnahmen sowie die Honorare für Architekten und Ingenieure.



Text: Immobilien Competence GmbH
Fotos: Stadt Krefeld

ICI IMMOBILIEN COMPETENCE