

Krefeld / Lindental

# Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Objektnummer: 23052007



KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120,48 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 591 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23052007 - 47804 Krefeld / Lindental

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23052007 - 47804 Krefeld / Lindental

## Auf einen Blick

Objektnummer	23052007	Kaufpreis	599.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120,48 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2015
Zimmer	4	Nutzfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
Baujahr	2009	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Carport, 4 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 23052007 - 47804 Krefeld / Lindental

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	22.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.07.2024	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23052007 - 47804 Krefeld / Lindental

## Die Immobilie



Objektnummer: 23052007 - 47804 Krefeld / Lindental

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Bei Fragen zu dieser Immobilie  
informieren wir Sie sehr gerne  
persönlich über weitere Details.

Wir freuen uns auf Sie.

T: 02151 - 93 188 0  
[krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 23052007 - 47804 Krefeld / Lindental

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Legen Sie einfach ein Suchprofil bei uns an und finden Sie schneller und effizienter Ihre Wunschimmobilie.

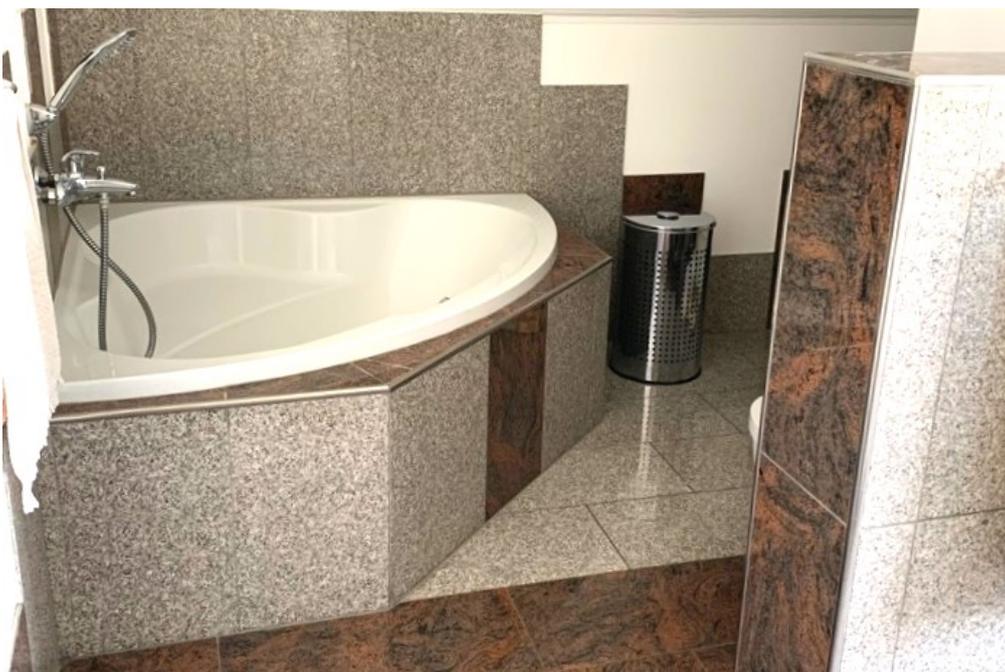
Bei Fragen melden Sie sich gerne.

T: 02151 - 93 188 0  
krefeld@von-poll.com

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 23052007 - 47804 Krefeld / Lindental

## Die Immobilie



Objektnummer: 23052007 - 47804 Krefeld / Lindental

## Die Immobilie



**Folgen Sie uns auf Facebook und Instagram,**  
damit Sie als Erstes über unsere neuen Immobilienangebote  
und Neuigkeiten informiert sind.



[facebook.com/vonpoll.krefeld](https://facebook.com/vonpoll.krefeld)



[instagram.com/vonpoll\\_krefeld](https://instagram.com/vonpoll_krefeld)

[www.von-poll.com/krefeld](http://www.von-poll.com/krefeld)



Objektnummer: 23052007 - 47804 Krefeld / Lindental

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Als Immobilien-Eigentümer bieten wir Ihnen eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Wir freuen uns auf Sie.

T: 02151 - 93 188 0  
krefeld@von-poll.com

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 23052007 - 47804 Krefeld / Lindental

## Die Immobilie



Objektnummer: 23052007 - 47804 Krefeld / Lindental

## Die Immobilie





# WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

**WIR HABEN FÜR SIE IHRE  
WUNSCHFINANZIERUNG AUS  
RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

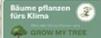
3,11% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,04% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	2,95% p.a.	3,05% p.a.
10 Jahre	3,04% p.a.	3,11% p.a.
30 Jahre	3,75% p.a.	3,84% p.a.

Stand per 04.04.2024

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





Vertrauen Sie uns, wenn es um Ihre Immobilie geht.  
Wir sind für Sie da und beraten Sie gerne persönlich und individuell.

Wir freuen uns auf Sie.

T: 02151 - 93 188 0 | [krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

Shop Krefeld | Marktstraße 8 | 47798 Krefeld

Objektnummer: 23052007 - 47804 Krefeld / Lindental

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23052007 - 47804 Krefeld / Lindental

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem modernen freistehenden Einfamilienhaus, das sich in einer ruhigen Lage in der 2. Reihe befindet und mit einem Fokus auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit konzipiert wurde. Das Haus verfügt über einen Energieausweis der Klasse A+ und eine modernisierte Gasheizung mit Warmwasser, Sie sorgt für eine umweltfreundliche und kosteneffiziente Wärmeversorgung. Eine sparsame Fußbodenheizung im gesamten Haus schafft kuschelige Wärme, Die Böden im Erdgeschoss sind mit pflegeleichtem Granit ausgestattet. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einer großzügigen Dielle empfangen, Ein Wohn-/Essbereich mit offener Küche nimmt diese Großzügigkeit auf. Er ist durch bodentiefe Fenster und Türen zur sonnigen Terrasse hin geöffnet. Im Obergeschoss erwarten Sie drei gemütliche Zimmer sowie ein hochwertiges Tageslicht-Bad mit Wanne und ebenerdiger Dusche. Eine Echtholzterasse verleiht dem Haus einen wertigen Gesamteindruck und alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet, um Privatsphäre und Lichtregulierung zu gewährleisten. Das Grundstück bietet zudem einen uneinsehbaren umzäunten Garten, eine Garage, ein Carport, Stellplätze, einen Geräteraum und ein Gartenhaus. Darüber hinaus wurde das Haus auf einer energetisch wertvollen Bodenplatte errichtet, was zusätzliche Vorteile in Bezug auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit - auch durch eine hochwertige Holzständerbauweise - bietet. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.

Objektnummer: 23052007 - 47804 Krefeld / Lindental

## Alles zum Standort

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend im begehrten Krefelder Stadtteil Lindental. Die Vielzahl modernisierter Siedlungshäuser verleiht der Umgebung einen ganz besonderen Charme. Das Gesamtambiente ist von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Lindental ist ein charmantes Viertel im Westen von Krefeld. Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige und familienfreundliche Atmosphäre aus und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, was es zu einem idealen Wohnort für Familien und Berufstätige macht. In unmittelbarer Nähe finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Geschäfte und Märkte, die den Bewohnern eine bequeme Versorgung mit allem Notwendigen ermöglichen. Zudem gibt es eine Vielzahl von Schulen und Kindergärten in der Umgebung, was Lindental zu einem attraktiven Wohnort für Familien mit Kindern macht. Für Naturliebhaber bietet der Stadtteil auch eine grüne Umgebung mit Parks und Grünflächen, die sich perfekt für Spaziergänge, Joggen oder einfach nur zum Entspannen im Freien eignen. Die Nähe zur Natur schafft eine angenehme Atmosphäre und trägt zur Lebensqualität bei. Zusammenfassend bietet diese Lage eine ideale Kombination aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen. Es ist ein Ort, an dem man das Beste aus beiden Welten genießen kann - die Annehmlichkeiten einer lebendigen Stadt sowie die Ruhe und Schönheit der Natur. Die perfekt Wohnlage für junge Familien, Paare, Kinder und Haustiere!

Objektnummer: 23052007 - 47804 Krefeld / Lindental

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.7.2024. Endenergieverbrauch beträgt 22.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist A+. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23052007 - 47804 Krefeld / Lindental

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nadin Ostendorf

---

Marktstraße 8 Krefeld  
E-Mail: [krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)