

Krefeld - Traar

# Wohnen wie im Neubau - Stilvolle, hochwertig modernisierte Doppelhaushälfte mit Traumgarten

Objektnummer: 26052041



KAUFPREIS: 689.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 310 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26052041 - 47802 Krefeld - Traar**

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

Objektnummer: 26052041 - 47802 Krefeld - Traar

## Auf einen Blick

Objektnummer	26052041	Kaufpreis	689.000 EUR
Wohnfläche	ca. 136 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 69 m <sup>2</sup>
Baujahr	1990	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26052041 - 47802 Krefeld - Traar

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	98.68 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.05.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26052041 - 47802 Krefeld - Traar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26052041 - 47802 Krefeld - Traar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26052041 - 47802 Krefeld - Traar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26052041 - 47802 Krefeld - Traar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26052041 - 47802 Krefeld - Traar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26052041 - 47802 Krefeld - Traar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26052041 - 47802 Krefeld - Traar

## Die Immobilie



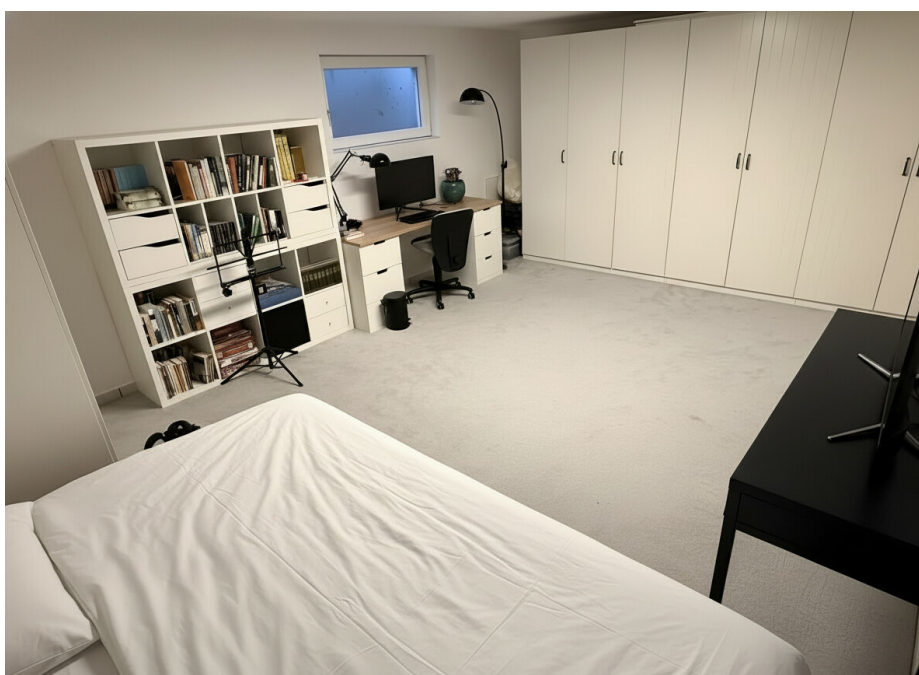
Objektnummer: 26052041 - 47802 Krefeld - Traar

## Die Immobilie



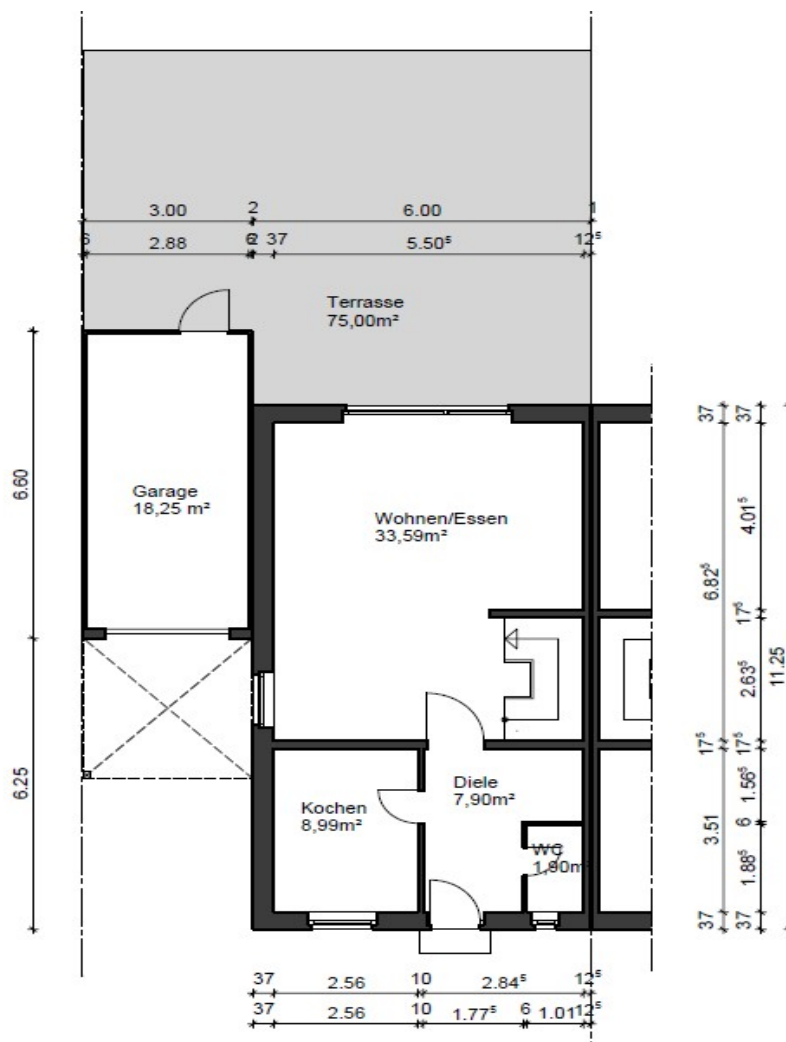
Objektnummer: 26052041 - 47802 Krefeld - Traar

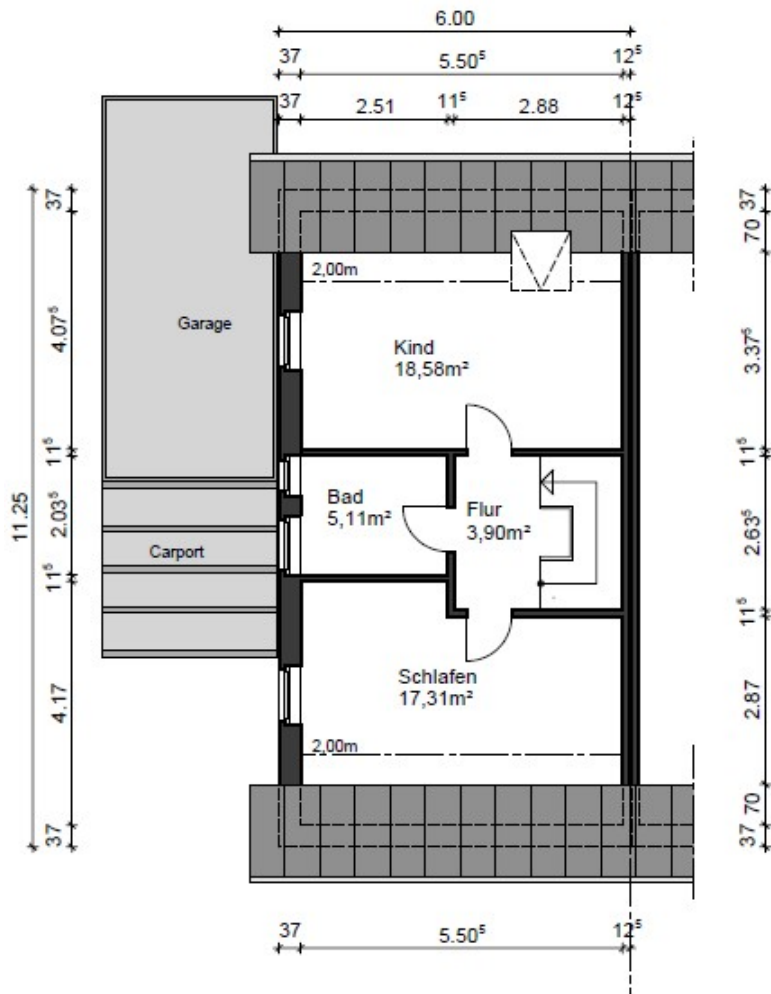
## Die Immobilie

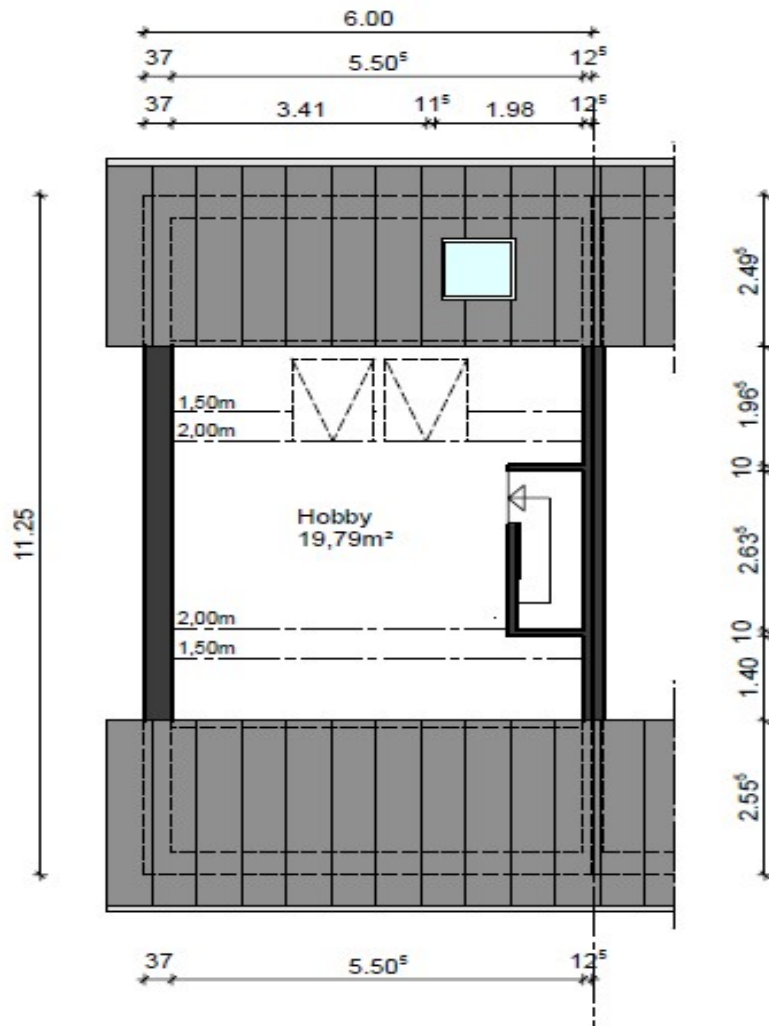


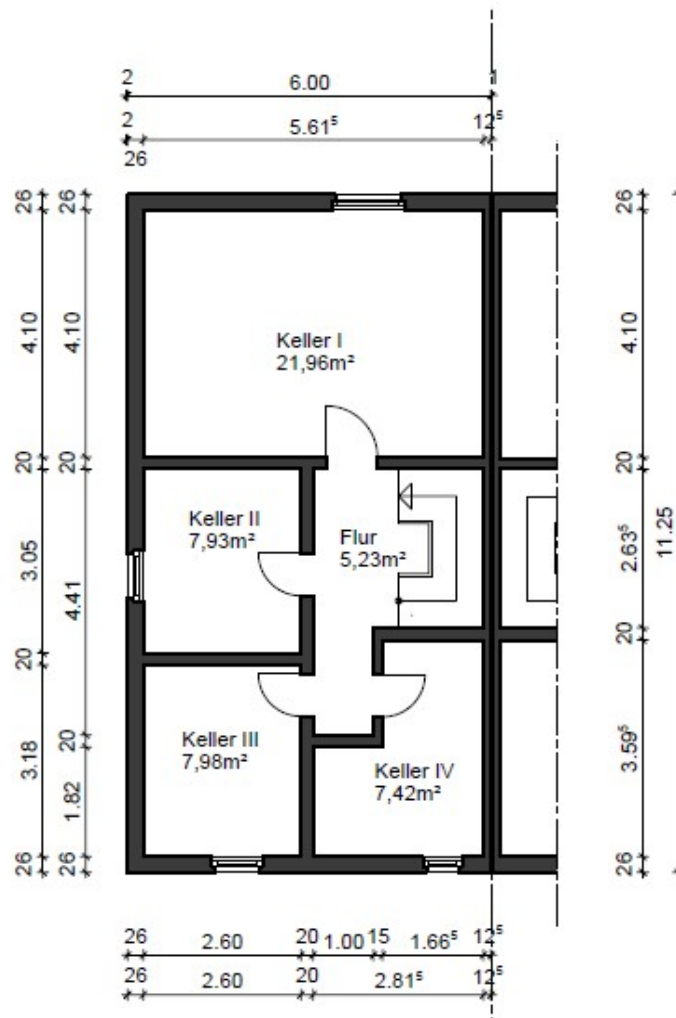
Objektnummer: 26052041 - 47802 Krefeld - Traar

# 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: 26052041 - 47802 Krefeld - Traar**

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnlich gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1990 vereint den charmanten Charakter des modernen Landhausstils mit hochwertiger technischer Ausstattung und einer Lage, die Privatsphäre, Ruhe und eine hervorragende Anbindung ideal miteinander verbindet. Auf rund 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 310 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie ein durchdachtes Wohnkonzept mit viel Komfort und stilvollem Ambiente.

Als attraktive Alternative zum Neubau präsentiert sich das Haus in nahezu einzugsfertigem Zustand und wurde in den vergangenen Jahren mit viel Liebe zum Detail sowie einem Investitionsvolumen von ca. 200.000 € umfassend modernisiert.

Bereits beim Betreten wird deutlich, wie durchdacht die Raumgestaltung konzipiert wurde: Helle Räume, eine stilvolle Ausstattung und ein stimmiges Gesamtkonzept schaffen ein Zuhause mit besonderer Wohlfühlatmosphäre.

Ein absolutes Highlight ist der vollständig uneinsehbare, nach Südwesten ausgerichtete Garten. Die neu angelegte Außenanlage bietet maximale Privatsphäre und schafft eine grüne Rückzugsoase für entspannte Stunden im Freien. Gleichzeitig eröffnet sich an der Vorderseite des Hauses ein idyllischer Blick auf ein kleines Waldstück.

Auch technisch überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie. Der hochwertige Vollkeller wurde als Weiße Wanne ausgeführt und bietet zusätzliche Nutz- und Lagerflächen.

Die umfangreichen Modernisierungen unterstreichen den hervorragenden Pflegezustand: 2025 wurden Wohnzimmer und Küche renoviert, 2024 der Elektro-Hausanschlusskasten erneuert. 2023 erfolgte die Modernisierung von Flur und Gäste-WC inklusive Einbaumöbeln. 2022 wurde eine neue Haustür eingebaut. 2020 entstanden ein neuer Carport, ein modernes Sektionaltor sowie die vollständige Neugestaltung des Gartens. Seit 2019 sorgen moderne Klimaanlage für zusätzlichen Wohnkomfort. Bereits 2014 erfolgte ein großes Modernisierungspaket mit neuer Gasbrennwerttherme, neuen Fenstern, hochwertiger Hebeschiebetüranlage sowie modernisierten Badezimmern im Obergeschoss. Diese Immobilie verbindet stilvolles Wohnen, hochwertige Modernisierung und ein hohes Maß an Privatsphäre in begehrter Lage.

Es hat aktuell noch keine Bauakteneinsicht stattgefunden. Somit wird für das angegebene Baujahr, die Baurechtmäßigkeit und die angegebene Wohnfläche keine Gewährleistung übernommen. Ein Energieausweis liegt zu Besichtigung vor.

Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.

**Objektnummer: 26052041 - 47802 Krefeld - Traar**

## **Alles zum Standort**

**Wohnglück am Egelsberg – Lebensqualität in bester Lage von Krefeld-Traar**

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Krefelds – im charmanten und naturnahen Stadtteil Traar. Hier verbindet sich exklusives Wohnen mit hoher Lebensqualität, geprägt von weitläufigen Grünflächen, hervorragender Infrastruktur und einer entspannten, familienfreundlichen Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum beliebten Egelsberg. Das rund 74 Hektar große Naturschutzgebiet zählt zu den schönsten Naherholungsgebieten der Region und lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren oder sportlichen Aktivitäten inmitten herrlicher Natur ein. Die historische Egelsberg-Mühle, weite Felder und die Starts und Landungen am Segelflugplatz verleihen der Umgebung einen besonderen Charme.

Traar gilt seit vielen Jahren als einer der lebenswertesten Stadtteile am Niederrhein. Der gewachsene Stadtteil überzeugt durch die harmonische Kombination aus ruhigem Wohnen, gepflegter Nachbarschaft und ausgezeichneter Infrastruktur. Sportvereine, Kindergärten, Grundschulen, Ärzte, Apotheken sowie Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch der tägliche Einkauf gestaltet sich komfortabel: In fußläufiger Entfernung entsteht derzeit ein moderner großer EDEKA-Markt. Die weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Eisdiele in Traar rundet die hohe Lebensqualität ab.

Naturliebhaber und Sportbegeisterte kommen ebenfalls auf ihre Kosten. Der nahegelegene Elfrather See sowie die idyllischen Niepkuhlen bieten ideale Bedingungen zum Joggen, Radfahren oder für entspannte Stunden im Grünen. Auch der Krefelder Stadtwald und der Uerdinger Stadtpark sind in nur etwa 15 Fahradminuten erreichbar.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Bewohner von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A57 und A40 sind schnell erreichbar und ermöglichen eine optimale Verbindung nach Düsseldorf, Duisburg, Moers und ins Ruhrgebiet. Damit eignet sich die Lage ideal für Berufspendler, die naturnah wohnen und gleichzeitig flexibel mobil bleiben möchten.

Hier sind Natur, Ruhe, Familienfreundlichkeit und urbane Infrastruktur auf besonders attraktive Weise vereint.

**Objektnummer: 26052041 - 47802 Krefeld - Traar**

## Weitere Informationen

**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: 26052041 - 47802 Krefeld - Traar**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Nadin Ostendorf**

---

**Marktstraße 8, 47798 Krefeld**

**Tel.: +49 2151 - 93 188 0**

**E-Mail: [krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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