

Krefeld – Bockum

# Lebensqualität in ihrer schönsten Form! Einzigartige Rarität für Liebhaber

Objektnummer: 240521250



KAUFPREIS: 6.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 651 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 3.134 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 240521250 - 47800 Krefeld – Bockum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 240521250 - 47800 Krefeld – Bockum

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 240521250                 |
| Wohnfläche   | ca. 651 m²                |
| Dachform     | Walmdach                  |
| Zimmer       | 13                        |
| Schlafzimmer | 10                        |
| Badezimmer   | 6                         |
| Baujahr      | 2016                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 3 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 6.350.000 EUR                                                             |
| Haustyp                    | Villa                                                                     |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | neuwertig                                                                 |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 211 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 240521250 - 47800 Krefeld – Bockum

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung         | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Strom                  | Endenergiebedarf            | 19.19 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 26.05.2035             | Energie-Effizienzklasse     | A+             |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2016           |

Objektnummer: 240521250 - 47800 Krefeld – Bockum

## Ein erster Eindruck

Exklusives Villen-Anwesen mit vielfältigen Möglichkeiten, luxuriösem Wohnkomfort auf parkähnlichem Grundstück mit zweitem Baufenster inklusive Baugenehmigung.

Willkommen in dieser außergewöhnlichen klassizistischen Villa, die im Jahr 2016 fertiggestellt wurde und auf einem beeindruckenden Anwesen von ca. 3.134 m<sup>2</sup> thront. Die elegante Bauweise verbindet zeitlose Ästhetik mit modernster Ausstattung und bietet höchsten Wohnkomfort in einem neuwertigen Zustand.

Die raffinierte Planung bietet die Nutzung als exklusive Gesamtresidenz oder als drei eigenständige Wohneinheiten. Alle Vorrichtungen wurden hierfür bereits geschaffen. Darüber hinaus ist für den hinteren Grundstücksbereich bereits eine Baugenehmigung für eine weitere repräsentative Villa mit rund 469 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorhanden, wodurch vielfältige, flexible und attraktive Möglichkeiten entstehen.

Die großzügige Villa erstreckt sich über ca. 651 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Etagen und verfügt über insgesamt 13 Zimmer, darunter 10 helle Schlafzimmer und 6 stilvolle Badezimmer. Die durchdachte Raumaufteilung schafft auf jeder Ebene eine Atmosphäre von Luxus und Geborgenheit.

Das Herzstück bildet im Erdgeschoss die hervorragend ausgestattete Wohnküche mit einer hochwertigen maßangefertigten SieMatic-Einbauküche mit Miele Elektrogeräten, die durch eine gemütliche Sitzgelegenheit zum Verweilen einlädt – perfekt für gesellige Stunden und kulinarische Genussmomente. Der angrenzende Essbereich, der repräsentative Wohnbereich und das gemütliche Kaminzimmer mit Ethanol-Kamin, die alle durch Flügeltüren miteinander verbunden sind, bieten einen traumhaften Blick auf das Anwesen und den einladenden Außenpool.

Das Haus ist mit einem Aufzug ausgestattet, der den Zugang zu den verschiedenen Ebenen erleichtert.

Hochwertige Böden aus edlem Fischgrätparkett, behaglichem Dielenparkett - verlegt von Parkett Dietrich - und eleganter Feinsteinboden in Marmoroptik unterstreichen das exklusive Ambiente und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Maßgefertigte Einbauschränke mit grifflosem Push-to-Open-System bieten stilvolle Stauraumlösungen mit klarer Linienführung.

Die elegant und zeitlos gestalteten Badezimmer sind mit Keramik von Duravit und Armaturen von Dornbracht und Grohe ausgestattet. Auf jeder Ebene befinden sich zwei Badezimmer, eines davon mit Badewanne, Rainshower-Dusche und zwei Waschbecken und das zweite jeweils mit Rainshower-Dusche und einem oder zwei Waschbecken. Im

Obergeschoss ist darüber hinaus ein Gäste-WC vorhanden.

Die mit Sicherheitsglas dreifach verglasten im Erd- und Obergeschoss abschließbaren edlen Holz-Sprossenfenster werden teils durch architektonisch ansprechende Fensterläden eingerahmt und nahezu alle Fenster lassen sich durch harmonisch eingebundene Raffstores flexibel verdunkeln. Das Walmdach ist vollständig mit hochwertigem Natur-Schiefer eingedeckt und die Entwässerung erfolgt über Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer.

Die technische Ausstattung beinhaltet eine Alarmanlage und Videoüberwachung für höchste Sicherheit sowie zwei effiziente Luft-/Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung via Fußbodenheizung im gesamten Haus und einer separaten Luft-/Wasser-Wärmepumpe für den Außenpool.

Der beheizte Außenpool lädt zu ganzjährigem Badespaß ein, während zwei großzügige Balkonterrassen in den Obergeschossen und eine teils überdachte Terrasse im Erdgeschoss zum Entspannen im Freien einladen.

Das ebenfalls mit Fußbodenheizung ausgestattete und in einer wasserdichten Wanne erbaute, voll ausgebaute Untergeschoss bietet mit ca. 211 m² Nutzfläche zusätzlichen Raum für Hobby- oder Wirtschaftsbereiche, ideal für individuelle Nutzungskonzepte.

Das Anwesen erreichen Sie über eine charmante Auffahrt, gesäumt von einer eindrucksvollen Kastanie. Ein elektrisches Zufahrtstor bietet zusätzlichen Schutz und Sicherheit. Für Ihren Komfort sind eine Dreifachgarage mit drei separaten Sektionaltoren sowie ausreichend Außenstellplätze vorhanden. Das Anwesen ist vollständig eingewachsen und eingezäunt, was Privatsphäre und ein Gefühl von Abgeschlossenheit garantiert.

Diese exklusive Liebhaber-Villa in Süd-West-Ausrichtung verbindet großzügiges Wohnen mit der Nähe zur Natur und bietet durch zahlreiche luxuriöse Details sowie technische Annehmlichkeiten ein hochwertiges und komfortables Zuhause für Ihre Ansprüche.

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

Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang und die Video-Animation an, um einen detaillierten Einblick in diese Immobilie zu erhalten.

Die Bauakte liegt aktuell noch nicht vor. Somit kann derzeit für das angegebene Baujahr, die Baurechtmäßigkeit und die angegebene Wohnfläche keine Gewährleistung übernommen werden.

Objektnummer: 240521250 - 47800 Krefeld – Bockum

## Alles zum Standort

Dieses einzigartige Villen-Anwesen befindet sich in einer der exklusivsten Wohnlagen Krefelds. Die repräsentative Allee im Stadtteil Bockum ist nicht nur eine der schönsten Straßen der Stadt, sondern auch bekannt für ihre sehr großzügigen Grundstücke, die elegante Architektur und den alten Baumbestand, der dem Viertel einen erlesenen Flair verleiht. Hier leben Sie ruhig, stilvoll und dennoch erstklassig angebunden.

Die direkte Umgebung zeichnet sich durch eine gehobene Nachbarschaft mit architektonisch ansprechenden Villen, großzügigen Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten aus.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Krefelder Stadtwald, der direkt vor der Tür liegt und somit fußläufig erreichbar ist. Dieser bietet nicht nur weitläufige Grünflächen, Spazierwege und Sportanlagen, sondern auch einen beliebten Biergarten und ein Restaurant. Der Stadtwald ist ein echtes Highlight für alle, die Natur und Freizeitwert direkt vor der Haustür schätzen. Darüber hinaus bieten der Krefelder Golf Club, der Golf & Country Club Elfrather Mühle, der Krefelder Hockey & Tennis-Club 1890, der HTC Blau-Weiß Krefeld, die Reitställe Kühnen, Horsterhof und Luisenhof, die Krefelder Pinguine und der Krefelder Eislaufverein zahlreiche Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten.

Neben der ruhigen Lage profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Banken sowie gemütliche Cafés und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar – insbesondere rund um den beliebten Bockumer Marktplatz. Auch Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Standort für Familien attraktiv macht.

Das renommierte Krefelder Stadttheater, die Mediothek sowie verschiedene Galerien und Museen, wie etwa das Kaiser Wilhelm Museum oder Haus Lange/Haus Esters, sind bequem in wenigen Minuten erreichbar. Krefelds reiche Bauhaus- und Textilgeschichte ist hier überall spürbar – ein echtes Plus für Kunst- und Kulturinteressierte.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls exzellent: Über die nahegelegene A57 sind Sie in rund 25 Minuten am Düsseldorfer Flughafen und rund 35 Minuten in der Düsseldorfer Innenstadt. Die umliegenden Städte des Ruhrgebiets sind ebenfalls schnell erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut – Straßenbahnen und Busse verbinden Bockum mit der Krefelder Innenstadt und dem Hauptbahnhof.

Zusammengefasst bietet die Lage dieser wundervollen Immobilie eine einmalige

Kombination aus stilvollem Wohnen in bester Nachbarschaft, urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung – ideal für Menschen mit hohen Ansprüchen an Wohnqualität und Lebensstil!

Objektnummer: 240521250 - 47800 Krefeld – Bockum

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 19.19 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 240521250 - 47800 Krefeld – Bockum

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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