

Krefeld - Forstwald

Verwirklichen Sie hier Ihren Wohntraum! Perfekt für kreative Köpfe und handwerklich Begabte

Objektnummer: 26052012



KAUFPREIS: 270.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94,8 m² • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 262 m²

Objektnummer: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

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

Objektnummer: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

Auf einen Blick

Objektnummer	26052012	Kaufpreis	270.000 EUR
Wohnfläche	ca. 94,8 m ²	Haustyp	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3.5		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	1972	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	230.30 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	18.03.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

Die Immobilie



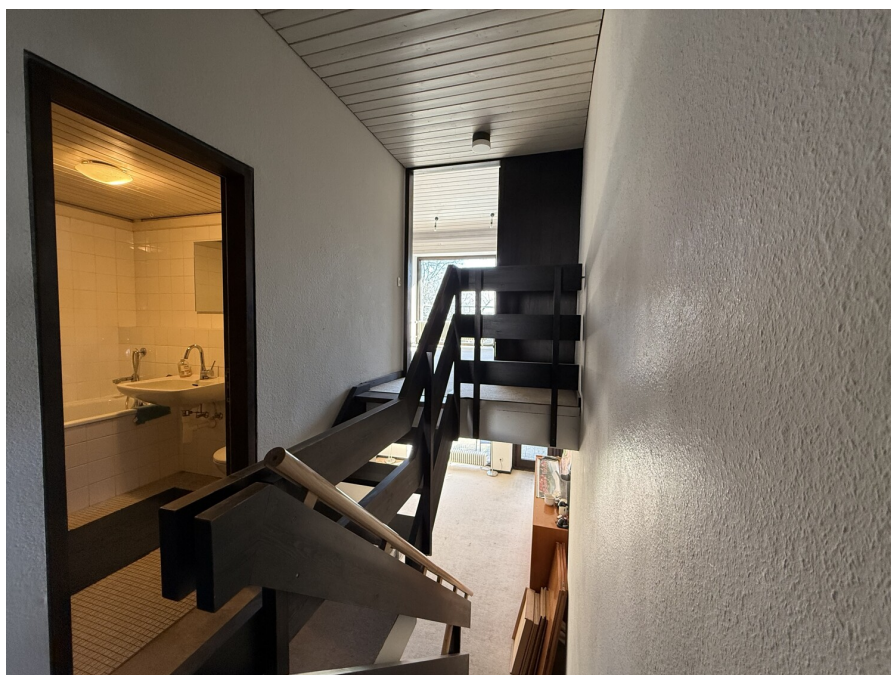
Objektnummer: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

Die Immobilie



VP VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung berechnen



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

Shop Krefeld | Marktstraße 8 | 47798 Krefeld

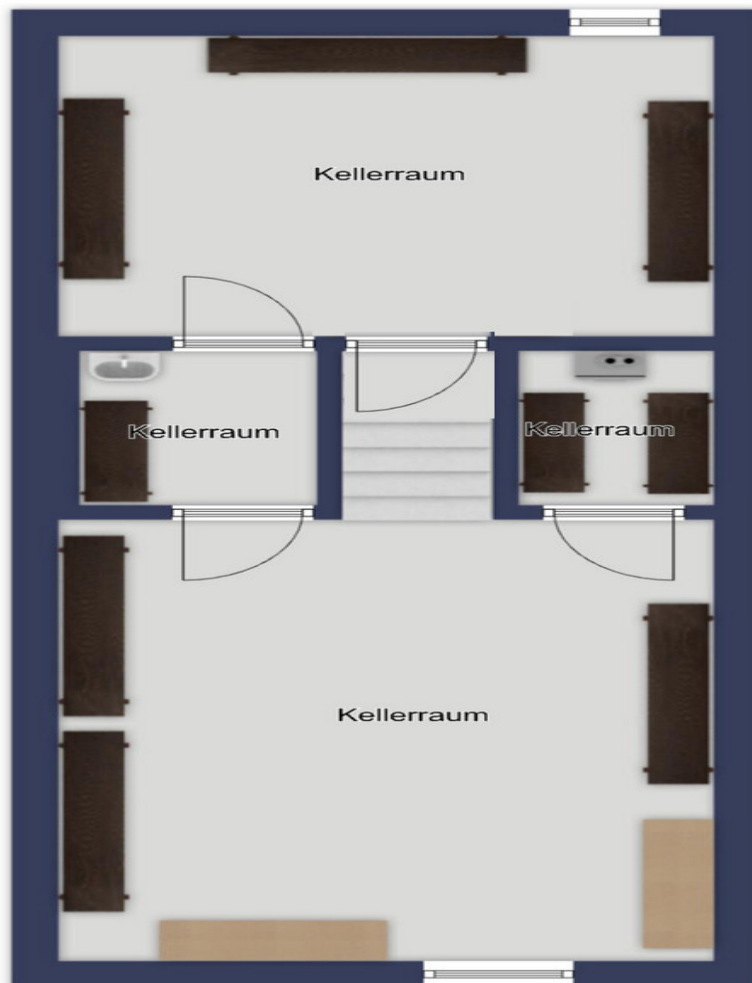
Objektnummer: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

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: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

Ein erster Eindruck

Dieses Reihenmittelhaus in attraktiver Split-Level-Bauweise aus dem Jahr 1972 richtet sich an Käufer mit Vision, Gestaltungswillen und dem Wunsch, ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu realisieren. Hier erwerben Sie nicht einfach eine Immobilie – hier eröffnen sich Möglichkeiten.

Auf ca. 94,8 m² Wohnfläche, verteilt auf derzeit 3,5 Zimmer und zwei Badezimmer, sowie einem 262 m² großen Grundstück entsteht die ideale Grundlage für eine individuelle Neugestaltung. Die vorhandene Raumstruktur bietet eine solide Basis, die durch eine durchdachte Modernisierung in ein zeitgemäßes Wohnkonzept verwandelt werden kann.

Der Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Garten bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Mit einer Neustrukturierung lässt sich hier eine moderne, offene Wohnlösung realisieren, die heutigen Wohnansprüchen gerecht wird.

Wie im Exposé bereits gestalterisch dargestellt muss der Hauseingang von der Seite nach vorne zur Straße verlegt werden. Ebenso muss das Fenster oben im Flur geschlossen werden. Diese baulichen Anpassungen eröffnen neue Perspektiven für die Grundrissgestaltung und ermöglichen die Integration einer großzügigen, offenen Küche, die harmonisch in den Wohn- und Essbereich übergeht. So entsteht ein offenes, kommunikatives Raumgefühl mit klaren Linien und zeitgemäßer Architektur.

Zu berücksichtigen ist, dass die Heizungs- und Wasseranschlüsse derzeit noch mit dem Nachbarhaus verbunden sind. Im Zuge des Kaufs und einer Modernisierung müssen diese technisch getrennt und separat neu verlegt werden. Dieser Schritt schafft langfristige Unabhängigkeit, klare Versorgungsstrukturen und eine nachhaltige Wertbasis.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand,

überzeugt jedoch durch ihre solide Bausubstanz aus den 1970er Jahren. Mit einem klaren Konzept und handwerklichem Engagement lässt sich hier nicht nur ein neues Zuhause schaffen, sondern auch eine langfristige Wertsteigerung realisieren. Der Garten bietet zusätzlichen Gestaltungsspielraum – ob als geschützte Terrasse, Spielfläche oder grüne Ruheoase. Hier entsteht Raum für Erholung und persönliche Akzente.

Es hat aktuell noch keine Bauakteneinsicht stattgefunden. Somit wird für das angegebene Baujahr, die Baurechtmäßigkeit und die angegebene Wohnfläche keine Gewährleistung übernommen.

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

Für weitere Informationen, einen Besichtigungstermin oder Unterstützung bei der Finanzierung stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in begehrter und naturnaher Wohnlage im Stadtteil Forstwald – einem der grünsten und exklusivsten Wohnquartiere Krefelds. Die unmittelbare Nähe zum weitläufigen Forstwald verleiht dieser Adresse einen außergewöhnlichen Wohnwert und macht sie gleichermaßen attraktiv für Familien, Naturliebhaber und Berufspendler.

Der Stadtteil Forstwald steht für eine ruhige, gepflegte Umgebung mit viel altem Baumbestand. Hier genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre sowie ein entspanntes, sicheres Wohnumfeld mit nachhaltiger Lebensqualität. Die lockere Bebauung und die grüne Umgebung schaffen eine Atmosphäre, die in dieser Form nur selten zu finden ist.

Für Familien besonders hervorzuheben ist das vielseitige Bildungs- und Betreuungsangebot in der näheren Umgebung. Die Gemeinschaftsgrundschule Forstwald sowie die Montessori-Grundschule Krefeld sind gut erreichbar. Weiterführende Schulen wie das Gymnasium am Moltkeplatz oder die Robert-Jungk-Gesamtschule befinden sich ebenfalls in angenehmer Distanz. Kindertageseinrichtungen wie die Kita Forstwald oder die AWO Kita am Horkesgath bieten verlässliche Betreuung und kurze Wege im Alltag.

Auch sportlich und freizeitmäßig überzeugt die Lage auf ganzer Linie. Der CSV Marathon Krefeld, der renommierte Krefelder Hockey- und Tennis-Club (CHTC) sowie der Krefelder Reit- und Fahrverein befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Tennis- und Fußballvereine im Krefelder Westen. Der angrenzende Forstwald selbst lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden, Fahrradtouren oder Ausritten ein – Naturerlebnis beginnt hier direkt vor der Haustür.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie

gastronomische Angebote sind in kurzer Fahrdistanz erreichbar. Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung. Über die Autobahnen A44 und A57 sowie die nahegelegene Bahnverbindung Richtung Düsseldorf Hauptbahnhof erreichen Sie die umliegenden Städte schnell und komfortabel.

Krefeld selbst überzeugt als gewachsene Stadt am linken Niederrhein mit stabiler Infrastruktur, vielseitiger Wirtschaftsstruktur und ausgezeichneter Anbindung an Düsseldorf, das Ruhrgebiet sowie die Niederlande. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, hochwertiger Infrastruktur, starker Verkehrsanbindung und vielfältigem Freizeitangebot macht diese Adresse zu einem Standort mit langfristiger Wohn- und Wertqualität.

Hier wohnen Sie nicht nur ruhig – hier investieren Sie nachhaltig in Lebensqualität und Zukunft.

Objektnummer: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

Sonstige Angaben

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: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com