

Krefeld - Verberg

# Großzügiges Familienhaus mit weitläufigem Grundstück am Landschaftsschutzgebiet

CODE DU BIEN: 26052053



PRIX D'ACHAT: 849.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 238 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 1.434 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26052053 - 47802 Krefeld - Verberg**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26052053 - 47802 Krefeld - Verberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26052053</b>
Surface habitable	<b>ca. 238 m<sup>2</sup></b>
Type de toiture	<b>à deux versants</b>
Pièces	<b>5.5</b>
Chambres à coucher	<b>3</b>
Salles de bains	<b>4</b>
Année de construction	<b>1978</b>
Place de stationnement	<b>1 x surface libre, 2 x Garage</b>

Prix d'achat	<b>849.000 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison individuelle</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Rénovation	<b>2014</b>
État de la propriété	<b>A rénover</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 110 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 26052053 - 47802 Krefeld - Verberg

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Huile</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Diagnostic énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>29.06.2036</b>	Consommation d'énergie	<b>207.80 kWh/m²a</b>
<b>Source d'alimentation</b>	<b>Combustible liquide</b>	<b>Classement énergétique</b>	<b>G</b>
		<b>Année de construction selon le certificat énergétique</b>	<b>1978</b>

**CODE DU BIEN: 26052053 - 47802 Krefeld - Verberg**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26052053 - 47802 Krefeld - Verberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26052053 - 47802 Krefeld - Verberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26052053 - 47802 Krefeld - Verberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26052053 - 47802 Krefeld - Verberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26052053 - 47802 Krefeld - Verberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26052053 - 47802 Krefeld - Verberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26052053 - 47802 Krefeld - Verberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26052053 - 47802 Krefeld - Verberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26052053 - 47802 Krefeld - Verberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26052053 - 47802 Krefeld - Verberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26052053 - 47802 Krefeld - Verberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26052053 - 47802 Krefeld - Verberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26052053 - 47802 Krefeld - Verberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26052053 - 47802 Krefeld - Verberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26052053 - 47802 Krefeld - Verberg

## La propriété





# 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 350.000 €

3,70% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,63% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,56% p.a.	3,66% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,70% p.a.
30 Jahre	4,22% p.a.	4,32% p.a.

Stand per 02.06.2026

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!



www.von-poll-finance.com





# Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung berechnen

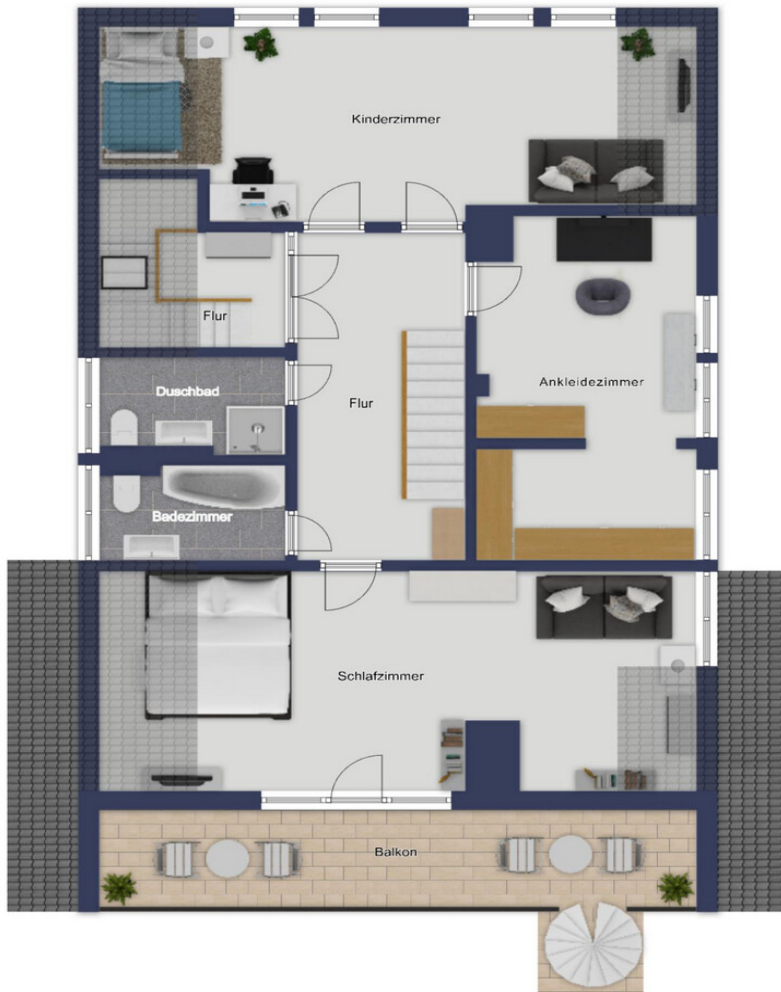


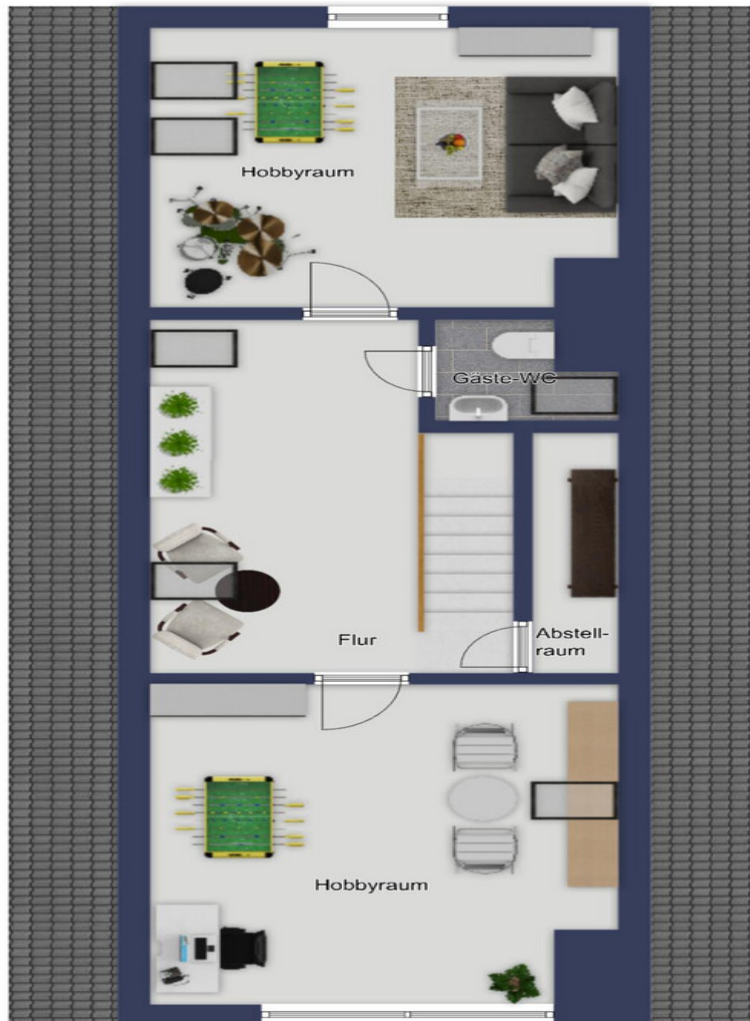
www.von-poll.com

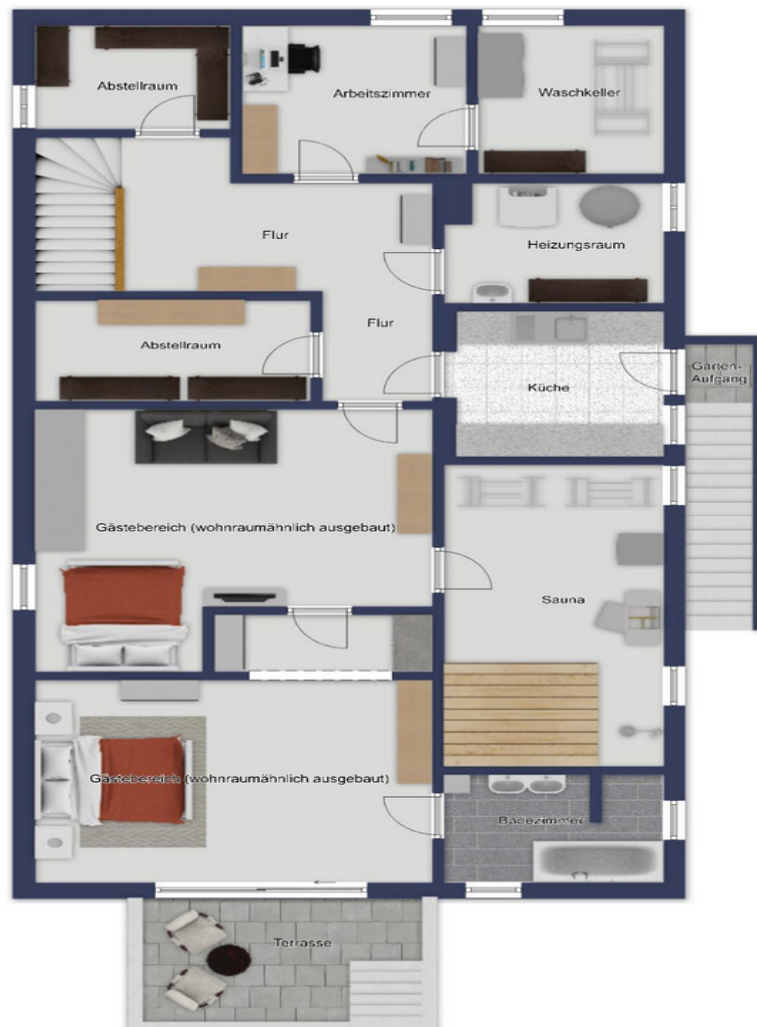
CODE DU BIEN: 26052053 - 47802 Krefeld - Verberg

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26052053 - 47802 Krefeld - Verberg**

## Une première impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1978 überzeugt mit einem außergewöhnlichen Raumangebot, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem ca. 1.434 m<sup>2</sup> großen Grundstück in naturnaher Lage. Mit ca. 238 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie weiteren wohnraumähnlich ausgebauten Flächen bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt ein angenehmes Wohngefühl. Das Erdgeschoss begeistert mit einem offenen Wohn- und Essbereich, der durch den Kamin eine behagliche Atmosphäre erhält. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse und in den weitläufigen Garten. Ein Arbeitszimmer sowie ein Gäste-WC mit Dusche ergänzen diese Ebene.

Im Dachgeschoss befinden sich drei individuell nutzbare Zimmer, von denen eines über einen Balkon mit Blick in den Garten verfügt. Ein Duschbad und ein weiteres Badezimmer sorgen für hohen Wohnkomfort. Die Bäder wurden 2014 modernisiert.

Der wohnraumähnlich ausgebaute Spitzboden bietet zwei weitere Zimmer sowie ein WC und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten als Gäste-, Arbeits- oder Hobbybereich. Besonders hervorzuheben ist das wohnraumähnlich ausgebaute Kellergeschoss mit vielseitig nutzbaren Räumen, einem Badezimmer, einer Sauna sowie weiteren Abstellflächen. Ein direkter Zugang zur unteren Terrasse und in den Garten verbindet Innen- und Außenbereich.

Das Grundstück begeistert mit seinem weitläufigem Garten und einer außergewöhnlichen Lage. Hinter dem Haus erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet Niepkuhlen. Das naturnahe Umfeld vermittelt Ruhe, Privatsphäre und einen hohen Erholungswert. Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage sowie einen großzügig gepflasterten Vorhof mit weiteren Stellmöglichkeiten.

Aktuell wird ein Feuchtigkeitsschaden im Kellergeschoss durch die Firma Isotec begutachtet. Die Kosten einer erforderlichen Sanierung werden im Kaufpreis berücksichtigt. Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine außergewöhnliche Lage am Landschaftsschutzgebiet zu schätzen wissen.

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

Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der

**Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich gerne.**

**CODE DU BIEN: 26052053 - 47802 Krefeld - Verberg**

## Tout sur l'emplacement

Verberg zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Die Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen, einer gewachsenen Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Wirtschaftsstandorte macht diesen Standort besonders attraktiv. Die überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Umgebung zeichnet sich durch eine stabile Eigentümerstruktur, gepflegte Nachbarschaften und hohe Wohnqualität aus. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zum Rhein-Ruhr-Gebiet sowie von der guten Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Düsseldorf und des internationalen Flughafens.

Verberg selbst gilt als einer der exklusivsten und beliebtesten Wohnbezirke Krefelds. Der Stadtteil verbindet einen nahezu dörflichen Charakter mit den Vorzügen urbaner Infrastruktur. Gepflegte Wohnstraßen, großzügige Grünflächen und eine aufgelockerte Bebauung schaffen ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld. Die ruhige Atmosphäre, hohe Wohnqualität und das gewachsene Umfeld machen Verberg seit Jahren zu einer der bevorzugten Adressen im Krefelder Norden.

Familien profitieren von einem vielfältigen Bildungs- und Betreuungsangebot. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Wohngebieten und sind bequem erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Ärzte, Apotheken und weitere Gesundheitseinrichtungen hervorragend gewährleistet.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Lage. Der nahegelegene Krefelder Stadtwald zählt zu den beliebtesten Naherholungsgebieten der Region und bietet weitläufige Spazier- und Radwege, Sportmöglichkeiten sowie Freizeitangebote für Jung und Alt. Ergänzt wird das Angebot durch Spielplätze, Sportvereine, Gastronomie und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in den benachbarten Stadtteilen.

Die Verkehrsanbindung überzeugt ebenfalls: Das Krefelder Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar. Über die nahegelegenen Autobahnen A57 und A44 bestehen ausgezeichnete Verbindungen nach Düsseldorf, Köln, Duisburg und in die Niederlande. Mehrere Buslinien sorgen zudem für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, gewachsener Infrastruktur, hoher Lebensqualität und hervorragender Erreichbarkeit macht Verberg zu einer der begehrtesten Wohnlagen Krefelds – ein idealer Standort für alle, die ein ruhiges und zugleich bestens angebundenes Zuhause suchen.

**CODE DU BIEN: 26052053 - 47802 Krefeld - Verberg**

## Plus d'informations

**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.**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.

**CODE DU BIEN: 26052053 - 47802 Krefeld - Verberg**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Nadin Ostendorf**

---

**Marktstraße 8, 47798 Krefeld**

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

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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