Uerdingen

Selten & besonders: Rheinblick, historische Stadtmauer & viel Platz

Codice oggetto: 25052106-2

PREZZO D'ACQUISTO: 479.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 136 m² • **VANI:** 5.5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 142 m²

Codice oggetto: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25052106-2
Superficie netta	ca. 136 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5.5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	479.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 56 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo
Riscaldamento	ELECTRICITY
Certificazione energetica valido fino a	05.06.2035
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	114.56 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982

Codice oggetto: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

La proprietà

Codice oggetto: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

La proprietà

Codice oggetto: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

La proprietà

Codice oggetto: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

La proprietà

Codice oggetto: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

La proprietà

Codice oggetto: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

La proprietà

Codice oggetto: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

La proprietà

Codice oggetto: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

La proprietà

Codice oggetto: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

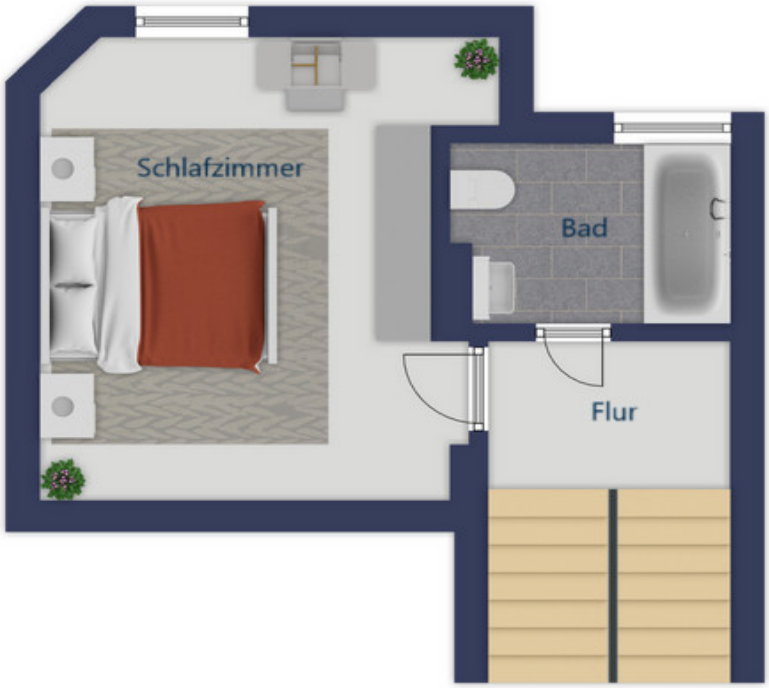
La proprietà

Codice oggetto: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

La proprietà

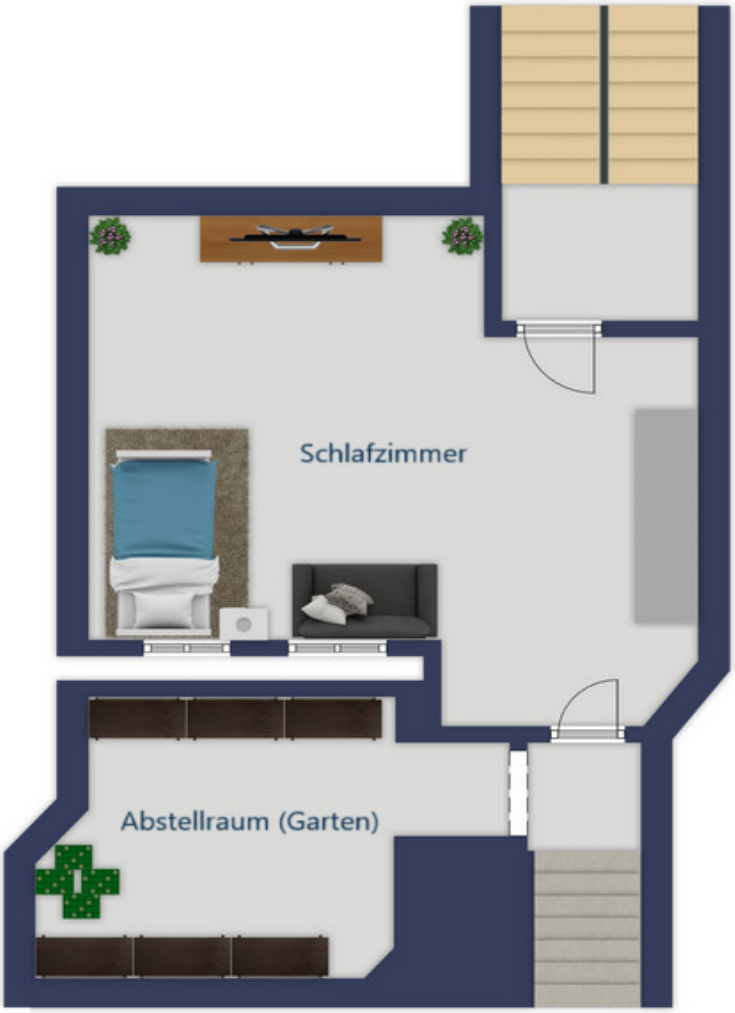
Codice oggetto: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

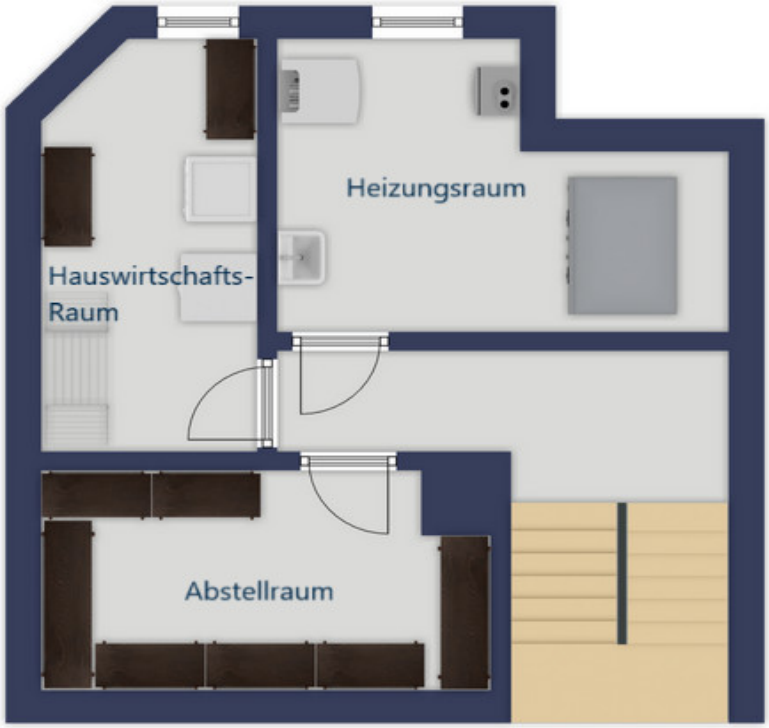
Planimetrie


Schlafzimmer
Bad
Flur

Kinderzimmer
Flur
Büro

Ankleide
Duschbad
Hobbyraum


Schlafzimmer
Abstellraum (Garten)



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

Una prima impressione

Dieses charmante Reihenmittelhaus in attraktiver Splitlevel-Bauweise aus dem Jahr 1982 überzeugt durch seine besondere Architektur, lichtdurchflutete Räume und eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 136?m² Wohnfläche. Auf dem ca. 142?m² großen Grundstück gelegen, bietet es ein einzigartiges Wohngefühl mit viel Charakter und individuellen Rückzugsorten für die ganze Familie.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie das Erdgeschoss mit einer hellen, einladenden Küche und einem freundlichen Gäste-WC. Nur wenige Stufen höher gelangen Sie in das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer mit warmen Holzböden. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur gemütlichen Terrasse – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien.
Ein halbes Stockwerk darüber erwartet Sie das Schlafzimmer mit angrenzendem, stilvoll gestaltetem Badezimmer inklusive Badewanne – Ihr persönlicher Rückzugsort zum Entspannen. Noch eine Ebene höher befinden sich das Kinderzimmer mit einem einzigartigen Blick auf den Rhein sowie ein großzügiges Arbeitszimmer, beide ausgestattet mit bodentiefen Fenstern, die viel Licht und ein Gefühl von Offenheit in die Räume bringen.
Das Highlight des Hauses ist der charmante, wohnraumähnlich ausgebaute Dachboden, der viel Stauraum bietet. Nur ein paar Stufen tiefer befindet sich ein liebevoll gestalteter Ankleidebereich. Ein weiteres, helles Duschbad auf dieser Ebene rundet das Platzangebot harmonisch ab.
Im Souterrain befindet sich ein zusätzliches Zimmer mit Gartenanschluss in Form einer wohnraumähnlich ausgebauten Nutzfläche – ideal als Gästezimmer oder für die Nutzung als Hobby- oder Arbeitsraum. Hier profitieren Sie von natürlichem Licht und einem direkten Zugang ins Grüne.
Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen komfortablen Tiefgaragenstellplatz, der Ihrem Fahrzeug einen sicheren und wettergeschützten Platz bietet.

Dieses Haus ist perfekt für Menschen, die das Besondere suchen – sei es durch die raffinierte Splitlevel-Architektur, die naturnahe Lage mit Rheinblick oder die warmherzige Atmosphäre, die jedes Zimmer ausstrahlt.

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.

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

Codice oggetto: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

Tutto sulla posizione

Diese Immobilie befindet sich in besonders privilegierter Lage im beliebten Stadtteil Krefeld-Uerdingen, direkt am Rhein gelegen. Die einzigartige Position des Hauses ermöglicht einen unverbaubaren Blick auf den Fluss, der aus mehreren Fenstern des Hauses eindrucksvoll zur Geltung kommt.

Das Grundstück ist eingegrenzt durch die historische Stadtmauer von Uerdingen, die nicht nur ein charmantes Zeugnis vergangener Zeiten darstellt, sondern auch für ein geschütztes, atmosphärisches Wohnambiente sorgt. Das Ensemble vermittelt eine besondere Kombination aus Geschichte, Exklusivität und Ruhe – mitten in einer gewachsenen Umgebung mit viel Charakter.

Die Uerdinger Altstadt, mit ihren kleinen Läden, Cafés, Ärzten und Dienstleistern, ist fußläufig bequem zu erreichen. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Spaziergänge, Radtouren oder sportliche Aktivitäten bietet die Rheinpromenade vor der Haustür eine ideale Kulisse – ob für den morgendlichen Lauf oder den entspannten Abendspaziergang.

Verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend: Die Autobahnen A57 und A44 sind in kurzer Zeit erreichbar und verbinden Uerdingen mit Düsseldorf, Köln, Moers und dem Ruhrgebiet. Der Bahnhof Krefeld-Uerdingen bietet regelmäßige Verbindungen in die Region. Auch der Flughafen Düsseldorf ist in etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Bus- und Bahnlinien sehr gut ausgebaut und gewährleistet eine bequeme Anbindung in die Krefelder Innenstadt sowie an umliegende Städte.

Diese besondere Wohnlage verbindet Naturnähe mit urbanem Komfort – ein seltener Vorzug, der für hohe Lebensqualität steht.

Codice oggetto: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 114.56 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Codice oggetto: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nadin Ostendorf

Marktstraße 8, 47798 Krefeld
Tel.: +49 2151 - 93 188 0
E-Mail: krefeld@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com