

Krefeld – Inrath

Liebe auf den ersten Blick! Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Codice oggetto: 26052001



PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 164 m² • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.225 m²

Codice oggetto: 26052001 - 47803 Krefeld – Inrath

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

Codice oggetto: 26052001 - 47803 Krefeld – Inrath

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26052001	Prezzo d'acquisto	799.000 EUR
Superficie netta	ca. 164 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5.5	Modernizzazione / Riqualificazione	2012
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1959	Superficie lorda	ca. 168 m ²
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

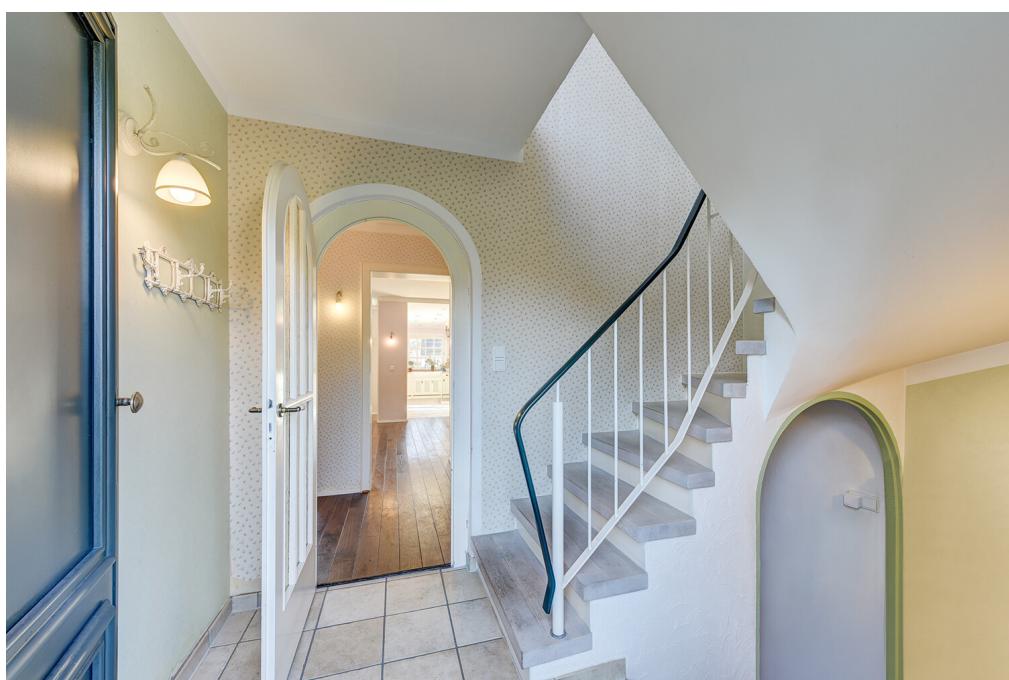
Codice oggetto: 26052001 - 47803 Krefeld – Inrath

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	185.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	15.07.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1959

Codice oggetto: 26052001 - 47803 Krefeld – Inrath

La proprietà



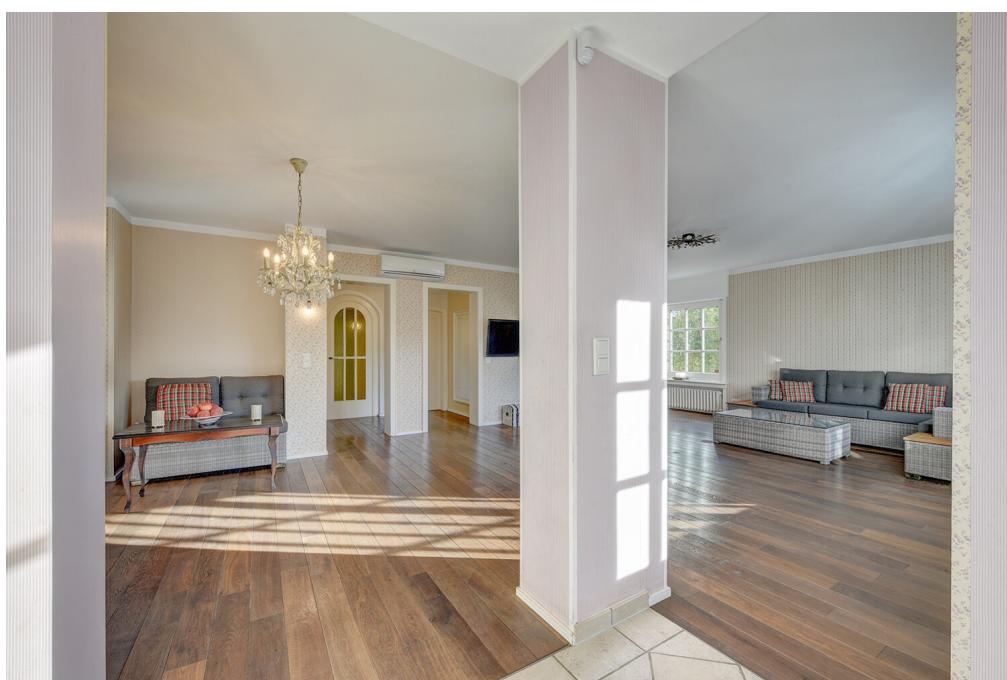
Codice oggetto: 26052001 - 47803 Krefeld – Inrath

La proprietà



Codice oggetto: 26052001 - 47803 Krefeld – Inrath

La proprietà



Codice oggetto: 26052001 - 47803 Krefeld – Inrath

La proprietà



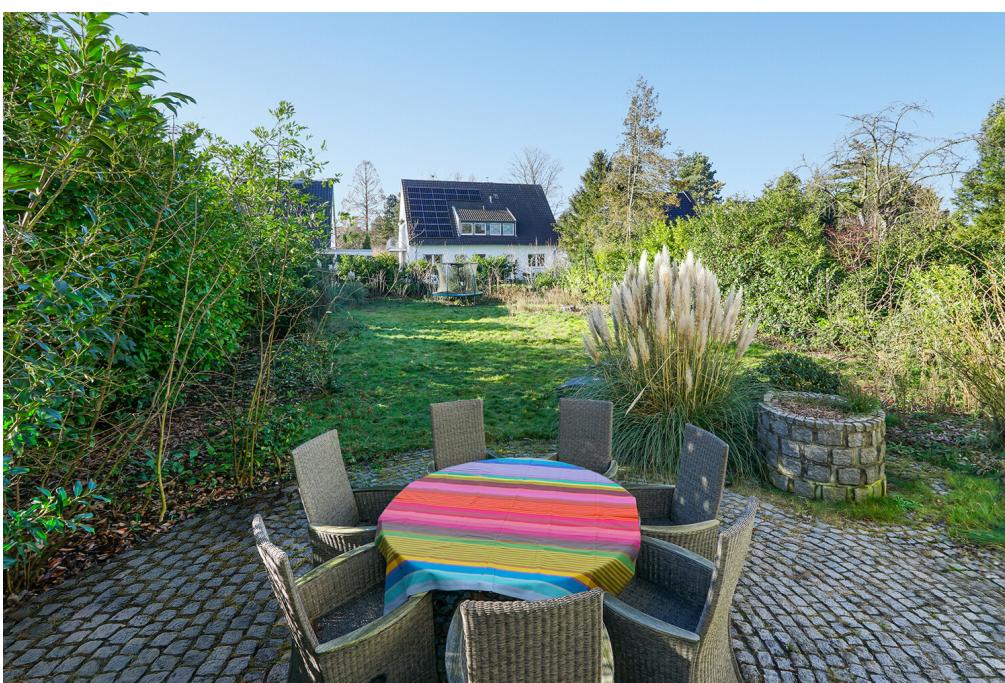
Codice oggetto: 26052001 - 47803 Krefeld – Inrath

La proprietà



Codice oggetto: 26052001 - 47803 Krefeld – Inrath

La proprietà



Codice oggetto: 26052001 - 47803 Krefeld – Inrath

La proprietà



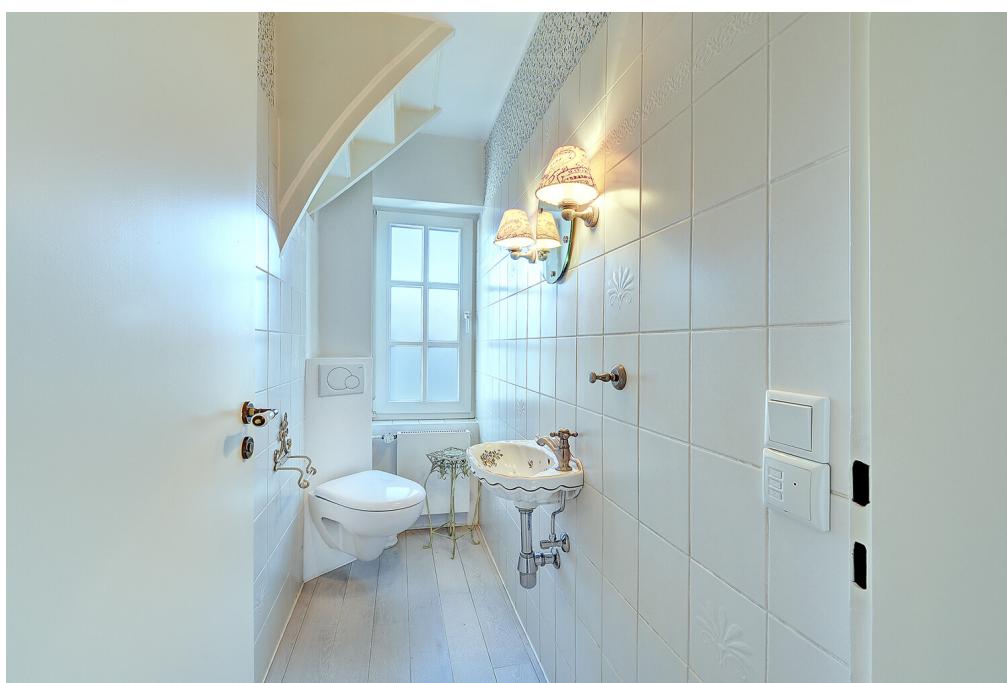
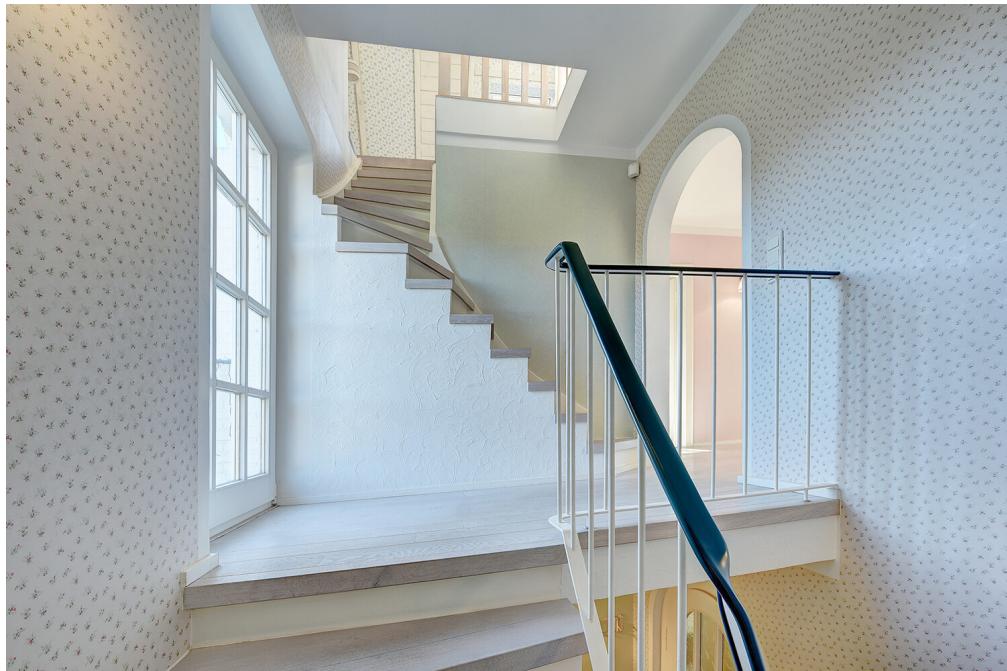
Codice oggetto: 26052001 - 47803 Krefeld – Inrath

La proprietà



Codice oggetto: 26052001 - 47803 Krefeld – Inrath

La proprietà



Codice oggetto: 26052001 - 47803 Krefeld – Inrath

La proprietà



Codice oggetto: 26052001 - 47803 Krefeld – Inrath

La proprietà



Codice oggetto: 26052001 - 47803 Krefeld – Inrath

La proprietà



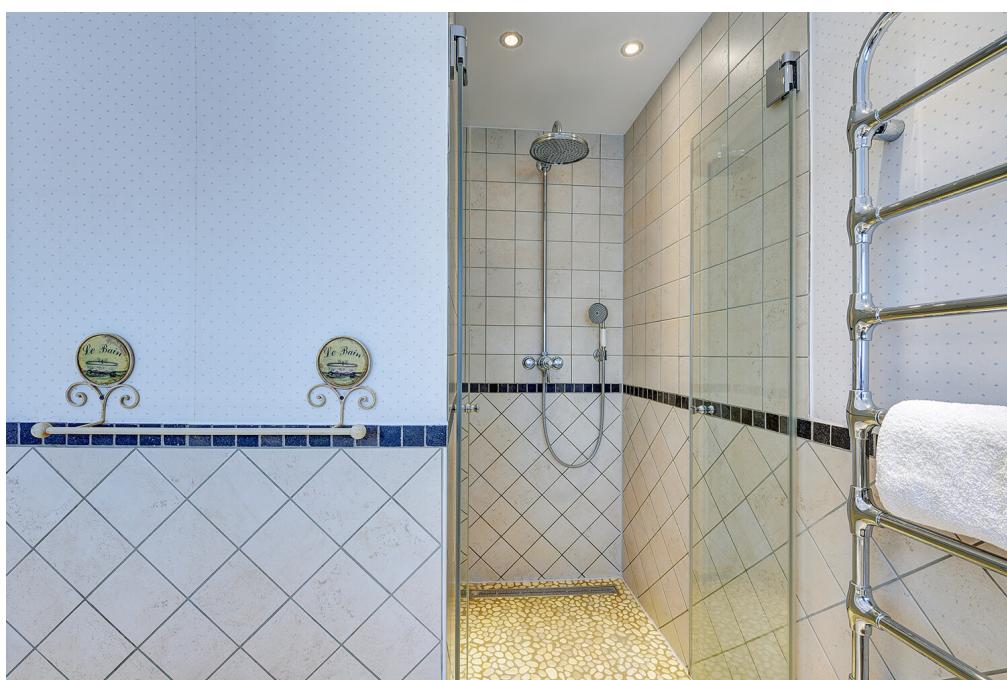
Codice oggetto: 26052001 - 47803 Krefeld – Inrath

La proprietà



Codice oggetto: 26052001 - 47803 Krefeld – Inrath

La proprietà



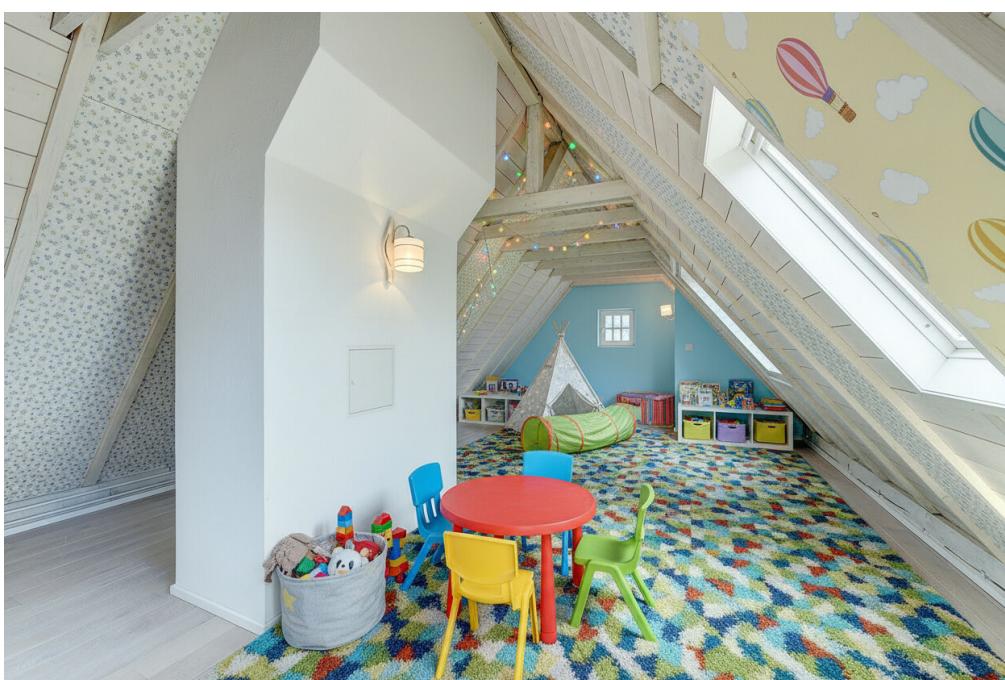
Codice oggetto: 26052001 - 47803 Krefeld – Inrath

La proprietà



Codice oggetto: 26052001 - 47803 Krefeld – Inrath

La proprietà



Codice oggetto: 26052001 - 47803 Krefeld – Inrath

La proprietà



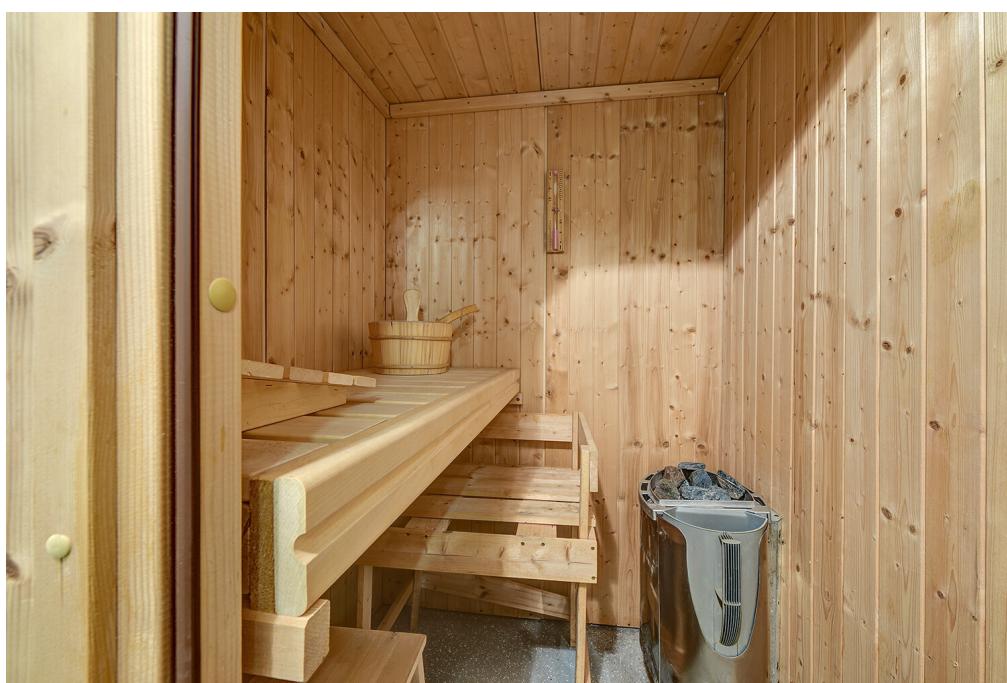
Codice oggetto: 26052001 - 47803 Krefeld – Inrath

La proprietà



Codice oggetto: 26052001 - 47803 Krefeld – Inrath

La proprietà



Codice oggetto: 26052001 - 47803 Krefeld – Inrath

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

Leading REAL ESTATE
OF THE WORLD®

www.von-poll.com/krefeld

Codice oggetto: 26052001 - 47803 Krefeld – Inrath

Planimetrie









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: 26052001 - 47803 Krefeld – Inrath

Una prima impressione

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1959 überzeugt durch seine großzügige Raumstruktur, den gepflegten Zustand sowie ein außergewöhnlich weitläufiges Grundstück. Auf ca. 164 m² Wohnfläche, inklusive ca. 12 m² anteiligen Terrassenflächen, bietet die Immobilie viel Platz für Familienleben, Homeoffice und individuelle Entfaltungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten empfängt eine helle Diele, die in den großzügigen Wohn- und Essbereich führt. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Lichtspiel und schaffen eine einladende Wohnatmosphäre. Ein Kaminzimmer bietet zusätzlichen Rückzugsraum und verleiht dem Haus eine besondere Behaglichkeit. Die maßgefertigte Einbauküche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und bietet viel Stauraum sowie funktionale Arbeitsflächen. Ein Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Arbeits-/Ankleidezimmer, sowie ein stilvolles Badezimmer mit freistehender Wanne und Rainshower-Dusche. Ein zusätzliches WC sorgt für Komfort im Alltag. Der teilweise überdachte Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen schönen Blick ins Grüne.

Der wohnraumähnlich ausgebauten Spitzboden mit ca. 25 m² Nutzfläche eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Spielbereich, Arbeitszimmer oder Hobbyraum. Klimageräte im Schlafzimmer sowie im Spitzboden sorgen auch an warmen Tagen für angenehme Temperaturen.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Garten- bzw. Kellergeschoss mit insgesamt ca. 143 m² Fläche. Rund 68 m² davon sind wohnraumähnlich ausgebaut und verfügen über Tageslichtfenster, eine Einbauküche, ein Duschbad sowie eine Sauna – ideal für Gäste, größere Kinder oder als separater Arbeits- und Freizeitbereich. Ergänzt wird diese Ebene durch praktische Abstellräume, einen Heizungs- und Waschraum sowie einen Hausanschlussraum.

Das ca. 1.225 m² große Grundstück bietet viel Raum für Erholung, Spiel und Gartenliebhaber. Eine Terrasse mit Natursteinpflaster sowie ein Balkon mit Markise schaffen attraktive Außenbereiche. Eine Doppelgarage mit ca. 50 m² Fläche, sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze runden dieses Angebot ab.

Dieses Haus verbindet Großzügigkeit, solide Bauweise und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten mit einer attraktiven Lage – ideal für Familien, die Raum und Lebensqualität schätzen.

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



VON POLL
REAL ESTATE

Schauen Sie sich bitte 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 sehr gerne.

Codice oggetto: 26052001 - 47803 Krefeld – Inrath

Dettagli dei servizi

- Dach: Satteldach, gedämmt
- Fassade: 1959, Sichtmauerwerk, ungedämmt
- Fenster: 1987, Doppelverglasung, Holz, Sprossen, teils elektrische Rolläden
- Heizung: 2012, Gas-Zentralheizung
- Klimageräte: 2012, Schlafzimmer und Spitzboden
- Bodenbeläge: 2012, Parkett, Fliesen, Naturstein
- Bäder Obergeschoss: 2012, freistehende Wanne, Rainshower-Dusche, zusätzliches WC
- Bad Gartengeschoss: 2012, Duschbad
- Garage & Stellplätze : Doppelgarage ca. 50 m², voll unterkellert, zwei Außenstellplätze
- Terrasse Erdgeschoss: Natursteinpflaster, ca. 16 m²
- Balkon Erdgeschoss: Mit Markise und Treppe zum Garten, ca. 12,5m²
- Balkon Obergeschoss: teils überdacht, ca 17,5 m²
- Spitzboden: wohnraumähnlich ausgebaut Nutzfläche, ca. 25 m²
- Keller/Gartengeschoss: insgesamt ca. 143 m²,
davon ca. 68 m² mit einer Deckenhöhe von ca. 2,16 m² wohnraumähnlich ausgebaut Nutzfläche
mit einem großzügigen Raum mit Einbauküche, Tageslicht-Fenstern und Ausgang zum Garten,
einem Duschbad, einem Abstellraum und einer Sauna,
davon ca. 25 m² Kellerflur, Heizungs-/Waschraum, Hausanschlussraum und zwei Abstellräume
und davon ca. 50 m² Abstellraum in der unterkellerten Garage

Codice oggetto: 26052001 - 47803 Krefeld – Inrath

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer beliebten Wohnlage im Stadtteil Inrath/Kliedbruch, einer der gefragten und familienfreundlichen Wohngegenden Krefelds. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, gewachsenen Strukturen und einer angenehmen, ruhigen Nachbarschaft. Hier verbindet sich entspanntes Wohnen mit einer stabilen, gewachsenen Infrastruktur – ein Standort, der seit Jahren zu den bevorzugten Wohnadressen der Stadt zählt.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Krefelder Stadtwald – einem der schönsten und traditionsreichsten Naherholungsgebiete der Region. Ob ausgedehnte Spaziergänge, Joggingrunden, Fahrradtouren oder entspannte Stunden am Stadtwaldweiher – hier genießen Bewohner Natur und Erholung nahezu vor der Haustür. Weitläufige Grünflächen, alte Baumbestände und gepflegte Wege schaffen eine Atmosphäre, die zu jeder Jahreszeit Lebensqualität spürbar macht. Der Stadtwald verleiht dem Standort eine besondere Attraktivität und macht ihn sowohl für Familien als auch für Naturliebhaber äußerst begehrte.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Wochenmärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte verschiedener Fachrichtungen sind bequem erreichbar. Kindergärten und Schulen – von der Grundschule bis zum Gymnasium – befinden sich in der näheren Umgebung und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Viertels. Auch die Hochschule Niederrhein ist gut angebunden und erweitert das Bildungsangebot.

Die Krefelder Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar. Zudem sorgen die nahegelegenen Autobahnen A57 und A44 für schnelle Verbindungen nach Düsseldorf, Mönchengladbach und in das gesamte Rhein-Ruhr-Gebiet. Der öffentliche Nahverkehr gewährleistet darüber hinaus eine komfortable Mobilität ohne Pkw.

Insgesamt vereint diese Lage naturnahes Wohnen am Stadtwald mit urbaner Infrastruktur, kurzen Wegen und einer gewachsenen Nachbarschaft – eine Kombination, die in Krefeld besonders geschätzt wird und langfristige Wohnqualität verspricht.

Codice oggetto: 26052001 - 47803 Krefeld – Inrath

Ulteriori informazioni

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 26052001 - 47803 Krefeld – Inrath

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