

Krefeld - Forstwald

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

Codice oggetto: 26052012



PREZZO D'ACQUISTO: 270.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 94,8 m² • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 262 m²

Codice oggetto: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

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

Codice oggetto: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26052012	Prezzo d'acquisto	270.000 EUR
Superficie netta	ca. 94,8 m ²	Casa	Villa a schiera centrale
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3.5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	2	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone
Bagni	2		
Anno di costruzione	1972		

Codice oggetto: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	230.30 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	18.03.2036	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

La proprietà



Codice oggetto: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

La proprietà



Codice oggetto: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

La proprietà



Codice oggetto: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

La proprietà



Codice oggetto: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

La proprietà



Codice oggetto: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

La proprietà



Codice oggetto: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

La proprietà



Codice oggetto: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

La proprietà



Codice oggetto: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

La proprietà



Codice oggetto: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

La proprietà



Codice oggetto: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

La proprietà



Codice oggetto: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

La proprietà



Codice oggetto: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

La proprietà



Codice oggetto: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

La proprietà



Codice oggetto: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

La proprietà



**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

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 COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com/krefeld

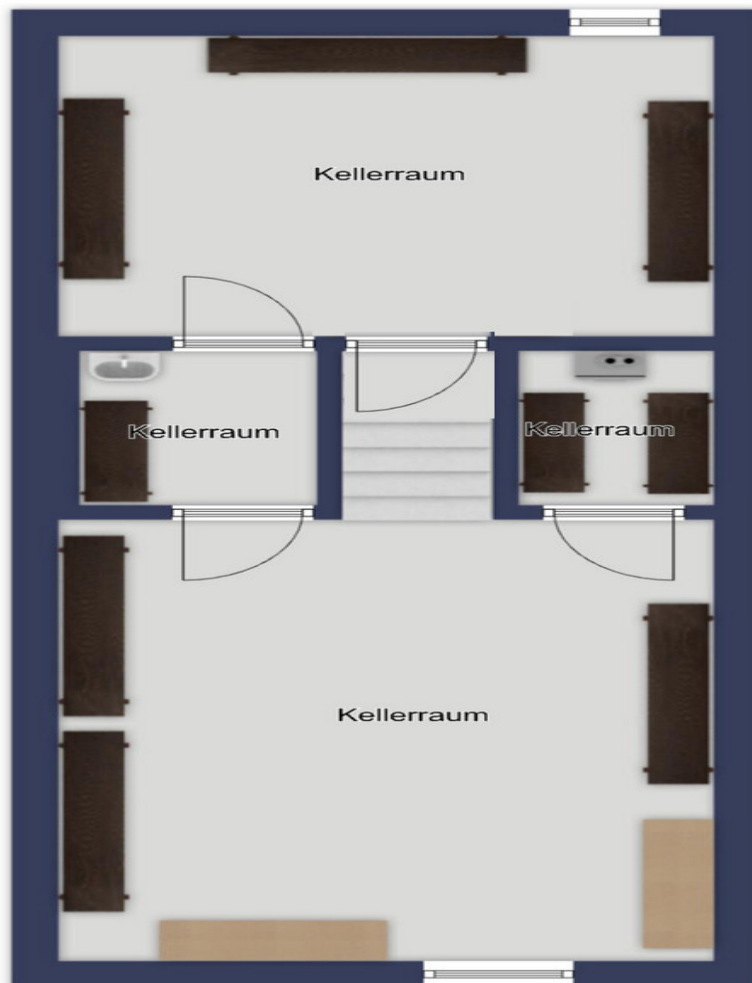
Codice oggetto: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

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: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

Ulteriori informazioni

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: 26052012 - 47804 Krefeld - Forstwald

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