Krefeld – Verberg

Charmante Doppelhaushälfte mit Herz und Potenzial in Top-Lage von Verberg

Número da propriedade: 24052215

PREÇO DE COMPRA: 639.000 EUR • ÁREA: ca. 145 m^2 • QUARTOS: 5.5 • ÁREA DO TERRENO: 490 m^2

Número da propriedade: 24052215 - 47802 Krefeld – Verberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24052215 - 47802 Krefeld – Verberg

Numa vista geral

Número da propriedade	24052215
Área	ca. 145 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5.5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1978
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	639.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24052215 - 47802 Krefeld – Verberg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	27.01.2035
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	207.40 kWh/m²a
Classificação energética	G
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1978

Número da propriedade: 24052215 - 47802 Krefeld – Verberg

O imóvel

Número da propriedade: 24052215 - 47802 Krefeld – Verberg

O imóvel

Número da propriedade: 24052215 - 47802 Krefeld – Verberg

O imóvel

Número da propriedade: 24052215 - 47802 Krefeld – Verberg

O imóvel

Número da propriedade: 24052215 - 47802 Krefeld – Verberg

O imóvel

Número da propriedade: 24052215 - 47802 Krefeld – Verberg

O imóvel

Número da propriedade: 24052215 - 47802 Krefeld – Verberg

O imóvel

Número da propriedade: 24052215 - 47802 Krefeld – Verberg

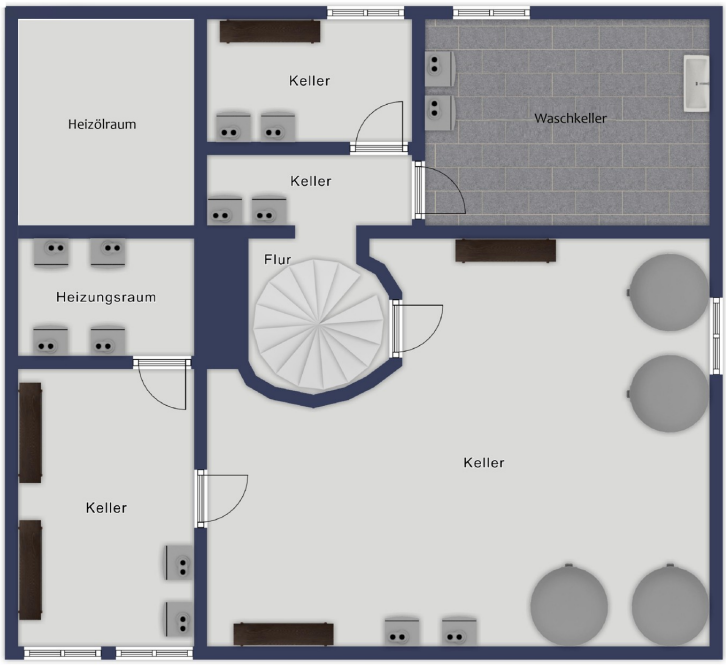
O imóvel

Número da propriedade: 24052215 - 47802 Krefeld – Verberg

O imóvel

Número da propriedade: 24052215 - 47802 Krefeld – Verberg

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24052215 - 47802 Krefeld – Verberg

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine attraktive Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 145 m² auf einem Grundstück von etwa 490 m². Das im Jahr 1978 erbaute Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über insgesamt 5,5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, und 2 Badezimmer. Die Raumaufteilung ist ausgefallen und verspricht eine komfortable Wohnatmosphäre.

Der Eingangsbereich im Erdgeschoss führt direkt in den großzügig geschnittenen Wohn- und Essbereich, der viel Platz für gesellige Abende mit Familie und Freunden bereithält. Große Fensterfronten sorgen dabei für eine angenehme Lichtdurchflutung der Innenräume und ein offener Kamin sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Die großzügig angelegte Küche bietet genügend Raum für eine moderne Einbauküche. Darüber hinaus befinden sich im Erdgeschoss ein Gäste-/Arbeitszimmer sowie ein Gäste-WC.
Die drei Schlafzimmer, die sich im Obergeschoss befinden, zeichnen sich durch ihre klare Struktur und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten aus. Hier finden Familienmitglieder oder Gäste ausreichend Platz zur persönlichen Entfaltung. Die beiden vorhandenen Badezimmer bieten ebenfalls Gestaltungspotenzial.

Ein Highlight dieser Immobilie stellt der Außenbereich dar. Das großzügige Grundstück ermöglicht die Gestaltung eines gemütlichen Gartens, der ausreichend Platz für schöne Stunden im Freien bietet. Es können sowohl vor als auch hinter dem Haus Terrassenbereiche angelegt werden, die zum Verweilen und Entspannen an der frischen Luft einladen.
Beheizt wird die Immobilie durch eine Fußbodenheizung, bei der Heizungsanlage handelt es sich um eine Öl-Zentralheizung, das Dach ist auf der obersten Geschossdecke gedämmt und die Holzfenster sind mit einer Doppelverglasung versehen. Zudem sorgt eine komfortable Garage für eine geschützte Parkmöglichkeit direkt vor dem Haus.
Die Ausstattungsqualität der Immobilie ist als normal zu bezeichnen, was weiteren Gestaltungsspielraum für eigene Ideen und Schaffung eines individuellen und gemütlichen Zuhauses bietet.

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.

Número da propriedade: 24052215 - 47802 Krefeld – Verberg

Tudo sobre a localização

Krefeld-Verberg ist ein idyllischer Stadtteil im Süden von Krefeld, der durch seine ruhige, grüne Umgebung und die Nähe zur Natur besticht. Hier genießen Bewohner eine hohe Lebensqualität und finden eine perfekte Mischung aus ländlichem Charme und guter Anbindung an die städtische Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, großzügigen Gärten sowie zahlreichen Spazier- und Radwegen, die zu entspannten Ausflügen in die Natur einladen.

Verberg bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung und ist sowohl für Pendler als auch für Familien ein attraktiver Wohnort. Die Krefelder Innenstadt ist in nur wenigen Minuten mit dem Auto oder Bus erreichbar. Auch das Autobahnnetz ist optimal angebunden, sodass die Metropolen Düsseldorf und Duisburg schnell zu erreichen sind. Wer auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen ist, profitiert von einer guten Busverbindung sowie der Nähe zur Straßenbahn, die eine bequeme Anbindung an das gesamte Stadtgebiet und darüber hinaus ermöglicht.

Für die Freizeitgestaltung gibt es zahlreiche Möglichkeiten, die das Leben in Verberg besonders attraktiv machen. Sportvereine, Tennis- und Golfplätze, Reitställe sowie weitläufige Grünflächen bieten vielfältige Optionen für Sport und Erholung. Besonders beliebt ist die Nähe zum Krefelder Stadtwald und den angrenzenden Naturschutzgebieten, die nicht nur für Spaziergänge und Radtouren, sondern auch für Freizeitaktivitäten wie Joggen, Picknicks oder entspanntes Verweilen im Grünen ideal sind.

Neben den Freizeitmöglichkeiten überzeugt Verberg auch durch eine hervorragende Infrastruktur. In der näheren Umgebung befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und kleine Fachgeschäfte. Zudem laden gemütliche Cafés und Restaurants zu kulinarischen Genüssen ein. Auch für Familien ist Verberg besonders attraktiv, da es eine gute Auswahl an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen gibt. Die medizinische Versorgung ist durch niedergelassene Ärzte und Apotheken ebenfalls gut gewährleistet.

Mit seiner ruhigen, naturnahen Lage und der gleichzeitig hervorragenden Anbindung an die Stadt bietet Krefeld-Verberg den idealen Wohnort für all jene, die auf der Suche nach einem harmonischen Lebensraum in unmittelbarer Stadtnähe sind. Hier lässt es sich entspannt wohnen, ohne auf die Vorteile urbaner Infrastruktur verzichten zu müssen.

Número da propriedade: 24052215 - 47802 Krefeld – Verberg

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 207.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número da propriedade: 24052215 - 47802 Krefeld – Verberg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nadin Ostendorf

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com