Krefeld – Hüls

Altbauflair in Hüls – charmante Dachgeschosswohnung zentral & ruhig gelegen

Objektnummer: 25052117

KAUFPREIS: 129.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 42,88 m² • **ZIMMER:** 2.5

Objektnummer: 25052117 - 47839 Krefeld – Hüls

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25052117 - 47839 Krefeld – Hüls

Auf einen Blick

Objektnummer	25052117
Wohnfläche	ca. 42,88 m²
Etage	3
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1965

Kaufpreis	129.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 25052117 - 47839 Krefeld – Hüls

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	01.12.2030

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	145.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 25052117 - 47839 Krefeld – Hüls

Die Immobilie

Objektnummer: 25052117 - 47839 Krefeld – Hüls

Die Immobilie

Objektnummer: 25052117 - 47839 Krefeld – Hüls

Die Immobilie

Objektnummer: 25052117 - 47839 Krefeld – Hüls

Die Immobilie

Objektnummer: 25052117 - 47839 Krefeld – Hüls

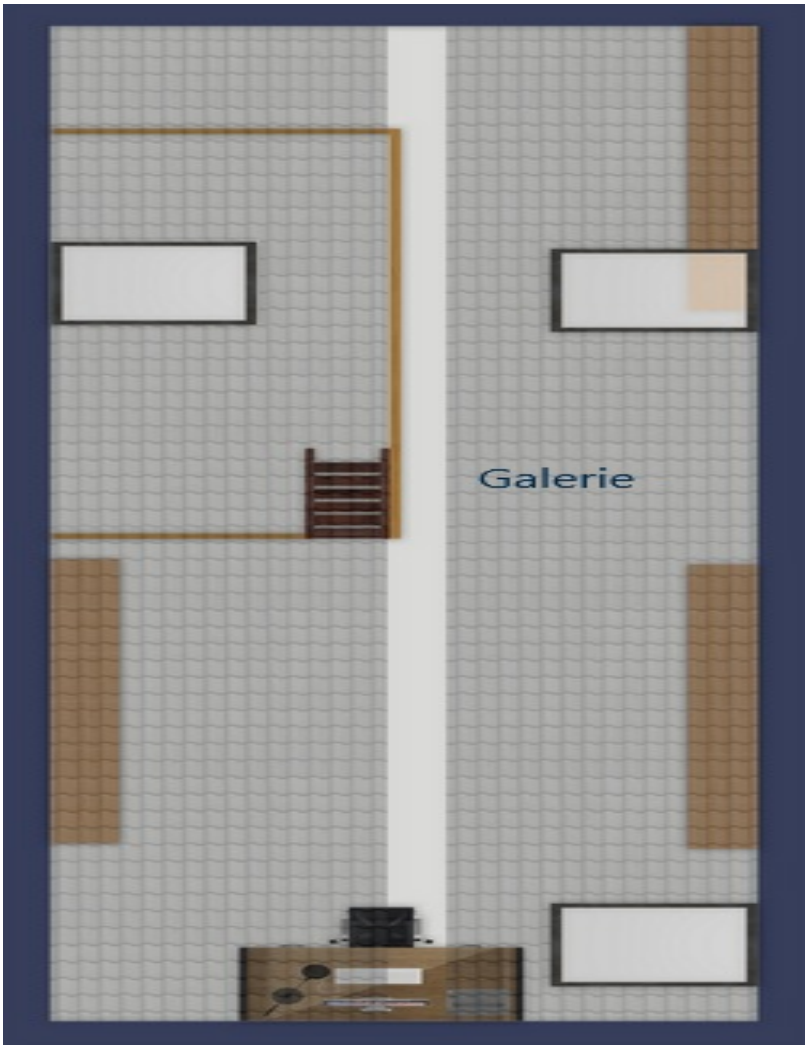
Die Immobilie

Objektnummer: 25052117 - 47839 Krefeld – Hüls

Die Immobilie

Objektnummer: 25052117 - 47839 Krefeld – Hüls

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25052117 - 47839 Krefeld – Hüls

Ein erster Eindruck

Willkommen in einer Wohnung, die nicht alltäglich ist – sondern besonders. In einem gepflegten Haus mit drei Wohnungen aus dem Jahr 1965 erwartet Sie im Dachgeschoss diese ca. 43?m² große Wohnung, die mit ihrem besonderen Altbaucharme, sichtbaren Holzbalken und warmen Holzböden begeistert. Hier trifft Gemütlichkeit auf Individualität.

Schon beim Eintreten wird klar: Diese Wohnung hat Charakter. Über einen kleinen Flur gelangen Sie direkt in den großzügigen, nach oben geöffneten Wohn- und Essbereich, der sofort ein Gefühl von Weite und Behaglichkeit vermittelt. Die offene Galerie, die rustikalen Sichtbalken und die charmanten Dachschrägen verleihen dem Raum einen ganz eigenen, fast loftartigen Charakter.
Die offene Gestaltung schafft ein luftiges Wohngefühl, das durch die schönen Holzfußböden und die warme Lichtstimmung zusätzlich unterstrichen wird.
Das moderne Badezimmer ist stilvoll ausgestattet und bietet mit einer komfortablen Badewannen-/ Duschkombination sowohl Raum für entspannte Wellnessmomente als auch für die schnelle Dusche am Morgen – ein gekonnter Mix aus Funktionalität und Ästhetik.
Die kompakte, aber gut nutzbare Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet alles, was man für den Alltag braucht. Ein Schlafzimmer sorgt für Rückzug und Ruhe, während ein praktischer Abstellraum zusätzlichen Stauraum schafft.
Ein weiteres Highlight ist die wohnraumähnlich ausgebaute offene Galerie, die sich wunderbar als Arbeitsbereich, gemütliche Leseecke oder Gästebereich nutzen lässt.
Durch das Zusammenspiel aus Altbauflair, offener Architektur und liebevollen Details entsteht hier ein Ort, der zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt.
Ergänzt wird das Raumangebot durch einen separaten, praktischen Kellerraum – ideal für die Dinge, die nicht täglich gebraucht werden, aber dennoch gut aufgehoben sein wollen.

Diese charmante Dachgeschosswohnung ist ein Zuhause für Menschen, die das Besondere lieben – durchdacht, stilvoll und einzigartig.

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.

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

Objektnummer: 25052117 - 47839 Krefeld – Hüls

Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer der charmantesten Wohnlagen Krefelds – im traditionsreichen Stadtteil Hüls.
Dieser beliebte Ortsteil im grünen Norden der Stadt besticht durch seinen historisch gewachsenen Charakter, seine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre und eine hervorragend entwickelte Infrastruktur.

Der fußläufig erreichbare Ortskern von Hüls bietet alles, was man im Alltag benötigt: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie eine vielfältige Auswahl an kleinen Geschäften und Dienstleistern. Besonders beliebt ist der regelmäßig stattfindende Wochenmarkt mit frischen, regionalen Produkten. Zahlreiche Cafés und Restaurants sorgen für eine lebendige, aber dennoch entspannte Atmosphäre, die den Stadtteil so lebens- und liebenswert macht.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen:
Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien (z.?B. 044, 045, 046, 049, 069) verbinden Hüls zuverlässig mit der Krefelder Innenstadt und dem Hauptbahnhof. Wer mit dem Auto unterwegs ist, profitiert von der Nähe zur B509 und zur A57, über die sich die umliegenden Städte wie Düsseldorf, Mönchengladbach oder das Ruhrgebiet schnell und bequem erreichen lassen – perfekt für Berufspendler oder Vielfahrer.

Besonders hervorzuheben ist die Familienfreundlichkeit der Lage:
In direkter Umgebung finden sich mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen. Zudem stehen zahlreiche Freizeitangebote wie Sportvereine, Spielplätze und Jugendzentren zur Verfügung, die Kindern und Jugendlichen Raum für Bewegung und Entwicklung bieten.

Wer die Natur liebt, wird sich über die Nähe zum Hülser Bruch freuen – einem weitläufigen Naturschutzgebiet mit Wäldern, Wiesen, Seen und Radwegen. Auch der Hülser Berg mit seinem Aussichtsturm ist ein beliebtes Ziel für Spaziergänger, Jogger oder Familienausflüge. Trotz der stadtnahen Lage bietet sich hier also auch jederzeit ein Rückzugsort ins Grüne.

Zusammengefasst vereint die Lage dieser Immobilie in Krefeld-Hüls ein hohes Maß an Wohnqualität mit urbaner Nähe und naturnahem Lebensgefühl.
Eine ideale Umgebung für alle, die stilvoll und gleichzeitig entspannt wohnen möchten.

Objektnummer: 25052117 - 47839 Krefeld – Hüls

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.12.2030.
Endenergiebedarf beträgt 145.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Objektnummer: 25052117 - 47839 Krefeld – Hüls

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nadin Ostendorf

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com