Krefeld – Hüls

Willkommen Zuhause – Charmante Doppelhaushälfte mit Platz für Ihre Familie

Property ID: 24052087

PURCHASE PRICE: 435.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 130 m^2 • **ROOMS:** 5.5 • **LAND AREA:** 330 m^2

Property ID: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

At a glance

Property ID	24052087
Living Space	ca. 130 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5.5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1994
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	435.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	15.05.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	143.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

The property

Property ID: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

The property

Property ID: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

The property

Property ID: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

The property

Property ID: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

The property

Property ID: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

The property

Property ID: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

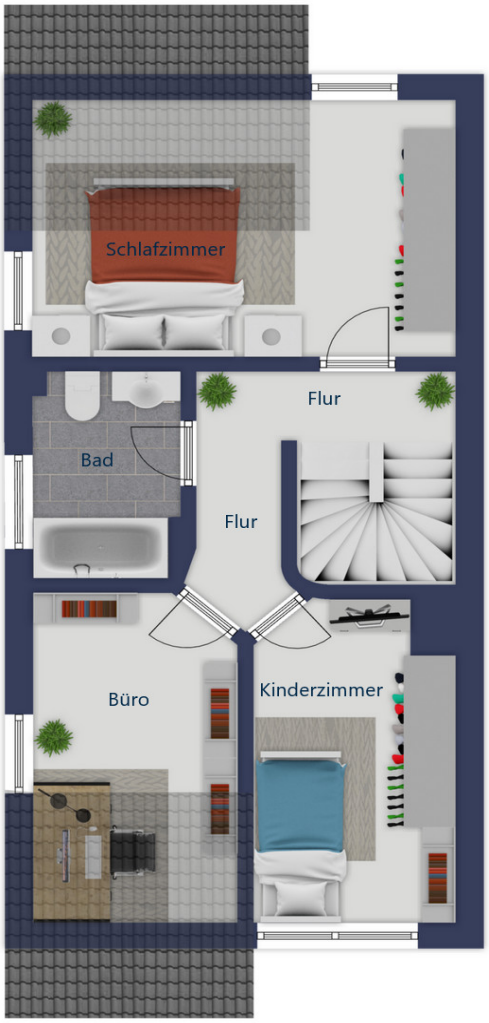
The property

Property ID: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

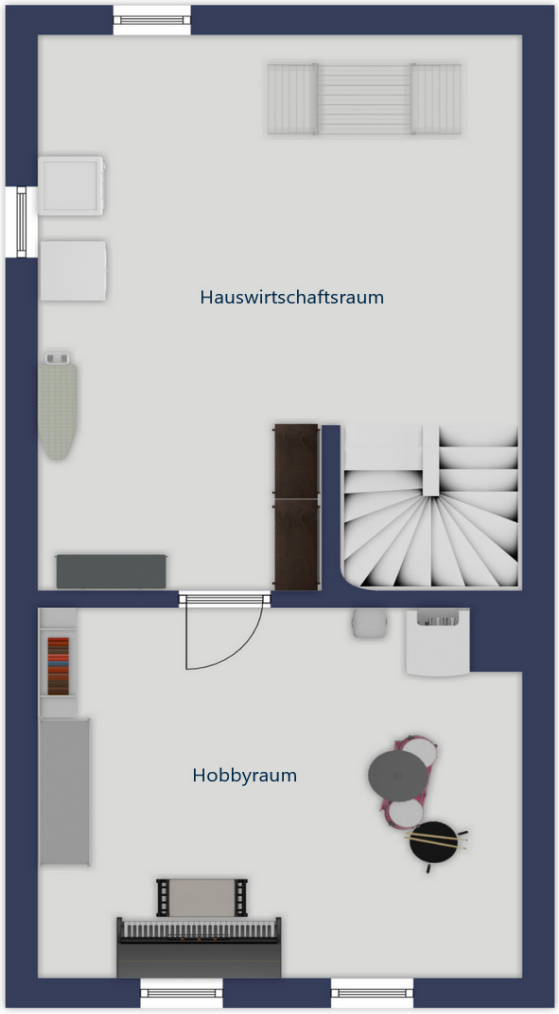
The property

Property ID: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

Floor plans


Schlafzimmer
Flur
Bad
Flur
Büro
Kinderzimmer

Flur
Büro / Hobbyraum



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

A first impression

Diese 1994 erbaute Doppelhaushälfte in ruhiger, familienfreundlicher Lage erstreckt sich über 3 Etagen und bietet mit 5,5 Zimmern eine perfekte Grundlage für Ihr neues Zuhause. Das attraktive Grundstück von ca. 330?m² setzt sich aus ca. 290?m² Haus- und Gartengrundstück sowie ca. 40?m² Miteigentumsanteil an der Zuwegung zusammen. Die angegebene Wohnfläche von 130 m² enthält ca. 105 m² Wohnfläche im Erdgeschoss und Dachgeschoss und ca. 25 m² wohnraumähnlich ausgebaute Nutzfläche im Spitzboden – die baurechtliche Genehmigung zur Nutzung als Wohnfläche wird nach Vorlage der Bauakte geprüft. Es hat aktuell noch keine Bauakteneinsicht stattgefunden. Somit wird für das angegebene Baujahr, die Baurechtmäßigkeit und die angegebene Wohnfläche keine Gewährleistung übernommen. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Eingangsbereich, der sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt. Die hochwertige Holz-Einbauküche ist separat gelegen und bietet nicht nur ausreichend Platz für kulinarische Ideen, sondern auch den idealen Rahmen für gemeinsames Kochen mit der Familie. Herzstück des Erdgeschosses ist der offene Wohn- und Essbereich – ein wunderbar heller Raum, der durch seine großen Fensterflächen mit Tageslicht durchflutet wird und direkt auf die große, überdachte Terrasse führt. Hier können Sie entspannte Stunden mit Blick ins Grüne genießen – sei es beim Frühstück im Sommer oder bei einem gemütlichen Abend am Kamin, der besonders in den kälteren Monaten für behagliche Wärme und eine besondere Atmosphäre sorgt. Ein praktisches, freundlich gestaltetes Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Im Dachgeschoss erwartet Sie ein Rückzugsort für die ganze Familie: Das helle Schlafzimmer lädt zum Entspannen und Träumen ein, während zwei charmante Kinderzimmer viel Platz für Spiel, Kreativität oder auch ein Home-Office bieten. Das modern geflieste Tageslichtbad mit Badewannen-Duschkombination schafft Raum für Entspannung im Alltag. Warme Laminatböden verleihen den Räumen eine behagliche Wohnatmosphäre. Der wohnraumähnlich ausgebaute Spitzboden präsentiert sich als echtes Highlight: Ein großzügiger Raum mit angenehmer Deckenhöhe eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Hobbyraum, Atelier, Gästezimmer oder Rückzugsort für Ihre Ideen. Im Kellergeschoss steht Ihnen neben einem funktionalen Wäscheraum auch ein zusätzlicher Hobbyraum zur Verfügung – ideal für Fitness, Werkstatt oder einfach mehr Stauraum. Die großzügige Garagenzufahrt mit Doppelgarage sorgt für bequemes Parken direkt am eigenen Zuhause. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie inspirieren und verwirklichen Sie hier Ihren ganz persönlichen Wohntraum. 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.

Property ID: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet im südwestlichen Teil von Krefeld, im Stadtteil Hüls. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre mit gewachsener Nachbarschaft und viel Grün aus. Schulen, Kindergärten, Spielplätze sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in fußläufiger Nähe – ideal für Familien, Berufstätige und Senioren gleichermaßen. Trotz der ruhigen Lage überzeugt der Standort durch eine hervorragende Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr. Mehrere Buslinien bedienen regelmäßig die nahegelegenen Haltestellen und bieten eine zügige Verbindung in die Krefelder Innenstadt sowie in angrenzende Stadtteile. Der Hauptbahnhof Krefeld ist mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 15–20 Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist ausgezeichnet: In wenigen Fahrminuten gelangt man auf die Autobahnen A57 und A44, die eine schnelle Verbindung nach Düsseldorf, Mönchengladbach, Neuss und ins Ruhrgebiet ermöglichen. Der Flughafen Düsseldorf ist in rund 25–30 Minuten erreichbar – ein großer Vorteil für Vielflieger oder Berufspendler. Zudem befinden sich in unmittelbarer Umgebung zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte. Für den größeren Einkauf oder einen gemütlichen Stadtbummel bietet sich das nahegelegene Zentrum von Hüls an, das mit einem breiten Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen aufwartet. Auch das Freizeitangebot lässt keine Wünsche offen: Zahlreiche Grünflächen, Spazierwege und Naherholungsgebiete wie der Hülser Bruch oder der Hülser Berg laden zu Aktivitäten in der Natur ein. Sportvereine, Tennis- und Reitclubs sowie das nahegelegene Schwimmbad bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Wer kulturelle Abwechslung sucht, findet in der Krefelder Innenstadt Museen, Theater und ein reges Veranstaltungsprogramm.

Property ID: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 143.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nadin Ostendorf

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com