Krefeld – Hüls

Willkommen Zuhause – Charmante Doppelhaushälfte mit Platz für Ihre Familie

CODE DU BIEN: 24052087

PRIX D'ACHAT: 435.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 130 m^2 • **PIÈCES:** 5.5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 330 m^2

CODE DU BIEN: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24052087
Surface habitable	ca. 130 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1994
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	435.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	15.05.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	143.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

La propriété

CODE DU BIEN: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

La propriété

CODE DU BIEN: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

La propriété

CODE DU BIEN: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

La propriété

CODE DU BIEN: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

La propriété

CODE DU BIEN: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

La propriété

CODE DU BIEN: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

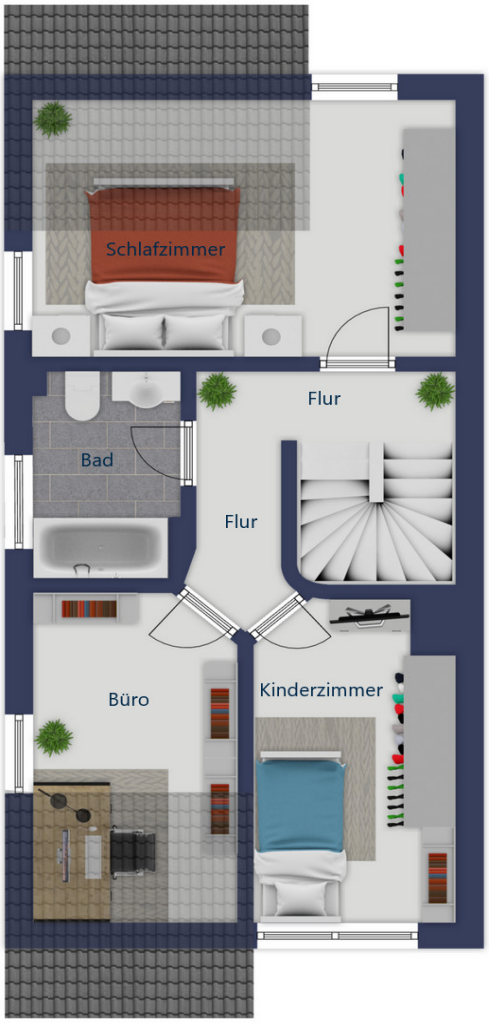
La propriété

CODE DU BIEN: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

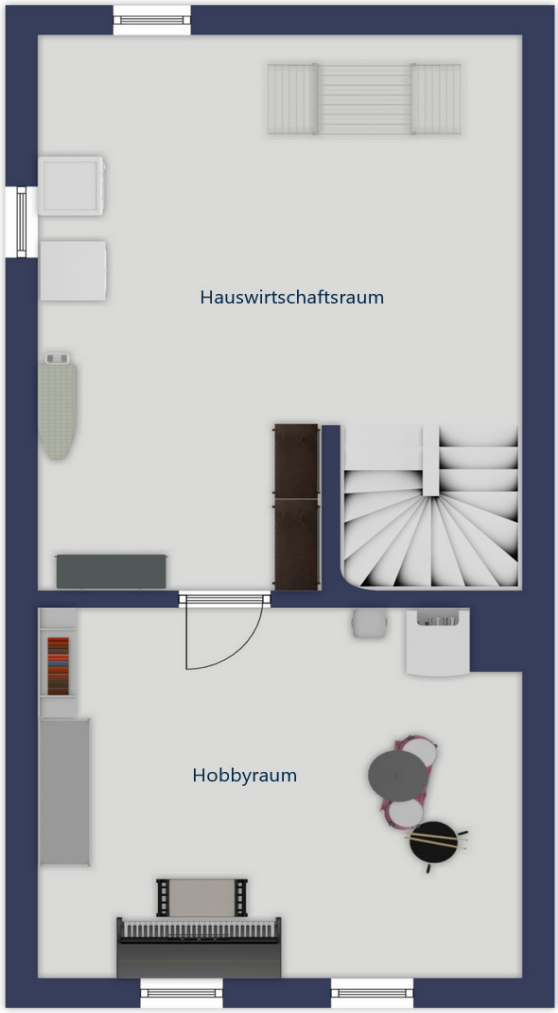
La propriété

CODE DU BIEN: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

Plans d'étage


Schlafzimmer
Flur
Bad
Flur
Büro
Kinderzimmer

Flur
Büro / Hobbyraum



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

Une première 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.

CODE DU BIEN: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24052087 - 47839 Krefeld – Hüls

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nadin Ostendorf

Marktstraße 8 Krefeld
E-Mail: krefeld@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com