

Krefeld – Hüls

Altbaufair in Hüls – charmante Dachgeschosswohnung zentral & ruhig gelegen

CODE DU BIEN: 25052117



PRIX D'ACHAT: 129.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 42,88 m² • PIÈCES: 2.5

CODE DU BIEN: 25052117 - 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: 25052117 - 47839 Krefeld – Hüls

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25052117
Surface habitable	ca. 42,88 m ²
Etage	3
Pièces	2.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1965

Prix d'achat	129.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état

CODE DU BIEN: 25052117 - 47839 Krefeld – Hüls

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	01.12.2030

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	145.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 25052117 - 47839 Krefeld – Hüls

La propriété



CODE DU BIEN: 25052117 - 47839 Krefeld – Hüls

La propriété



CODE DU BIEN: 25052117 - 47839 Krefeld – Hüls

La propriété



CODE DU BIEN: 25052117 - 47839 Krefeld – Hüls

La propriété



CODE DU BIEN: 25052117 - 47839 Krefeld – Hüls

La propriété



CODE DU BIEN: 25052117 - 47839 Krefeld – Hüls

La propriété

**WIR FINANZIEREN
ALLES – AUSSER
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE IHRE
WUNSCHFINANZIERUNG AUS
RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre
bestehende Finanzierung oder klären, welche
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,47% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,39% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,32% p.a.	3,42% p.a.
10 Jahre	3,39% p.a.	3,47% p.a.
30 Jahre	3,99% p.a.	4,08% p.a.

Stand per 01.07.2025

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

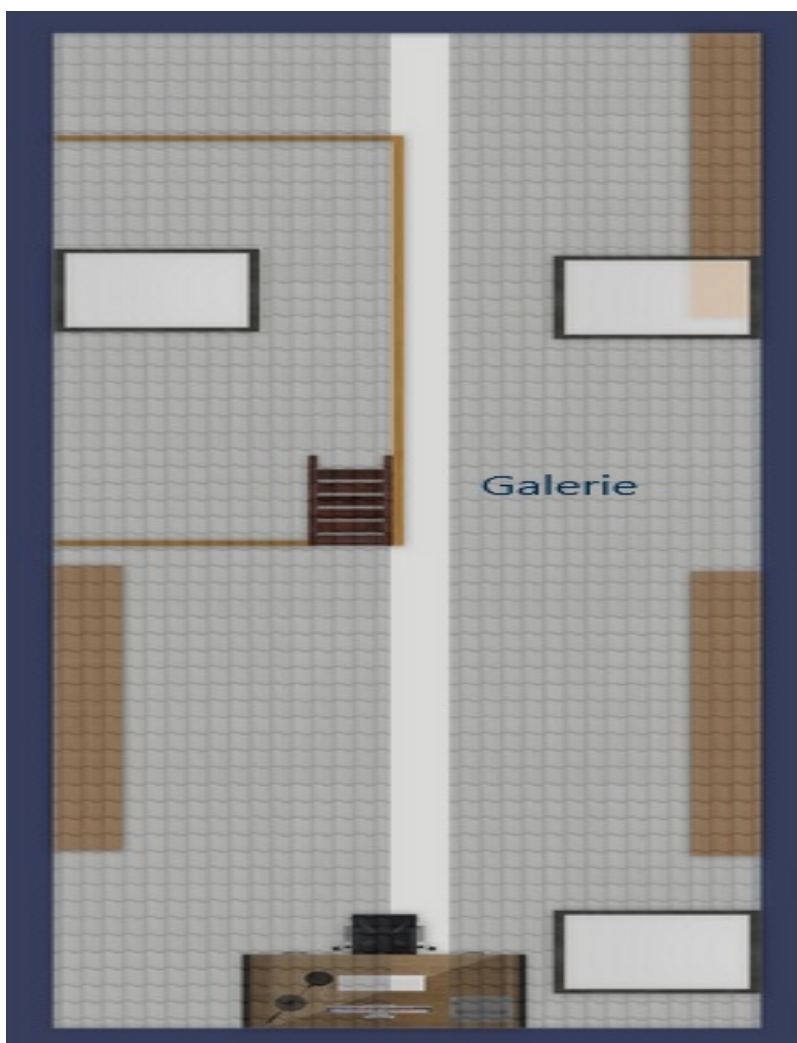
Blumen pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

CODE DU BIEN: 25052117 - 47839 Krefeld – Hüls

Plans d'étage





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: 25052117 - 47839 Krefeld – Hüls

Une première impression

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 ausgebaut 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.

CODE DU BIEN: 25052117 - 47839 Krefeld – Hüls

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25052117 - 47839 Krefeld – Hüls

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25052117 - 47839 Krefeld – Hüls

Contact

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

Nadin Ostendorf

Marktstraße 8, 47798 Krefeld

Tel.: +49 2151 - 93 188 0

E-Mail: krefeld@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com