KR-FORSTWALD – TRAUMHAFTES S/W-GRUNDSTÜCK MIT FREISTEHENDEM EINFAMILIENHAUS IN RUHIGER ORTSRANDLAGE

47804 Krefeld / Forstwald, Wohngrundstück zum Kauf

Objekt ID: 91



Wohnfläche ca.: **158,65 m²** - Zimmer: **7**

IMMOBILIEN MARC VAN RANSBEEK
Herr Marc van Ransbeek
info@van-ransbeek.de
www.van-ransbeek.de
Tel. 02151 950596
Mob. 0173 5410044

KR-FORSTWALD – TRAUMHAFTES S/W-GRUNDSTÜCK MIT FREISTEHENDEM EINFAMILIENHAUS IN RUHIGER ORTSRANDLAGE

Objekt ID	91
Objekttypen	Grundstück, Wohngrundstück
Adresse	Degensweg 94 47804 Krefeld / Forstwald
Wohnfläche ca.	158,65 m²
Nutzfläche ca.	78,69 m²
Grundstück ca.	1.361 m²
Grundflächenzahl	0,20
Geschossflächenzahl	0,35
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	2
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1962
Zustand	renovierungsbedürftig
Bebaubar nach	Bebauungsplan
Erschließung	vollerschlossen
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	Käuferprovision 3,57 % inkl. 19% Mehrwertsteuer

Objektbeschreibung

BEI DIESEM INTERESSANTEN OBJEKTANGEBOT HANDELT ES SICH UM EIN IN 1962 ERRICHTETES EINFAMILIENHAUS, NAHEZU MITTIG AUF EINEM CA. 1.361 QM GROSSEN, RECHTECKIG GESCHNITTENEM GRUNDSTÜCK MIT ATTRAKTIVER SÜD-WEST-AUSRICHTUNG.

DAS SCHÄTZUNGSWEISE CA. 23 METER BREITE GRUNDSTÜCK IST VON DER STRASSE SOWIE DER ANGRENZENDEN NACHBARBEBAUUNG AUFGRUND DER ÜPPIGEN EINFRIEDUNG MIT HECKEN-, STRAUCHWERK NAHEZU NICHT EINSEHBAR.

VON DER SÜD-WEST-TERRASSE DES WOHNZIMMERS SOWIE DEM DARÜBER LIEGENDEN BALKON VOR DEN SCHLAFBEREICHEN DES OBERGESCHOSSES BLICKT MAN AUF DEN VORDEREN GARTEN MIT SEINER RASENFLÄCHE. DORT LÄSST SICH NOCH IN DEN SPÄTEN ABENDSTUNDEN DER UNVERBAUBARE BLICK IN DEN SONNENUNTERGANG GENIESSEN. DER RÜCKWÄRTIG HINTER DEM HAUS GELEGENE GARTEN BIETET REICHLICH PLATZ ZUM BEISPIEL ALS SPIEL- UND SPORTFLÄCHE.

DIE LAGE DES HIER ANGEBOTENEN OBJEKTS BESTICHT MIT SEINER VORWIEGEND VON EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN GEPRÄGTEN NACHBARSCHAFT. EINE BEBAUUNG BEFINDET SICH NUR AUF DER DEM FORSTWALD ZUGEWANDTEN STRAßENSEITE. - DER DEGENSWEG SELBST BEFINDET SICH NOCH AUF KREFELDER STADTGEBIET UND GRENZT AN DIE NACHBARGEMEINDE WILLICH-ANRATH. D.H., AUF DER GEGENÜBERLIEGENDEN SEITE DER STRAßE, DEM HOHEITSGEBIET VON WILLICH-ANRATH, BEFINDEN SICH AUSSCHLIESSLICH UNBEBAUTE FELDER MIT EINEM HERRLICHEN FERNBLICK IN RICHTUNG WESTEN. IN WEITERER ENTFERNUNG ERKENNT MANN VEREINZELT BÄUERLICHE GEBÄUDE UND BEREICHE MIT BÄUMEN. - EINE ZUKÜNFTIGE BEBAUUNG AUF DER GEGENÜBERLIEGENDEN STRAßENSEITE SCHLIEßT SICH AUFGRUND DES WASSERSCHUTZGEBIETS AUS, SO DASS DER IDYLLISCH LÄNDLICHE CHARAKTER MIT FERNBLICK ERHALTEN BLEIBT.

WICHTIGER HINWEIS FÜR DEN ERWERBER ZUM BAURECHT MIT DER BITTE UM BEACHTUNG: DAS OBJEKT BEFINDET SICH IM GELTUNGSBEREICH DES RECHTSGÜLTIGEN BEBAUUNGSPLANS NR. 158_1 TEIL 1 DER STADT KREFELD VON 1969. DAS PLANRECHT UMFASST WR 1-GESCHOSSIG, ZULÄSSIG SIND EINZEL- UND DOPPELHÄUSER UNTER EINHALTUNG DER GRZ 0,20 UND GFZ 0,35. - GERNE SIND WIR BEREIT, IHNEN FACHKUNDIGE ANSPRECHPARTNER ZU NENNEN.

Ausstattung

DAS OBJEKT WURDE URSPRÜNGLICH ALS EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG MIT EINER GESAMTWOHNFLÄCHE VON CA. 158,65 QM GEPLANT. ES HANDELT SICH UM EINE MASSIVE, 1,5-GESCHOSSIGE BAUWEISE MIT UNTERKELLERUNG UND SATTELDACH.

DURCH EIN TOR NEBEN DER STRASSENSEITIG VORGELAGERTEN EINZELGARAGE GELANGT MAN AUF DAS HAUSGRUNDSTÜCK. EIN GEPFLASTERTER WEG FÜHRT ZUM SEITLICHEN EINGANG DES HAUSES.

DAS HAUS BETRITT MAN ÜBR EINEN WINDFANG UND GELANGT VON DORT IN DEN DIELENBEREICH, VON DEM ES IN DAS ANSCHLIEßENDE WOHNZIMMER MIT ESSZIMMER GEHT. SEITLICH GELANGT MAN IN DEN FLUR DER GARDEROBE, VON DEM EIN GÄSTE-WC, EIN ABSTELLRAUM UND VOR KOPF DIE KÜCHE ABGEHEN. DURCH DIE KÜCHE GELANGT MAN IN

EIN ANSCHLIEßENDES SPIEL- BZW. ZWEITES ESSZIMMER. DAS ESSZIMMER DES WOHNZIMMERS IST EBENFALLS MIT DER KÜCHE VERBUNDEN. DAS WOHNZIMMER UND DAS AN DER KÜCHE GELEGENE SPIEL-/ESSZIMMER ERLAUBEN JEWEILS AUSTRITT AUF DIE TERRASSE.

VON DER DIELE GEHT EINE TREPPE INS DACHGESCHOSS. DORT ERREICHT MAN ÜBER DEN FLUR ZWEI KINDERZIMMER UND DAS ELTERNSCHLAFZIMMER, JEWEILS ZUM VORDEREN GARTEN GELEGEN. VON DIESEN RÄUMEN GELANGT MAN AUF DEN BALKON MIT BLICK ÜBER DIE FELDER. - VOM FLUR ERREICHT MAN WEITERHIN EINEN KLEINEREN RAUM, DEN WIR SPIELZIMMER NENNEN, DAVOR BEFINDET SICH DAS TAGESLICHTBAD MIT ZWEI WASCHTISCHEN, TOILETTE, WANNE UND DUSCHE. WEITERHIN FINDET SICH NOCH EIN SEPARATES WC AUF DIESER ETAGE. VOM FLUR GELANGT MAN ÜBER EINE HOLZTREPPE AUF DEN NICHT AUSGEBAUTEN SPITZBODEN.

IM KELLERGESCHOSS IST ZUNÄCHST EIN VORRAUM, VON DEM MAN ÜBER DIE TREPPE IN DEN GARTEN GELANGEN KANN UND EINIGE STUFEN TIEFER DEN VORRATS-, WASCH-, HEIZUNGS- UND ÖLTANKRAUM ERREICHT. IM VORRAUM DES KELLERS BEFINDET SICH EIN HAUSWASSERWERK, WELCHES DAS HAUS MIT GRUNDWASSER STATT MIT KOMMUNALEM FRISCHWASSER VERSORGT.

DAS ABWASSER WIRD INS ÖFFENTLICHE KANALNETZ GELEITET, DAS REGENWASSER WIRD AUF DEM GRUNDSTÜCK VERSICKERT.

DER ZUSTAND DES GESAMTOBJEKTS ENTSPRICHT DEM DAMALIGEN BAUJAHR UND BEDARF GRUNDLEGENDER SANIERUNG.

Sonstiges

WEITERE INFORMATIONEN ZU DIESEM OBJEKTANGEBOT ERHALTEN SIE NACH PERSÖNLICHER KONTAKTAUFNAHME BZW. IM RAHMEN EINER PERSÖNLICHEN BESICHTIGUNG.

DAS ANGEBOT IST FREIBLEIBEND, ZWISCHENZEITLICHER VERKAUF, DIE AUFGABE DER VERKAUFSABSICHT, SOWIE IRRTUM BLEIBEN VORBEHALTEN. UNSERE ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN FINDEN SIE IM ANHANG UND AUF UNSERER HOMEPAGE.

FÜR ANGABEN, DIE VORWIEGEND VON UNSEREM AUFTRAGGEBER STAMMEN, KANN TROTZ GEWISSENHAFTER PRÜFUNG UND RECHERCHE PRINZIPIELL KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN. DIES GILT AUCH FÜR SÄMTLICHE FLÄCHENANGABEN, BAURECHTLICHEN ZULÄSSIGKEITEN, ZUSTAND DES OBJEKTES, ETC..

DIE AUFTEILUNG DES OBJEKTS KANN DEN BEIGEFÜGTEN GRUNDRISSEN ENTNOMMEN WERDEN. DER BAULICHE IST-ZUSTAND UND DIE ZEICHNERISCHEN DARSTELLUNGEN MIT EVENTUELLEN GRÖSSENANGABEN KÖNNEN VON DER TATSÄCHLICHEN UMSETZUNG ABWEICHEN.

SOLLTEN SICH MEHRERE INTERESSENTEN GLEICHZEITIG FÜR DIESES OBJEKT ALS KÄUFER BEWERBEN, ERHÄLT DERJENIGE DEN ZUSCHLAG, DER DAS HÖCHSTE GEBOT MIT ENTSPRECHENDER FINANZIERUNGSBESTÄTIGUNG INKL. DER ANFALLENDEN KAUFNEBENKOSTEN VORLEGT.

MÜNDLICHE VEREINBARUNGEN BEDÜRFEN PRINZIPIELL SCHRIFTLICHER BESTÄTIGUNG. - DIE VOM ERWERBER NACH DEM PARITÄTSPRINZIP ANTEILIGE UND NACH NOTARIELLEM ABSCHLUSS DES KAUFVERTRAGES ZU ZAHLENDE MAKLERGEBÜHR BETRÄGT 3,57% (INKL. 19% MWST.) VOM BEURKUNDETEN KAUFPREIS.

FÜR IHRE ANFRAGE VERWENDEN SIE BITTE DAS KONTAKTFORMULAR, WELCHES SIE MÖGLICHST VOLLSTÄNDIG MIT IHREN ANGABEN AUSFÜLLEN UND UNS SENDEN. WIR WERDEN UNS KURZFRISTIG MIT IHNEN IN VERBINDUNG SETZEN.

BESICHTIGUNGSTERMINE SIND AUSSCHLIESSLICH ÜBER UNSER BÜRO ABZUSTIMMEN. WÄHREND DER BESICHTIGUNG LEGEN WIR IM INTERESSE ALLER ANWESENDEN HÖCHSTEN WERT AUF DIE EINHALTUNG DER CORONA-HYGIENEREGELN.

DAS OBJEKT WIRD NACH VERÄUSSERUNG, WIE ZU BESICHTIGEN, GERÄUMT UND BESENREIN ÜBERGEBEN.

BITTE BEACHTEN SIE DIE WEITEREN INFORMATIONEN ZUM ANGEBOT IN DEN PDF-ANHÄNGEN UNSERER VERÖFFENTLICHUNG.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	11.08.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1962
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	360,80 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	H

IMMOBILIEN MARC VAN RANSBEEK
Herr Marc van Ransbeek
info@van-ransbeek.de
www.van-ransbeek.de
Tel. 02151 950596
Mob. 0173 5410044

Lage

DER STADTTEIL FORSTWALD GILT ALS EINE DER BESTEN WOHNLAGEN IN KREFELD, IST VORWIEGEND MIT EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN BEBAUT UND HAT 3.545 EINWOHNER (STAND: 2019).

FORSTWALD GEHÖRTE URSPRÜNGLICH ZUM GEBIET DER FRÜHEREN GEMEINDE VORST, DIE IHRERSEITS SEIT 1970 EIN STADTTEIL DER HEUTIGEN NACHBARSTADT TÖNISVORST IST. SIE VERKAUFTE ES IN 1822 DEM KREFELDER KAUFMANN GERHARD SCHUMACHER (1790-1845). SCHUMACHER LIES DIESEN TEIL DER ST. TÖNISER HEIDE AUFFORSTEN. DAS WEGENETZ DORT IST HEUTE NOCH VORHANDENEN. IM JAHR 1838 ERRICHTETE SCHUMACHER DAS HEUTIGE FORSTHAUS ALS JAGDHAUS, DAS DENKMALGESCHÜTZE WAHRZEICHEN DES FORSTWALDS. - TEILE DER EHEMALIGEN KASERNE (FRANCISCA BARRACKS) DER BRITISCHEN RHEINARMEE, DIE 2002 GESCHLOSSEN WURDE, LIEGEN AUF DEM GEBIET DES FORSTWALDS, ETWA ZU EINEM DRITTEL AUF DEM GEBIET DER ANGRENZENDEN STADT TÖNISVORST.

1929 WURDE FORSTWALD MIT SEINEN CA. 220 HEKTAR NACH KREFELD EINGEMEINDET. IM ÄUSSERSTEN SÜDWESTEN DER STADT KREFELD GELEGEN, GRENZT FORSTWALD IM OSTEN AN DEN STADTTEIL FISCHELN, IM NORDOSTEN AN BENRAD-SÜD. DES WEITEREN GRENZT FORSTWALD AN DEN KREIS VIERSEN: IM WESTEN UND NORDWESTEN AN DIE STADT TÖNISVORST UND IM SÜDEN AN DIE STADT WILLICH.

DER STADTTEIL IST ÜBER DEN DB-BAHNHOF "FORSTHAUS" AN DIE REGIONALBAHN ANGESCHLOSSEN. MIT DEM BUS SIND KREFELD-ZENTRUM, DIE STADT TÖNISVORST UND DER KREIS VIERSEN ERREICHBAR.

ÜBER EINE SÜDLICH VON FORSTWALD GELEGENE ANSCHLUSSSTELLE IST DER STADTTEIL AN DIE BUNDESAUTOBAHN A 44, WEITER FÜHREND MIT DER A 57 UND A 52 VERBUNDEN. IN NUR CA. 20 MIN. FAHRTZEIT ERREICHT MAN U.A. DEN FLUGHAFEN DÜSSELDORF.

EIN KINDERGARTEN, EINE KINDERTAGESSTÄTTE UND DIE STÄDTISCHE GEMEINSCHAFTSGRUNDSCHULE FORSTWALDSCHULE LIEGEN DIREKT IN FORSTWALD. WEITERFÜHRENDE SCHULEN IN KREFELD SIND MIT ÖFFENTLICHEN VERKEHRSMITTELN UND SCHULBUSSEN ERREICHBAR.

IN UNMITTELBARER NACHBARSCHAFT ZUM FORSTWALD BEFINDET SICH DIE 18-LOCH-GOLFANLAGE RENNESHOF BZW. DUVENHOF, DIVERSE REITERHÖFE, TENNISPLÄTZE, ETC..



Titelbild Degensweg



Degensweg



Straßenansicht mit Garage



Vorderansicht



Blick auf vorderen Garten



Seitenansicht

IMMOBILIEN MARC VAN RANSBEEK
Herr Marc van Ransbeek

info@van-ransbeek.de
www.van-ransbeek.de

Tel. 02151 950596
Mob. 0173 5410044



Blick auf rückwärtigen Garten



Rückansicht des Hauses



Hauseingang



Diele im Erdgeschoss



Wohnzimmer



Esszimmer/Wohnraum

IMMOBILIEN MARC VAN RANSBEEK
Herr Marc van Ransbeek

info@van-ransbeek.de
www.van-ransbeek.de

Tel. 02151 950596
Mob. 0173 5410044



Küche



Esszimmer an der Küche



Flur im Erdgeschoss



G-WC im Erdgeschoss



Flur im Dachgeschoss



Elternschlafzimmer

IMMOBILIEN MARC VAN RANSBEEK
Herr Marc van Ransbeek

info@van-ransbeek.de
www.van-ransbeek.de

Tel. 02151 950596
Mob. 0173 5410044



Kinderzimmer 2



Zimmer im Dachgeschoss



Kinderzimmer 1



Sep. WC im Dachgeschoss



Badezimmer

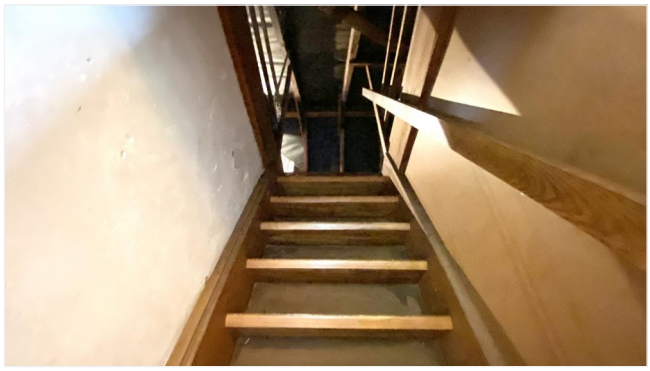


Balkon im Dachgeschoss

IMMOBILIEN MARC VAN RANSBEEK
Herr Marc van Ransbeek

info@van-ransbeek.de
www.van-ransbeek.de

Tel. 02151 950596
Mob. 0173 5410044



Treppe zur Speicher



Speicher



Kellerabgang



Vorraum Keller



Hauswasserwerk



Vorratskeller

IMMOBILIEN MARC VAN RANSBEEK
Herr Marc van Ransbeek

info@van-ransbeek.de
www.van-ransbeek.de

Tel. 02151 950596
Mob. 0173 5410044



Waschkeller



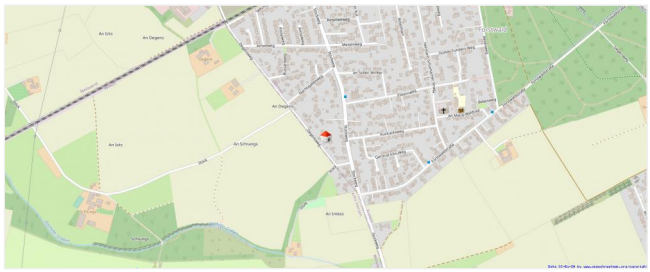
Heizungsraum



Tankraum



Innenansicht Garage



Lage des Objektangebots

MARC VAN RANSBEEK

IMMOBILIEN

02151-950596 · WWW.VAN-RANSBEEK.DE

Seit über 25 Jahren Ihr Makler für gute Immobilien.

Immobilien van Ransbeek

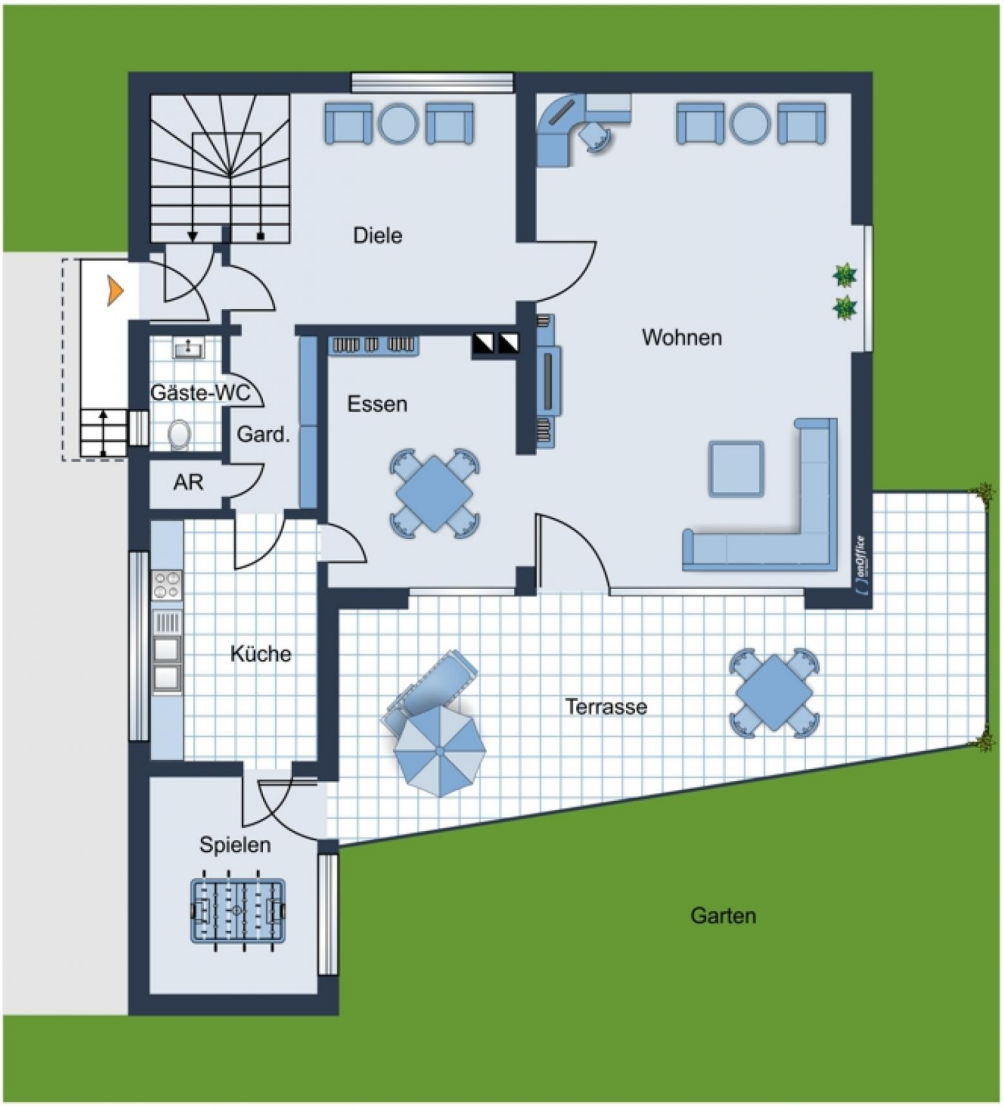
IMMOBILIEN MARC VAN RANSBEEK
Herr Marc van Ransbeek

info@van-ransbeek.de
www.van-ransbeek.de

Tel. 02151 950596
Mob. 0173 5410044

Grundriss

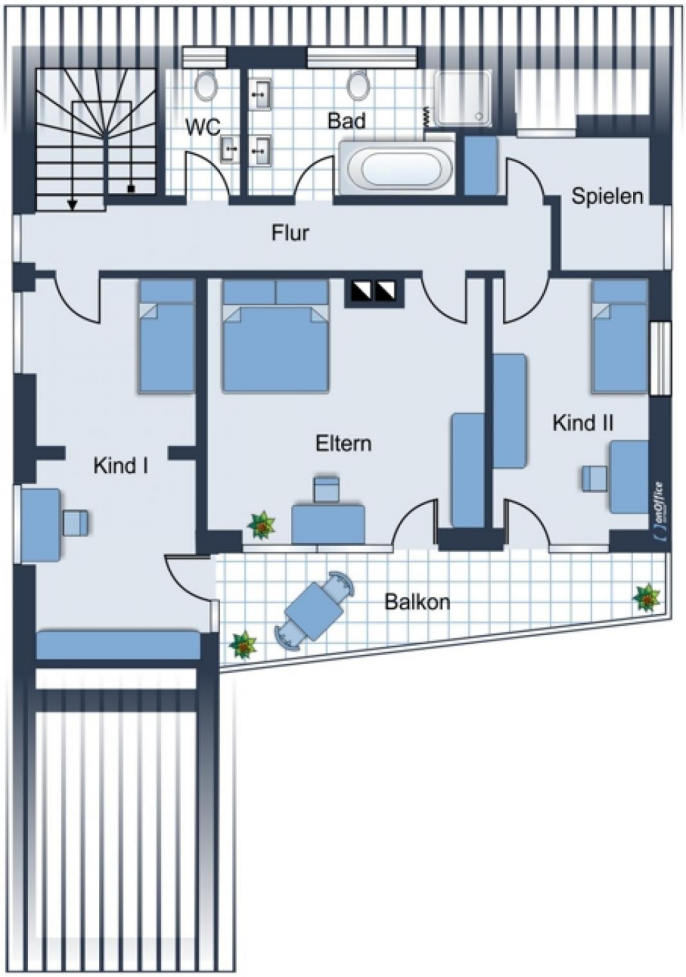
Grundriss EG



IMMOBILIEN MARC VAN RANSBEEK
Herr Marc van Ransbeek
info@van-ransbeek.de
www.van-ransbeek.de
Tel. 02151 950596
Mob. 0173 5410044

Grundriss

Grundriss DG



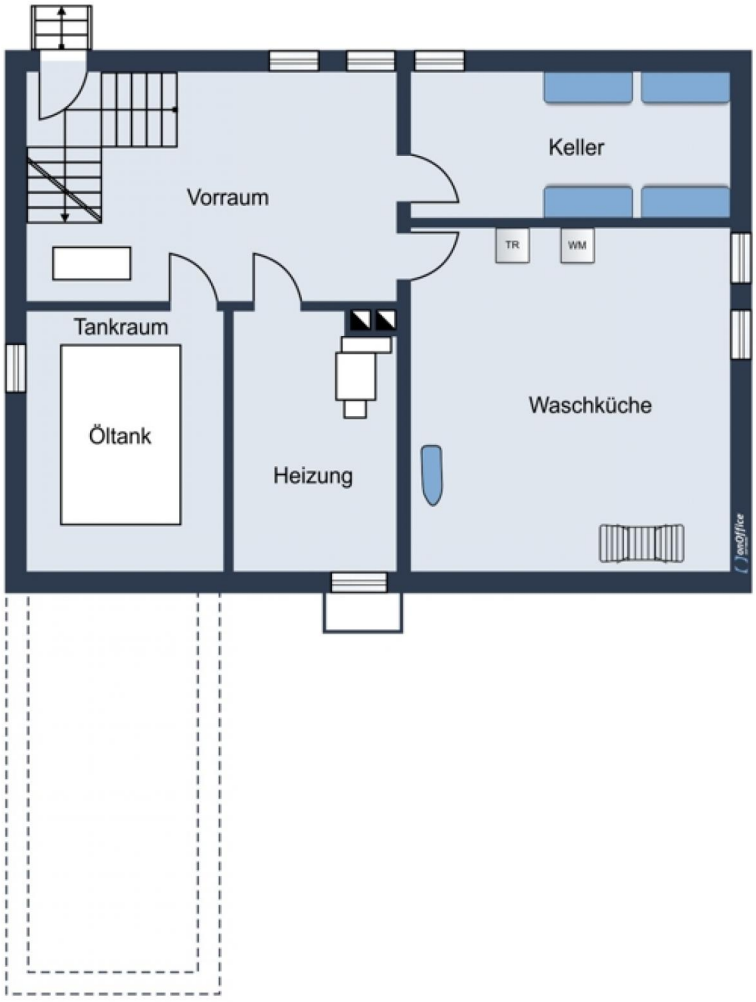
IMMOBILIEN MARC VAN RANSBEEK
Herr Marc van Ransbeek

info@van-ransbeek.de
www.van-ransbeek.de

Tel. 02151 950596
Mob. 0173 5410044

Grundriss

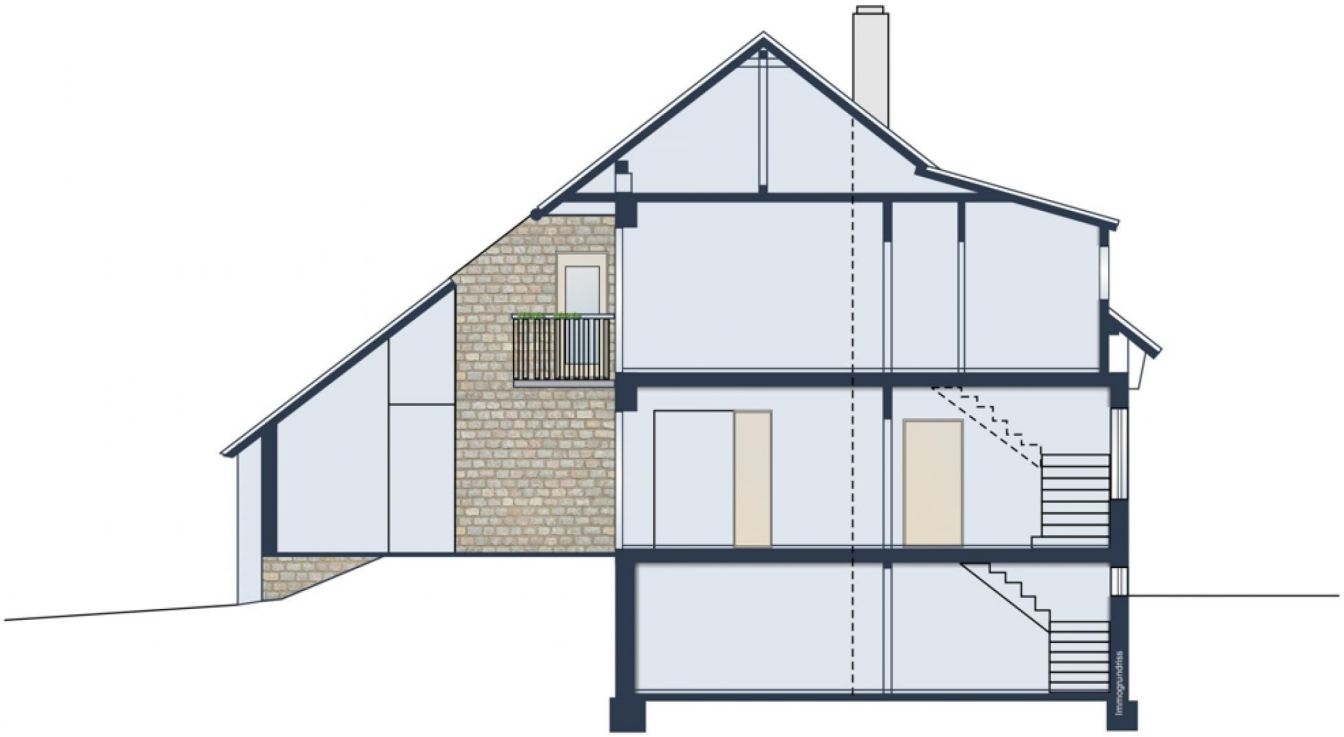
Grundriss KG



IMMOBILIEN MARC VAN RANSBEEK
Herr Marc van Ransbeek
info@van-ransbeek.de
www.van-ransbeek.de
Tel. 02151 950596
Mob. 0173 5410044

Grundriss

Schnitt



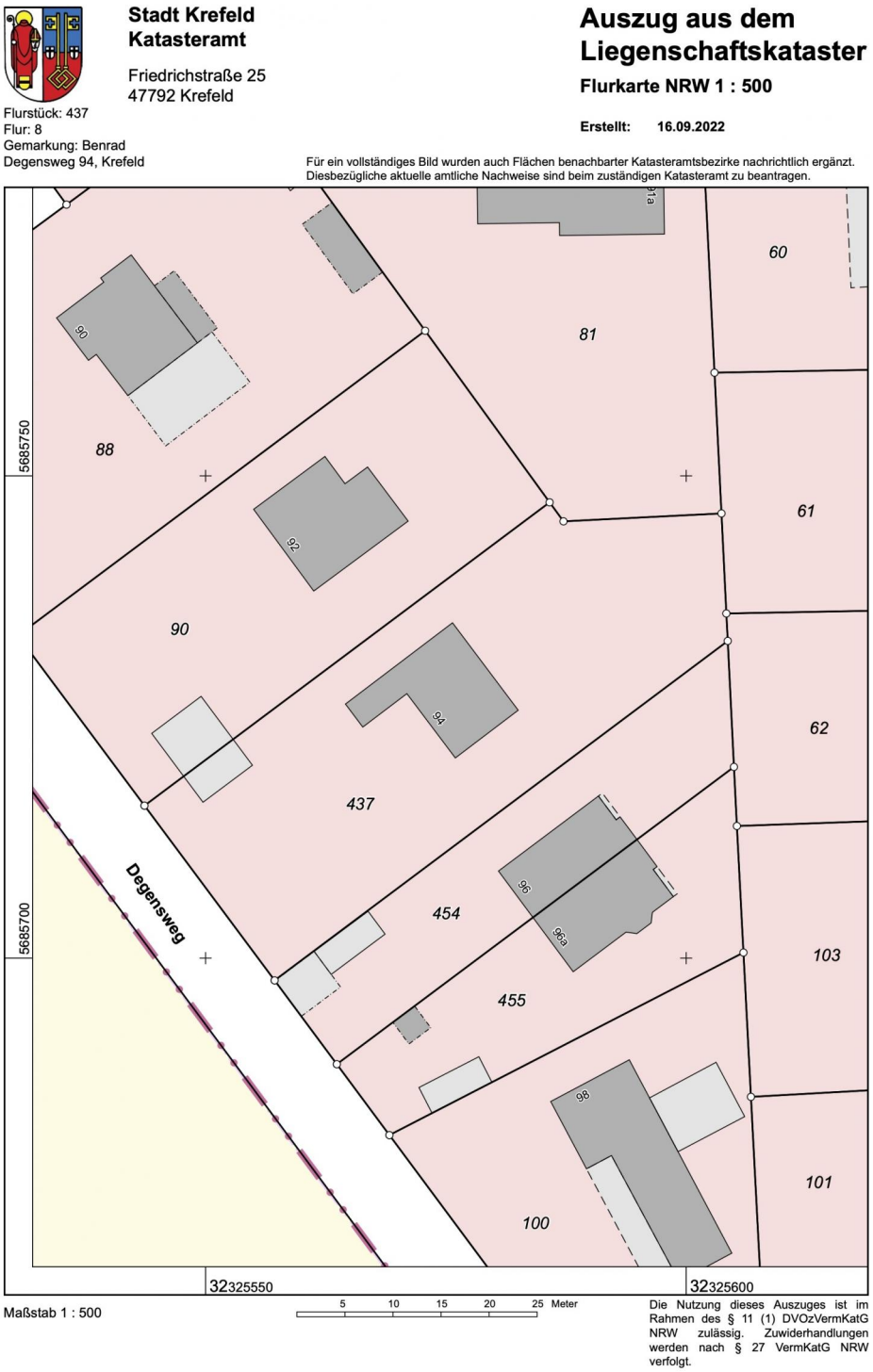
IMMOBILIEN MARC VAN RANSBEEK
Herr Marc van Ransbeek

info@van-ransbeek.de
www.van-ransbeek.de

Tel. 02151 950596
Mob. 0173 5410044

Grundriss

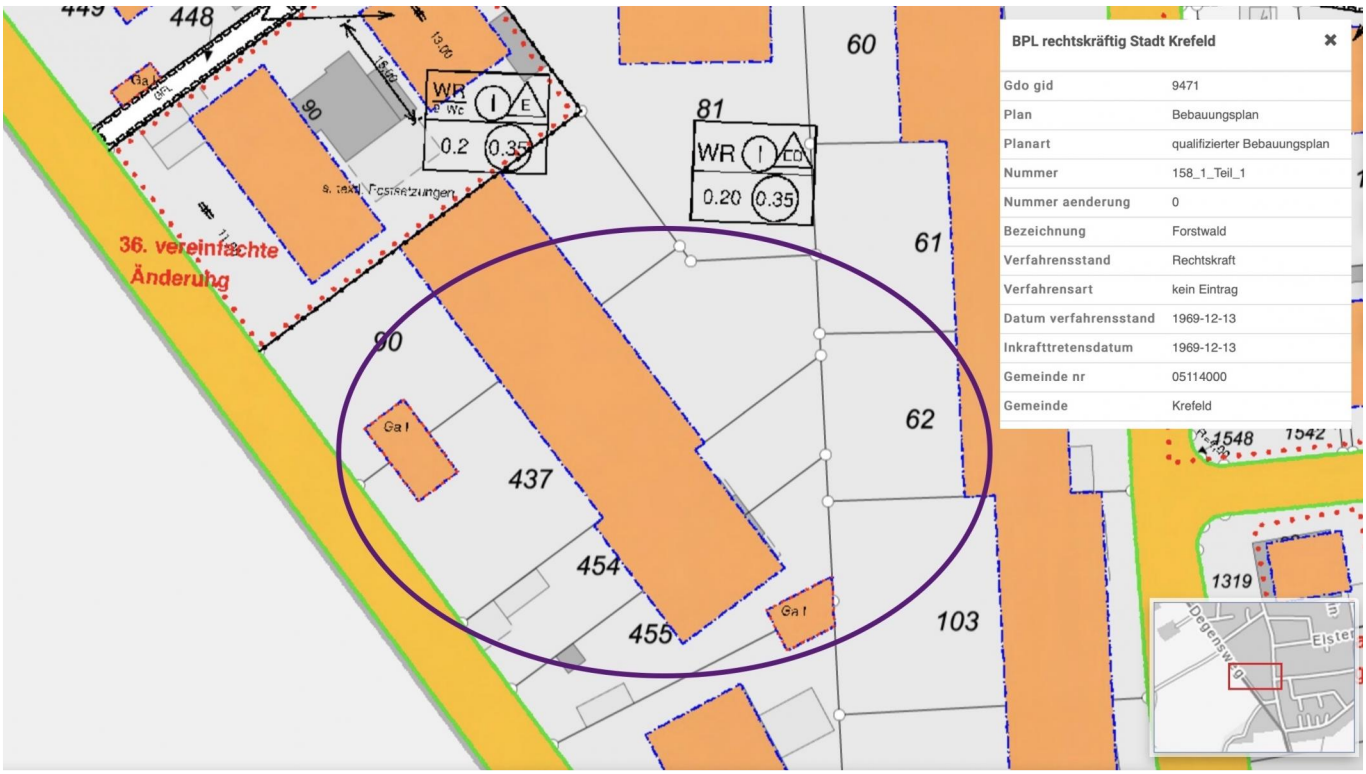
Lageplan Degensweg 94



IMMOBILIEN MARC VAN RANSBEEK
Herr Marc van Ransbeek
info@van-ransbeek.de
www.van-ransbeek.de
Tel. 02151 950596
Mob. 0173 5410044

Grundriss

Bebauungsplan 158_1 Teil 1



IMMOBILIEN MARC VAN RANSBEEK
Herr Marc van Ransbeek
info@van-ransbeek.de
www.van-ransbeek.de
Tel. 02151 950596
Mob. 0173 5410044