

***VERKAUFT* GELEGENHEIT IN KREFELD- FISCHELN – FREIWERDENDE DOPPELHAUSHÄLFTE VON 2008 MIT EINZELGARAGE**

47807 Krefeld / Fischeln, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 124



Wohnfläche ca.: **107,87 m²** - Zimmer: **4**



VERKAUFT GELEGENHEIT IN KREFELD-FISCHELN – FREIWERDENDE DOPPELHAUSHÄLFTE VON 2008 MIT EINZELGARAGE

Objekt ID	124
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	Dohmenstraße 105 b 47807 Krefeld / Fischeln
Wohnfläche ca.	107,87 m ²
Nutzfläche ca.	69,10 m ²
Grundstück ca.	210 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2008
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % Käuferprovision inkl. 19% MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis



Objektbeschreibung

BEI DIESEM OBJEKTANGEBOT HANDELT ES SICH UM EINE DOPPELHAUSHÄLFTE EINES ENSEMBLES VON EINFAMILIENHÄUSERN MIT EINEM SÜD-WEST AUSGERICHTETEN GRUNDSTÜCK.

ES BEFINDET SICH IN GUTER LAGE AUF DER DOHMENSTRASSE IN KREFLD-FISCHELN.

DAS HAUS WURDE IN 2008 IN MASSIVER, 1,5-GESCHOSSIGER BAUWEISE FERTIGGESTELLT UND IST VOLL UNTERKELLERT.

ZUM OBJEKT GEHÖRT EIN VORGARTEN, EIN RÜCKWÄRTIGER HAUSGARTEN SOWIE EINE ABGESCHLOSSENE EINZELGARAGE. DIESE BEFINDET SICH IN UNMITTELBARER NÄHE ZUM HAUS, ÜBER DIE SEITLICH LINKS AM OBJEKT VERLAUFENDE ZUWEGUNG ZUR HINTEREN BEBAUUNG ZU ERREICHEN.

DAS GEBIET DES OBJEKTS UNTERLIEGT DEM QUALIFIZIERTEN BEBAUUNGSPLANS NR. 630 VON 1999 DER STADT KREFELD.

Ausstattung

DIE WOHNFLÄCHE DES HAUSES VON INSGESAMT CA. 107,87 QM BIETET OPTIMALEN PLATZ FÜR EINE FAMILIE MIT BIS ZU ZWEI KINDERN.

DIE RÄUMLICHE AUSSTATTUNG DES HAUSES GLIEDERT SICH, WIE FOLGT:

...IM ERDGESCHOSS: EINE GROßZÜGIGE EINGANGSDIELE MIT EINER RECHTS NEBEN DEM HAUSEINGANG UNTERGEBRACHTEN GÄSTE-TOILETTE, EIN GROßZÜGIGES, GARTENSEITIGES WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE UND DEM TREPPENAUF- UND ABGANG ZUM OBER- BZW. KELLERGESCHOSS.

...IM OBERGESCHOSS: EINE DIELE, EIN ELTERNSCHLAFZIMMER, ZWEI KINDERZIMMER, EIN TAGESLICHTBAD MIT TOILETTE, WASCHTISCH, DUSCHE UND WANNE.

VON DER DIELE GELANGT MAN WEITER ÜBER DEN SICH FORTSETZENDEN TREPPENAUFANG ZUM AUSGEBAUTEN SPITZBODEN, DER ALLERDINGS NICHT IN DER WOHNFLÄCHEN-, SONDERN IN DER NUTZFLÄCHENBERECHNUNG BERÜCKSICHTIGT WIRD, DA DIESER RAUM NICHT ZU WOHNZWECKEN VORGESEHEN IST.

HIER BEFINDET SICH AUCH EIN KLEINER ABSTELLRAUM, IN DEM DIE GAS-HEIZUNGSANLAGE MIT DER ZENTRALEN WARMWASSERVERSORGUNG FÜR DIE KÜCHE UND DAS BAD UNTERGEBRACHT IST.

...IM KELLERGESCHOSS: EIN FLUR, EIN STRAßENSEITIGER KELLERRAUM, DER ALS WASCHKÜCHE UND GLEICHZEITIG ALS HAUSANSCHLUSSRAUM DIENST, BEZEICHNET MIT "KELLER 2" UND EIN RÜCKWÄRTIGER VORRATSRAUM, MIT "KELLER 1" BEZEICHNET.

DIE ABMESSUNGEN UND AUFTEILUNG DER RÄUME ENTNEHMEN SIE BITTE DEN BEIGEFÜGTEN GRUNDRISSSEN.



VOM WOHNRAUM IM ERDGESCHOSS GELANGT MAN AUF DIE SÜD-WEST AUSGERICHTETE TERRASSE UND IN DEN PFLEGELEICHTEN HAUSGARTEN. DIESER VERFÜGT ÜBER EINE RASENFLÄCHE UND IST MIT IMMERGRÜNEN STRAUCHWERK EINGEFRIEDET. DURCH EIN GARTENTOR GELANGT MAN AUF DIE ZUVOR ERWÄHNTE ZUWEGUNG ZUR GARAGE BZW. ZUR 2.-REIHE-BEBAUUNG.

SÄMTLICHE FENSTER SIND ISOLIERTVERGLAST MIT WEIßEN KUNSTSTOFFRAHMEN UND VERFÜGEN IM ERDGESCHOSS VORWIEGEND ÜBER ROLLLÄDEN.

DIE BEHEIZUNG DES ERDGESCHOSSES ERFOLGT ÜBER EINE FUßBODENHEIZUNG, DIE RÄUME DES OBERGESCHOSSES UND DES AUSGEBAUTEN SPITZBODENS ÜBER KONVEKTORENHEIZKÖRPER.

DAS OBJEKT WIRD DEM ERWERBER NACH INDIVIDUELLER VEREINBARUNG KOMPLETT GERÄUMT UND BESENREIN ÜBERGEBEN

Sonstiges

DETAILLIERTE INFORMATIONEN ZU DIESEM OBJEKTANGEBOT ERHALTEN SIE NACH PERSÖNLICHER KONTAKTAUFNAHME IM RAHMEN EINER 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 UNSEREN AUFTRAGGEBERN 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 OBJEKTES KANN DEN BEIGEFÜGTEN GRUNDRISSEN ENTNOMMEN WERDEN. DER BAULICHE IST-ZUSTAND UND DIE ZEICHNERISCHEN DARSTELLUNGEN KÖNNEN ABWEICHEN.

SOLLTEN SICH MEHRERE INTERESSENTEN GLEICHZEITIG FÜR DIESES OBJEKT ALS KÄUFER BEWERBEN, ERHÄLT DERJENIGE DEN ZUSCHLAG, DER DAS HÖCHSTE GEBOT MIT ENTSPRECHENDER FINANZIERUNGSBESTÄTIGUNG INKL. ANFALLENDER KAUFNEBENKOSTEN VORLEGT. MÜNDLICHE VEREINBARUNGEN BEDÜRFFEN PRINZIPIELL SCHRIFTLICHER BESTÄTIGUNG. - DIE VOM ERWERBER NACH DEM PARITÄTSPRINZIP VEREINBARTE UND NACH NOTARIELLEM ABSCHLUSS DES KAUFVERTRAGES ZU ZAHLENDE MAKLERGEBÜHR BETRÄGT 3,57% (INKL. 19% MEHRWERTSTEUER) VOM BEURKUNDETEN KAUFPREIS.

FÜR IHRE ANFRAGE VERWENDEN SIE BITTE DAS KONTAKTFORMULAR, WELCHES SIE MÖGLICHS VOLLSTÄNDIG AUSFÜLLEN UND UNS SENDEN. WIR WERDEN UNS KURZFRISTIG MIT IHNEN IN VERBINDUNG SETZEN, SOLLTEN SIE UNS NICHT SCHON VORAB TELEFONISCH KONTAKTIERT HABEN.

HINWEIS: BESICHTIGUNGSTERMINE SIND AUSSCHLIESSLICH ÜBER UNSER BÜRO ABZUSTIMMEN. WIR BITTEN AUS AUSDRÜCKLICHEN WUNSCH DER EIGENTÜMER VON SPONTANBESUCHEN ABZUSEHEN.



Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	11.12.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2008
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	111,80 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



Lage

FISCHELN IST DER SÜDLICHSTE STADTBEZIRK VON KREFELD, EINER STADT IN NORDRHEIN-WESTFALEN, DEUTSCHLAND UND GRENZT IM SÜDEN BZW. IM OSTEN AN DIE STADT MEERBUSCH MIT DEN ORTSTEILEN OSTERRATH BZW. BÖSINGHOVEN.

DIE VERKEHRSANBINDUNG VON FISCHELN IST SEHR GUT. DIE AUTOBAHN A44 VERLÄUFT SÜDLICH VON FISCHELN UND BIETET EINE SCHNELLE ANBINDUNG NACH DÜSSELDORF SOWIE MÖNCHENGLADBACH UND WEITER ÜBER DIE A57 RICHTUNG KÖLN BZW. RICHTUNG NIJMEGEN.

IN FISCHELN HALTEN MEHRERE BUS- UND BAHNLINIEN, DIE REGELMÄSSIG DEN ORTSTEIL MIT DER KREFELDER INNENSTADT VERBINDEN.

DIE WOHNLAGE VON FISCHELN BIETET EINE RUHIGE UND GRÜNE UMGEBUNG. DORT GIBT PARKS UND ETLICHE GRÜNFLÄCHEN. ZUDEM VERFÜGT FISCHELN ÜBER REICHHALTIGE EINKAUFSMÖGLICHKEITEN, SCHULEN UND FREIZEITEINRICHTUNGEN.





Titelbild



Straßenansicht



Seitenansicht



Zuwegung zur Garage



Rückansicht



Eingangsdiele





Eingangsdiele



G-WC



Küche



Küche



Wohnraum



Wohnraum





Terrasse



Treppenhaus



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Tageslichtbad





Elternzimmer



Eltrnzimmer



Blick aus dem Elternzimmer



Spitzboden



Spitzboden



Heizung mit Warmwasserbereitung





Keller 1



Keller 1



Hausanschlussraum - Keller 2



Waschen in Keller 2



Stromkasten



seitlicher Blick aus dem Fenster





Einzelgarage



Einzelgarage

MARC VAN RANSBEEK



I M M O B I L I E N

© 0 21 51 - 95 05 96 • WWW.VAN-RANSBEEK.DE

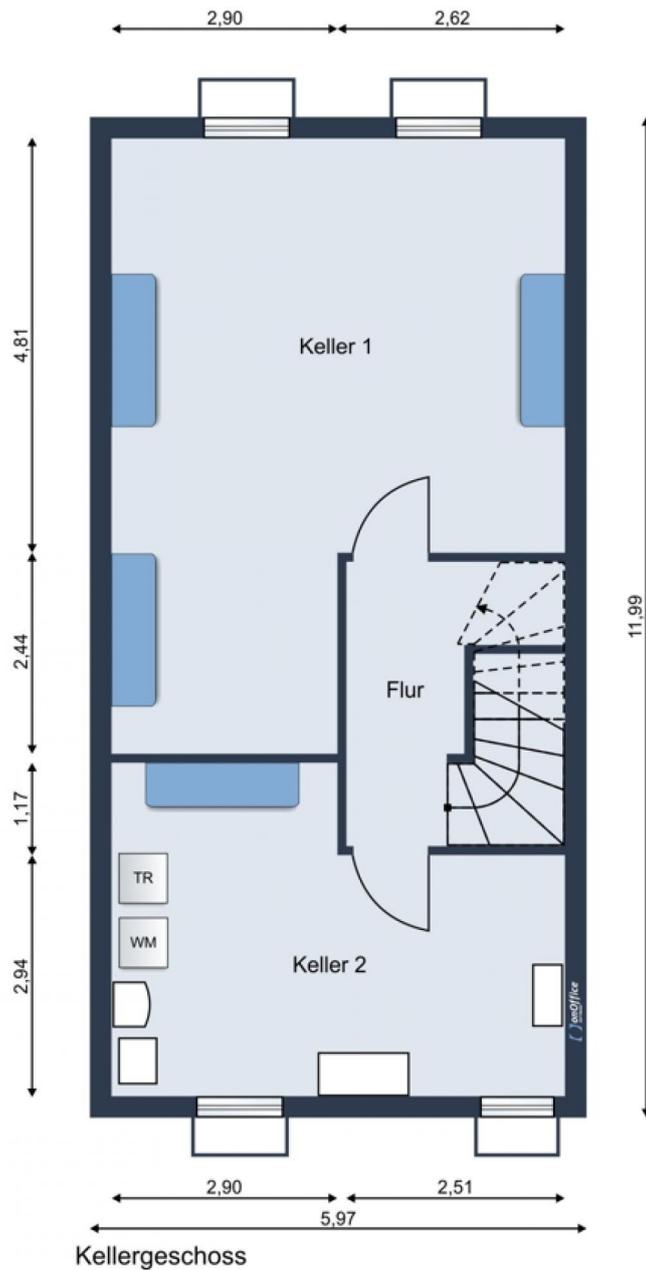
Seit über 30 Jahren Ihr Makler für gute Immobilien.

Immobilien van Ransbeek



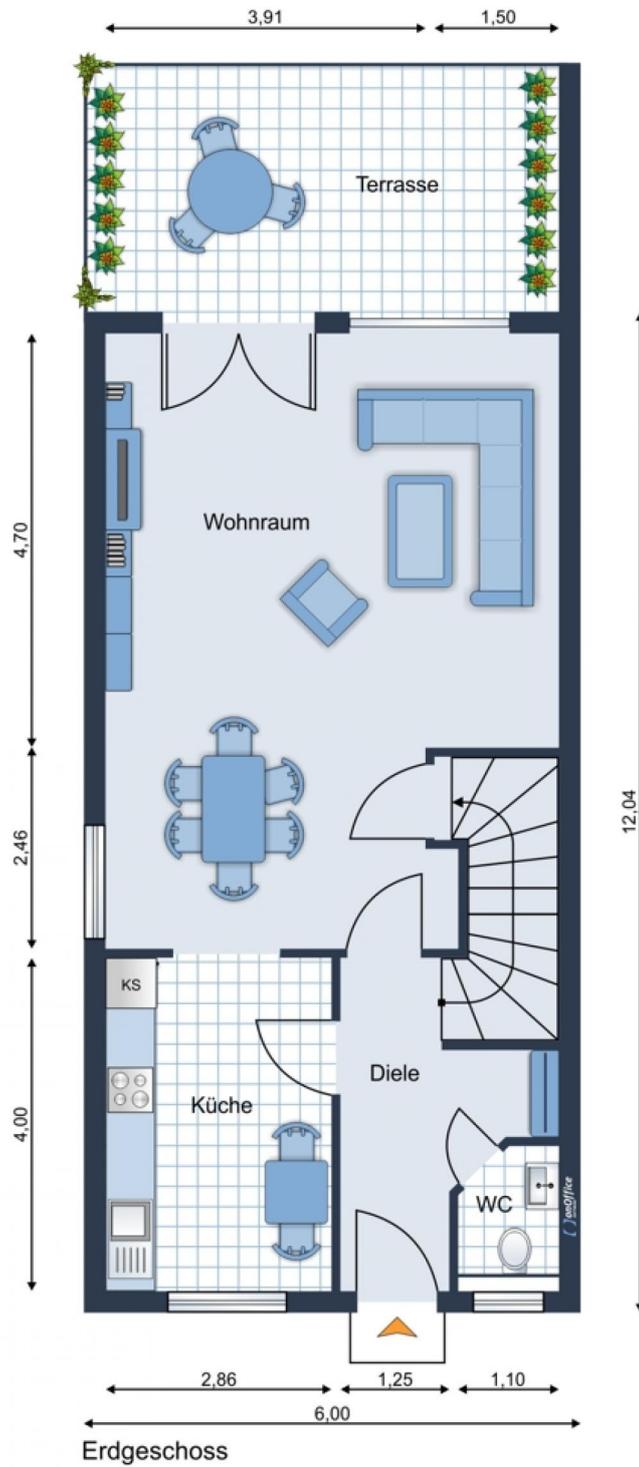
Grundriss

Grundriss-Skizze Kg



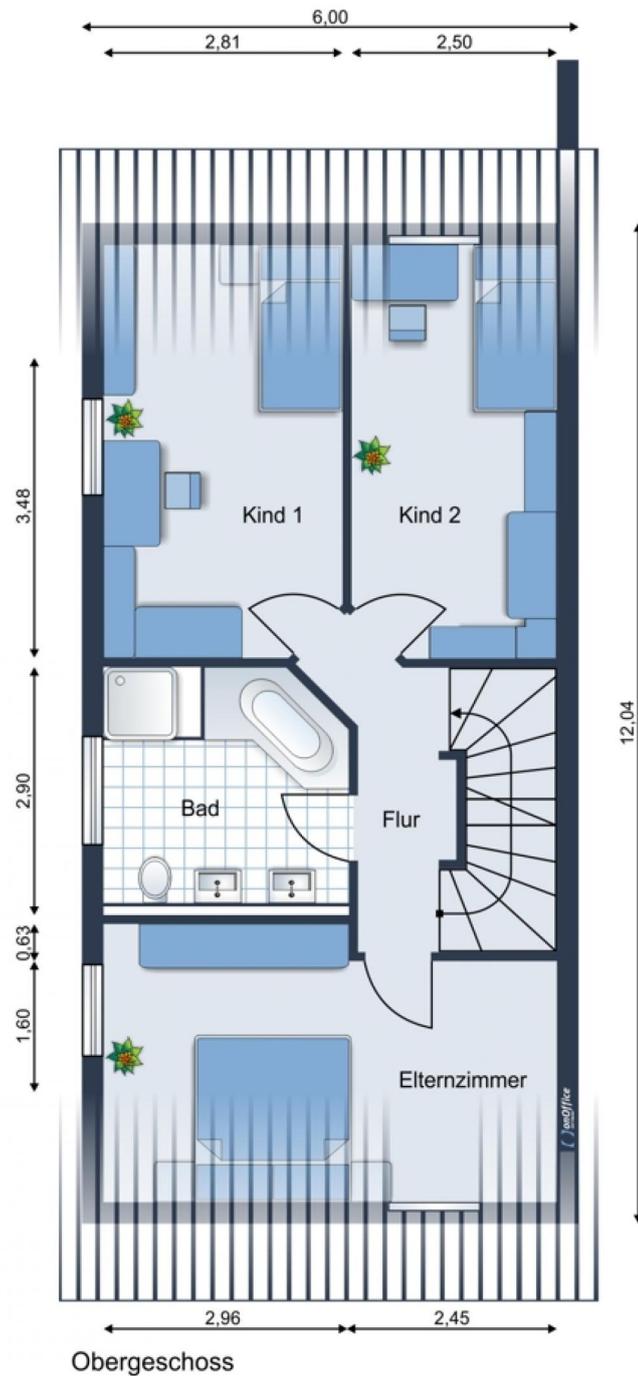
Grundriss

Grundriss-Skizze EG



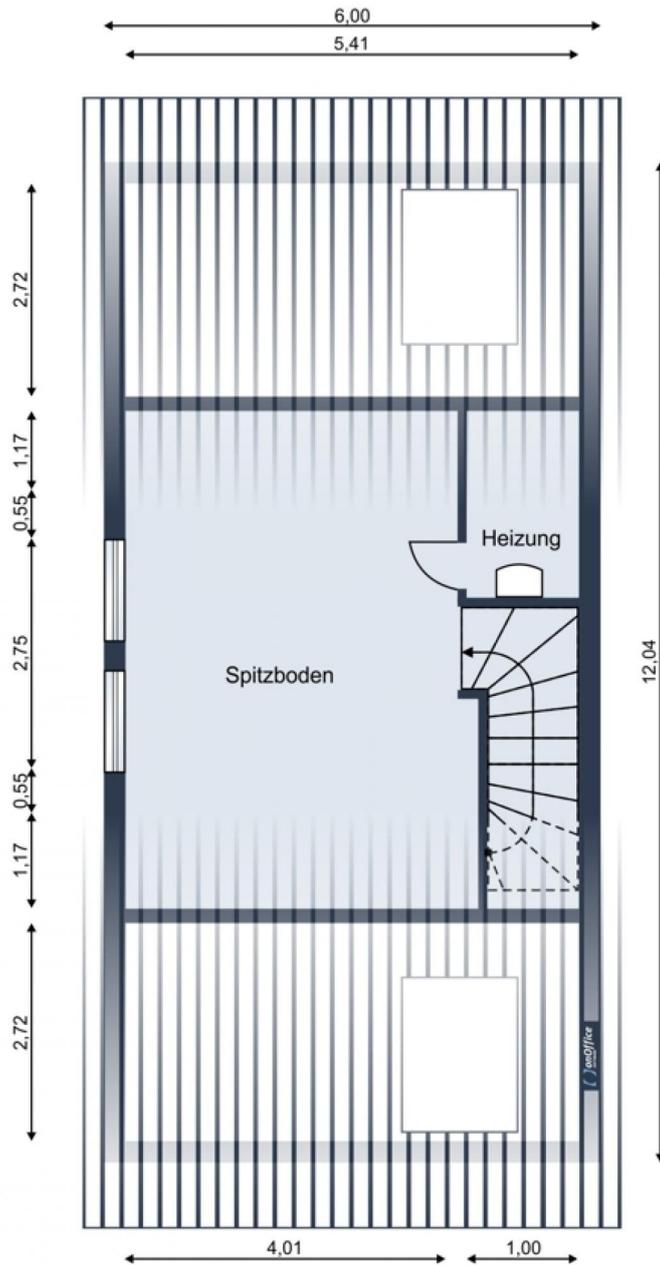
Grundriss

Grundriss-Skizze 1. OG



Grundriss

Grundriss-Skizze Spitzboden



Dachgeschoss



Grundriss

Schnitt

