

KR-FISCHELN – FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS MIT S-/W-GRUNDSTÜCK + 2 GARAGEN IN TOP LAGE

47807 Krefeld / Fischeln, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 110



Wohnfläche ca.: 172,72 m² - Zimmer: 4



KR-FISCHELN – FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS MIT S-/W-GRUNDSTÜCK + 2 GARAGEN IN TOP LAGE

Objekt ID	110
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Vulkanstraße 56 47807 Krefeld / Fischeln
Wohnfläche ca.	172,72 m ²
Nutzfläche ca.	112,53 m ²
Grundstück ca.	726 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1960
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	2
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	Käuferprovision 3,57% inkl. 19% MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis



Objektbeschreibung

BEI DIESEM OBJEKTANGEBOT HANDELT ES SICH UM EIN ÄUßERST GEPFLEGTES, FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS MIT EINEM SÜD-WEST AUSGERICHTETEN GRUNDSTÜCK. ES BEFINDET SICH AUF DER VULKANSTRASSE IN ORTSTEIL KREFELD-FISCHELN.

DAS URSPRÜNGLICH 1960 IN 1 1/2-GESCHOSSIGER, MASSIVER BAUWEISE ERRICHTETE HAUS WURDE IN 1987 UM EINEN RÜCKWÄRTIGEN ANBAU ERWEITERT UND KOMPLETT SANIERT, DAS DACHGESCHOSS IST BIS AUF DEN SPEICHER, AUSGEBAUT.

ZU DEM HIER ANGEBOTENEN HAUS GEHÖRT EIN VORGARTEN, EIN SEITLICHER UND RÜCKSEITIGER HAUSGARTEN UND EINE SEITLICH ANGEBAUTE EINZELGARAGE. DIE GRUNDSTÜCKSGRÖSSE DES HAUSES BETRÄGT CA. 726 QM.

WEITERHIN VERFÜGT DAS HAUS ÜBER EINE ZUSÄTZLICHE EINZELGARAGE, DIE SICH AUF EINEM DIREKT GEGENÜBERLIEGENDEN GRUNDSTÜCK BEFINDET UND ÜBER EINE IM GRUNDBUCH EINGETRAGENE DIENSTBARKEIT DEM OBJEKT ZUGEORDET IST.

Ausstattung

DIE SICH ÜBER ERD- UND DACHGESCHOSS ERSTRECKENDE WOHNFLÄCHE DES HAUSES VON INSGESAMT CA. 172,72 QM BIETET OPTIMAL PLATZ FÜR EINE FAMILIE MIT BIS ZU ZWEI KINDERN.

DIE RÄUMLICHE AUFTEILUNG DES HAUSES GLIEDERT SICH, WIE FOLGT:

...IM ERDGESCHOSS: EINE GROßZÜGIGE EINGANGSDIELE MIT EINER LINKS NEBEN DEM HAUSEINGANG UNTERGEBRACHTEN GÄSTE-TOILETTE, EIN GROßZÜGIGES, GARTENSEITIGES WOHN-/ESSZIMMER MIT OFFENER WOHNKÜCHE UND DEM TREPPENAUF- UND ABGANG ZUM DACH- BZW. KELLERGESCHOSS.

...IM OBERGESCHOSS: EINE DIELE, ZWEI KINDERZIMMER, EIN TAGESLICHTBAD MIT TOILETTE, DOPPELWASCHTISCH, WANNE UND DUSCHE. ANSCHLIEßEND HIERAN EIN ANKLEIDEZIMMER ÜBER DAS MAN DAS DAHINTER GELEGENE ELTERN SCHLAFZIMMER MIT EINER GROßEN BALKONANLAGE ERREICHT. VON DER DIELE GELANGT MAN ÜBER EINE EINSCHUBTREPPE AUF DEN NICHT AUSGEBAUTEN SPEICHERBODEN.

...IM KELLERGESCHOSS: EIN FLUR, EIN HAUSWIRTSCHAFTSRAUM, EINE WASCHKÜCHE, EIN HOBBYRAUM, EIN VORRATSRAUM UND EIN HEIZUNGSRAUM, IN DEM DIE VIESSMANN-GASHEIZUNG MIT ZENTRALER WARMWASSERBEREITUNG VON 1999 UNTERGEBRACHT IST. DORT BEFINDEN SICH AUCH SÄMTLICHE HAUSANSCHLÜSSE.

VOM WOHN-/ESSRAUM IM ERDGESCHOSS GELANGT MAN AUF DIE SÜD-WESTLICH AUSGERICHTETE TERRASSE UND IN DEN HAUSGARTEN. DIESER VERFÜGT ÜBER EINE GROßE RASENFLÄCHE UND IST TEILS MIT IMMERGRÜNEN, TEILS MIT BLÜHENDEM STRAUCHWERK EINGEFRIEDET. SEITLICH BEFINDET SICH AUF DER SEITE ZUR GARAGE EIN ÜBERDACHTER FREISITZ. AUF DER WESTLICHEN SEITE DES GRUNDSTÜCKS GELANGT MAN DURCH EIN GARTENTOR ZUR STRASSE.

SÄMTLICHE FENSTER DES HAUSES SIND DOPPELVERGLAST UND DIE FENSTERANLAGEN IM



ERDGESCHOSS UND DACHGESCHOSS VERFÜGEN WEITGEHEND ÜBER ELEKTRISCH BETRIEBENE ROLLLÄDEN. DAS GESAMTE OBJEKT IST ALARMGESICHERT.

DIE HOCHWERTIGEN EINBAUSCHRÄNKE IN DEN VERSCHIEDENEN RÄUMEN DES HAUSES SOWIE DIE EINBAUKÜCHE SOLLEN IM HAUS VERBLEIBEN. DAS OBJEKT WIRD DEM ERWERBER, WIE ZU BESICHTIGEN, GERÄUMT ÜBERGEBEN.

DIE ABMESSUNGEN UND AUFTEILUNG DER RÄUME ENTNEHMEN SIE BITTE DEN BEIGEFÜGTEN GRUNDRISSEN

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 MÖGLICHSST 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	06.12.2032



Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1987
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	183,90 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



Lage

DIE VULKANSTRASSE LIEGT IN EINER SEHR BELIEBTE WOHNGEGEND VON KREFELD-FISCHELN.

DER STANDORT BIETET EINE SEHR GUTE INFRASTRUKTURELLE VERSORGUNG UND VERFÜGT SOMIT ÜBER SÄMTLICHE EINRICHTUNGEN WIE: EINKAUFSMÖGLICHKEITEN, ÄRZTLICHE VERSORGUNG, KINDERGARTEN, GRUND- UND WEITERFÜHRENDE SCHULEN UND NAHE ANBINDUNG AN DEN ÖFFENTLICHEN PERSONENNAHVERKEHR.

DER DÜSSELDORFER FLUGHAFEN IST IN CA. 20 MINUTEN FAHRZEIT ZU ERREICHEN, DER AUTOBAHNANSCHLUSS AN DIE A44 BZW. AN DIE A57 IN WENIGEN MINUTEN.





Straßenansicht



Eingang



Eingangsdiele



Eingangsdiele



Küche



Wohn-/Esszimmer





Wohn-/Esszimmer



Wohnzimmer



Rückansicht



Terrasse u. Garten



Rückansicht



Gaslaterne im Garten





Gäste-WC



Treppenhaus



Diele im Dachgeschoss



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Tageslichtbad





Tageslichtbad



Ankleide



Elternschlafzimmer



Blick in den Garten



Einschubtreppe



Speicher





Treppenhaus



Flur im KG



Hauswirtschaftsraum



Waschkeller



Hobbyraum



Vorratsraum





Heizungsraum



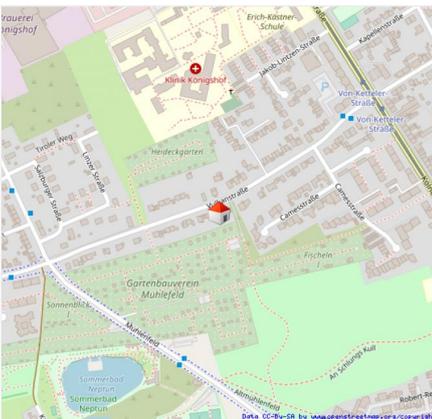
Heizungsraum



Garage am Haus



Zusätzliche Garage



Lage des Objekts

MARC VAN RANSBEEK

IMMOBILIEN

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

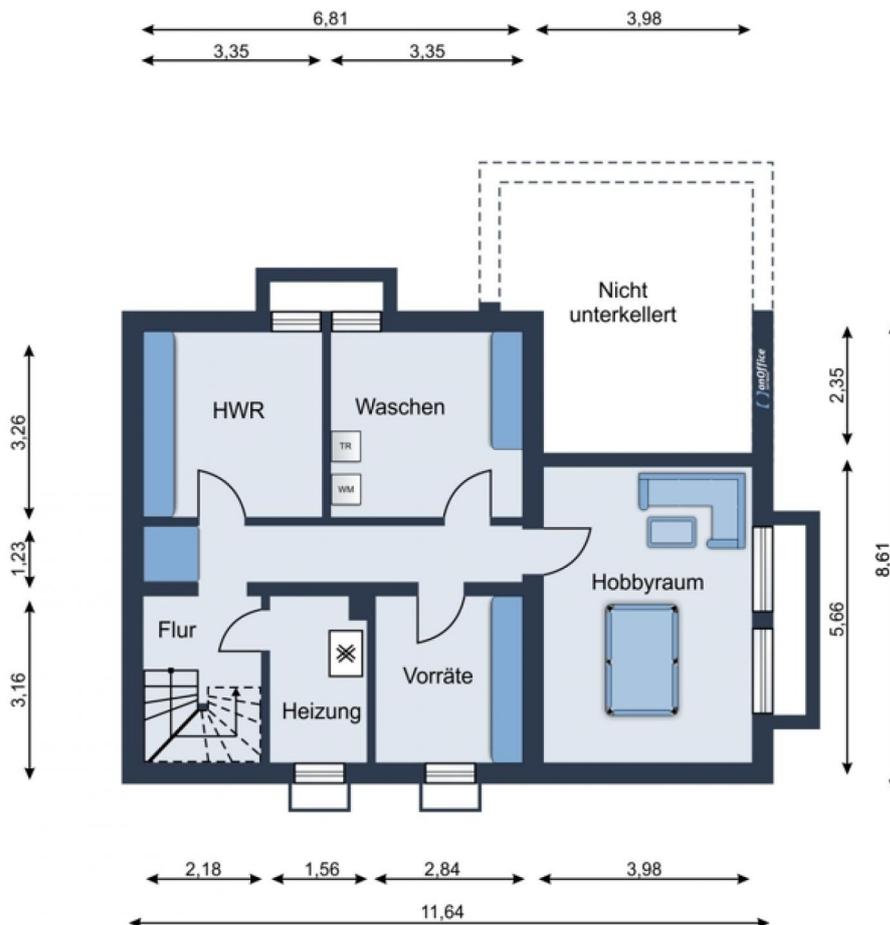
Seit über 30 Jahren Ihr Makler für gute Immobilien.

Immobilien van Ransbeek



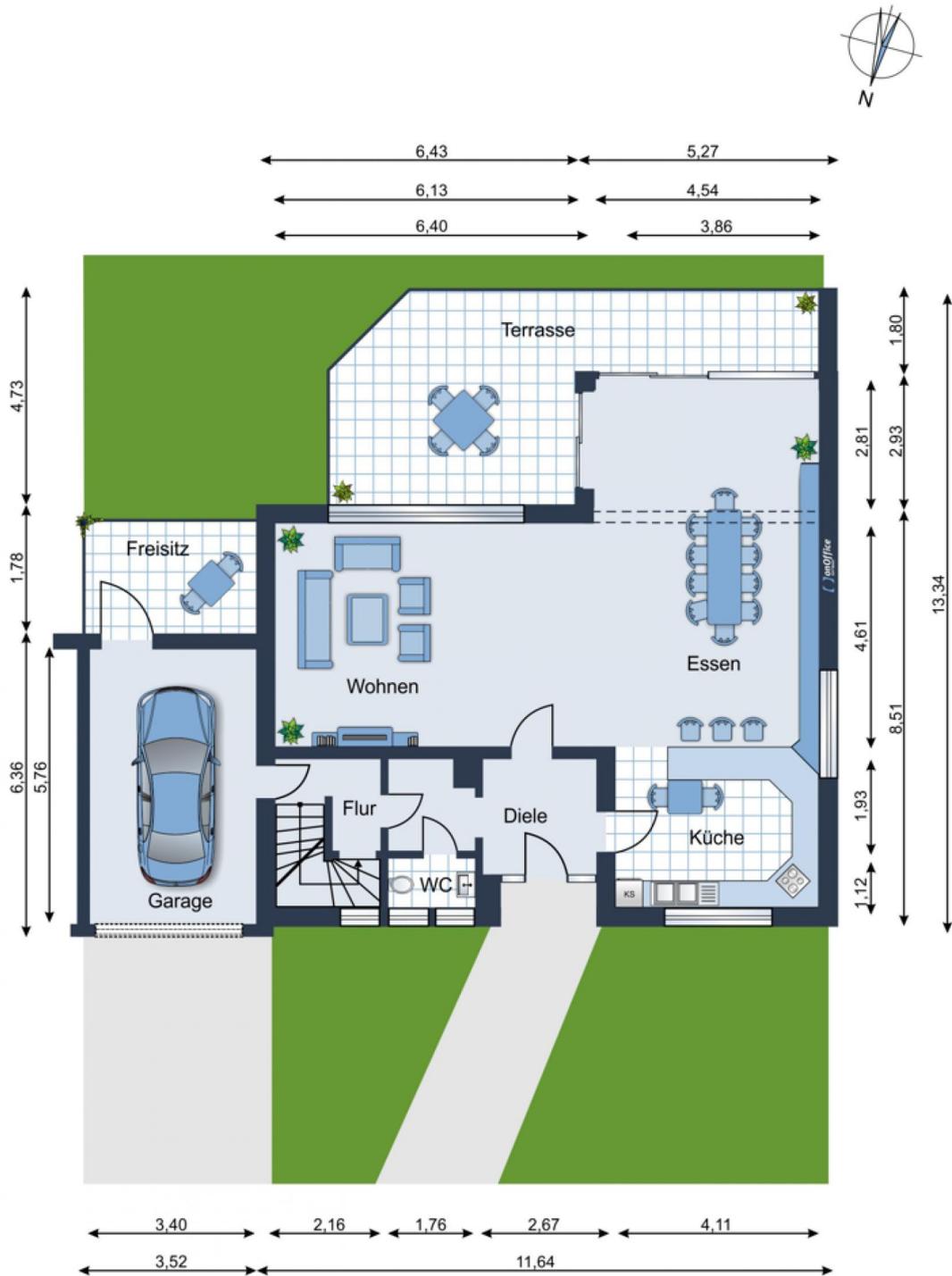
Grundriss

Grundriss Kellergeschoss



Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss

Grundriss Dachgeschoss



Grundriss

Lageplan

