

IHRE URBANE WOHLFÜHLLOASE: CHARMANTES STADTHAUS MIT IDYLLISCHEM GARTEN IN KREFELD-UERDINGEN



Düsseldorfer Straße 5

47829 Krefeld / Uerdingen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 238,29 m²
Kaufpreis: 395.000,00 EUR

Scout-ID: 169417014
Objekt-Nr.: 181



Ihr Ansprechpartner:

IMMOBILIEN MARC VAN RANSBEEK

Herr Marc van Ransbeek

E-Mail: info@van-ransbeek.de

Tel: +49 2151 950596

Mobil: +49 173 5410044

Fax: +49 2151 950597

Web: <http://www.van-ransbeek.de>

Grundstücksfläche ca.:	181,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	3
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1910
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas leicht
Endenergiebedarf:	155,50 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr laut Energieausweis:	1910
Bezugsfrei ab:	01.01.2027
Einliegerwohnung:	Ja
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: Die Käuferprovision beträgt 3,57% vom beurkundeten Kaufpreis inkl. 19% MwSt.

IHRE URBANE WOHLFÜHLOASE: CHARMANTES STADTHAUS MIT IDYLLISCHEM GARTEN IN KREFELD-UERDINGEN



Düsseldorfer Straße 5
47829 Krefeld / Uerdingen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 238,29 m²
Kaufpreis: 395.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE IM MITTEN HERZEN VON KREFELD-UERDINGEN!

DIESES GEPFLEGTE UND FORTLAUFEND MODERNISIERTE 2-PARTEIEN-STADTHAUS AUS DEM JAHR CA. 1910 VERBINDET DEN CHARMANTEN CHARAKTER DER JAHRHUNDERTWENDE MIT ZEITGEMÄSSEM WOHNKOMFORT. NUR WENIGE SCHRITTE VON DER IDYLLISCHEN RHEINUFERPROMENADE ENTFERNT. AN DER ECKE DÜSSELDORFER- UND BURGSTRASSE GELEGEN, BIETET DIESE IMMOBILIE EINE SELTENE KOMBINATION AUS ZENTRALER URBANITÄT UND HOHER LEBENSQUALITÄT.

DAS GROSSZÜGIGE RAUMANGEBOT MIT EINER GESAMTFLÄCHE VON CA. 238,29 QM ERSTRECKT SICH ÜBER 2,5 GESCHOSSE PLUS UNTERKELLERUNG UND BIETET EINER FAMILIE VIEL PLATZ ZUR ENTFALTUNG. DIE UNTERKELLERUNG, DER GEWÖLBKELLER IM STRÄßENSEITIGEN BEREICH, UND DER STANDARD-KELLER UNTER DEM FLÜGELANBAU, IST BEI DER VORGENANNTE FLÄCHENANGABE NICHT BERÜCKSICHTIGT.

EIN BESONDERES HIGHLIGHT IST DIE FLEXIBILITÄT DES OBJEKTS:

DIE BEREITS BEZ.-FREIE EINHEIT IM ERDGESCHOSS MIT SEINEM SEITLICHEN EINGANG UND EINER GRÖÖE VON CA. 81,79 QM IST ALS PRAXISRAUM AUSGEWIESEN. HIER LASSEN SICH WOHNEN UND ARBEITEN PERFEKT UNTER EINEM DACH KOMBINIEREN – Z.B. IDEAL FÜR FREIBERUFLER, SELBSTSTÄNDIGE ODER ALS HOME-OFFICE-OASE.

DIE MODERN GESTALTETE WOHNEINHEIT IM MAISONETTE-STIL IM OBER- UND DACHGESCHOß, DIE IHREN EIGENEN ZUGANG STRÄßENSEITIG HAT, UMFASST EINE GESAMTFLÄCHE VON CA. 156,50 QM UND BIETET REICHLICH PLATZ FÜR EINE DREIKÖPFIGE FAMILIE. EINE OASE ZUM GENIEßEN, WOHNEN UND WOHLFÜHLEN.

DIE GRUNDSTÜCKS-OASE:

DAS EIGENE HAUSGRUNDSTÜCK (FLURSTÜCK 442) UMFASST CA. 181 QM. EIN ECHTER HAUPTGEWINN IST DIE DIREKT ANGRENZENDE, RECHTE GRUNDSTÜCKSHÄLFTE (FLURSTÜCK 446, CA. 180 QM). DIESES IDYLLISCH ANGELEGTE GARTENGRUNDSTÜCK STEHT IM EIGENTUM DER STADT KREFELD UND WIRD ALS EXKLUSIV GENUTZTES "GRABELAND" AN DEN DERZEITIGEN EIGENTÜMER VERPACHTET.

DIE STADT KREFELD HAT GROSSES INTERESSE DARAN, DIESES PACTVERHÄLTNIß MIT DEM NEUEN ERWERBER ZU EINEM MODERATEN JAHRESPACHTZINS FORTZUFÜHREN – IHRE PRIVATE, GRÜNE OASE MITTEN IN DER STADT!

Ausstattung:

DIE AUFTEILUNG DES HAUSES UND DER RÄUME ENTNEHMEN SIE BITTE DEN BEIGEFÜGTEN GRUNDRISS-SKIZZEN.

DAS OBJEKT WURDE IM JAHR 2005 VOM JETZIGEN EIGENTÜMER UMFASSEND UND HOCHWERTIG KERNSANIERT. ES PRÄSENTIERT SICH IN EINEM TECHNISCH WIE OPTISCH Hervorragenden Zustand.

MODERNE HAUSTECHNIK: KOMPLETTE ERNEUERUNG DER GESAMTEN ELEKTRIK UND VERROHRUNG. DAS GESAMTE HAUS LÄSST SICH ELEKTRISCH UND HEIZTECHNISCH ÜBER EINE INTELLIGENTE SMART-TECHNIK VIA APP STEUERN.

EFFIZIENTE HEIZUNG: GETRENNTE GASTHERMEN FÜR JEDE EINHEIT, KOMBINIERT MIT BEHAGLICHER FUSSBODENHEIZUNG UND JEWELS ZENTRALER WARMWASSERBEREITUNG.

FENSTER & KOMFORT: ISOLIERVERGLASTE KUNSTSTOFFFENSTER MIT KOMFORTABLEN, ELEKTRISCH BETRIEBENEN ROLLLÄDEN SOWIE EINE NEUE, SICHERE HAUSTÜRANLAGE.

ENERGETIK: DAS DACHGESCHOSS WURDE WÄRMEGEDÄMMT UND AUF DEM FLACHDACH DES ANBAUS IST EINE FOTOVOLTAIKANLAGE ZUR REDUZIERUNG DER STROMKOSTEN INSTALLIERT.

BEI DIESEM OBJEKT KANN MAN GETROST SAGEN, DASS DER ERWERBER MIT EINEM "PINSELSTRICH" EINZIEHEN KANN.

DAS OBJEKT KANN NACH INDIVIDUELLER VEREINBARUNG, VORRAUSSICHTLICH ZUR JAHRESWENDE 2026 / 2027 GERÄUMT ÜBERGEBEN WERDEN.

Lage:

ERSTKLASSIGE MIKROLAGE IM HISTORISCHEN HERZEN VON KREFELD-UERDINGEN:

DIESES CHARMANTE STADTHAUS BEFINDET SICH IN EINER DER BEGEHRTESTEN WOHN- UND GESCHÄFTSLAGEN VON KREFELD-UERDINGEN, AN DER PROMINENTEN ECKE DER DÜSSELDORFER- UND BURGSTRASSE.

DIE ABSOLUTE BESONDERHEIT: SIE WOHNEN UND ARBEITEN NUR WENIGE SCHRITTE VON DER IDYLLISCHEN RHEINPROMENADE ENTFERNT. DIESE LÄDT NACH FEIERABEND ZU ENTSPANNTEN SPAZIERGÄNGEN EIN. IM SOMMER LOCKEN NAHEGELEGENE HIGHLIGHTS WIE DIE "RHINE SIDE"-GASTRONOMIE DIREKT AN DAS FLUSSUFER.

INFRASTRUKTUR & LEBENSQUALITÄT VOR DER HAUSTÜR.

TÄGLICHER BEDARF:

SUPERMÄRKTE, BÄCKEREIEN, ÄRZTE UND APOTHEKEN IM HISTORISCHEN ORTSKERN SIND BEQUEM ZU FUSS ERREICHBAR.

BILDUNG & FAMILIE:

KINDERGÄRTEN UND SCHULEN BEFINDEN SICH IN DER

IHRE URBANE WOHLFÜHLOASE: CHARMANTES STADTHAUS MIT IDYLLISCHEM GARTEN IN KREFELD-UERDINGEN



Düsseldorfer Straße 5
47829 Krefeld / Uerdingen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 238,29 m²
Kaufpreis: 395.000,00 EUR

DIREKTEN UMGEBUNG.

FREIZEITWERT:

DER HISTORISCHE STADTTEIL BIETET EINE CHARMANTE FUSSGÄNGERZONE MIT CAFÉS SOWIE RESTAURANTS. ER ÜBERZEUGT DURCH EIN MARITIMES FLAIR.

OPTIMALE VERKEHRSANBINDUNG:

ÖPNV: DER BAHNHOF KREFELD-UERDINGEN IST IN ETWA 12 MINUTEN ZU FUSS ERREICHBAR. ER BIETET DIREKTE VERBINDUNGEN IN DIE KREFELDER INNENSTADT UND DAS RUHRGEBIET. ZUDEM VERKEHRT DIE STRASSENBAHNLINIE 043 IN REGELMÄSSIGEN ABSTÄNDEN.

AUTOBAHN: ÜBER DIE NAHEGELEGENE BUNDESSTRASSE UND DIE KREFELD-UERDINGER BRÜCKE BESTEHT EINE HERVORRAGENDE ANBINDUNG AN DIE A57 UND A44. DIE LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF SOWIE DAS RUHRGEBIET SIND IN CA. 20 – 25 AUTOMINUTEN ERREICHBAR.

Sonstiges:

DETAILLIERTE INFORMATIONEN ZU DIESEM OBJEKTANGEBOT ERHALTEN SIE NACH PERSÖNLICHER KONTAKTAUFNAHME SOWIE 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.

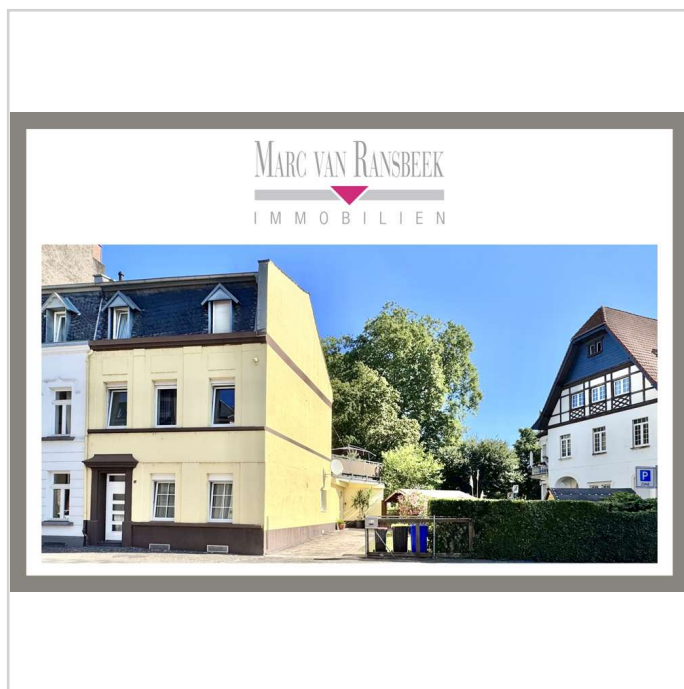
FÜR ANGABEN, DIE VORWIEGEND VON UNSEREM AUFTRAGGEBER STAMMEN, KANN TROTZ GEWISSENHAFTER PRÜFUNG UND RECHERCHE PRINZIPIELL KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN. DIES GILT AUCH FÜR SÄMTLICHE FLÄCHENANGABEN, BAURECHTLICHE ZULÄSSIGKEITEN, ZUSTAND DES OBJEKTES, ETC..

DIE AUFTEILUNG DES OBJEKTES KANN DEN BEIGEFÜGTEN GRUNDRISSSEN 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 BEDÜRFE PRINZIPIELL SCHRIFTLICHER BESTÄTIGUNG. - DIE VOM ERWERBER NACH DEM PARITÄTSPRINZIP VEREINBARE 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 MÖGLICHST VOLLSTÄNDIG AUSFÜLLEN UND UNS SENDEN. WIR WERDEN UNS KURZFRISTIG MIT IHNEN IN VERBINDUNG SETZEN. SOLLTEN SIE UNS NICHT SCHON VORAB TELEFONISCH, VORZUGSWEISE UNTER TEL. 0173-5410044, KONTAKTIERT HABEN.

HINWEIS: BESICHTIGUNGSTERMINE SIND AUSSCHLIESSLICH ÜBER UNSER BÜRO ABZUSTIMMEN.



Straßenansicht

IHRE URBANE WOHLFÜHLOASE: CHARMANTES STADTHAUS MIT IDYLLISCHEM GARTEN IN KREFELD-UERDINGEN



Düsseldorfer Straße 5
47829 Krefeld / Uerdingen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 238,29 m²
Kaufpreis: 395.000,00 EUR



Straßenansicht



Eingang zum 1. OG



Treppe zum 1. OG



Wohnzimmer 1. OG Bild 1

IHRE URBANE WOHLFÜHLOASE: CHARMANTES STADTHAUS MIT IDYLLISCHEM GARTEN IN KREFELD-UERDINGEN



Düsseldorfer Straße 5
47829 Krefeld / Uerdingen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 238,29 m²
Kaufpreis: 395.000,00 EUR



Wohnzimmer 1. OG Bild 2



1. OG Küche



1. OG Terrasse Bild 1



1. OG Terrasse Bild 2

IHRE URBANE WOHLFÜHLOASE: CHARMANTES STADTHAUS MIT IDYLLISCHEM GARTEN IN KREFELD-UERDINGEN



Düsseldorfer Straße 5
47829 Krefeld / Uerdingen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 238,29 m²
Kaufpreis: 395.000,00 EUR



1. OG Badezimmer



Treppe zum 2. OG



2. OG Kinderzimmer Bild 1



2. OG Kinderzimmer Bild 2

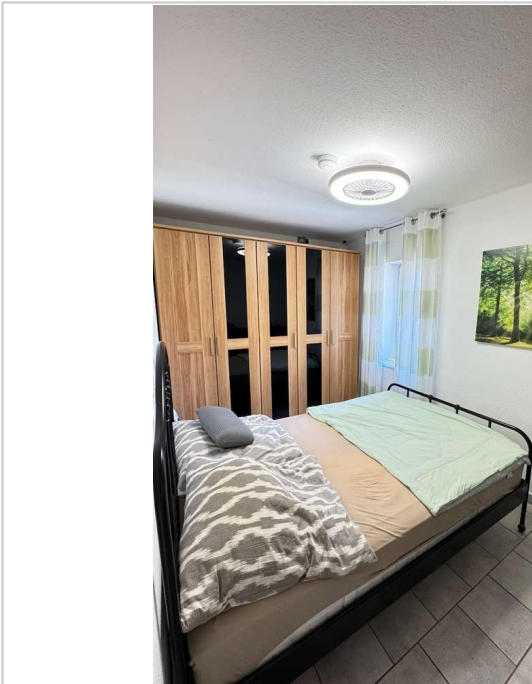
IHRE URBANE WOHLFÜHLOASE: CHARMANTES STADTHAUS MIT IDYLLISCHEM GARTEN IN KREFELD-UERDINGEN



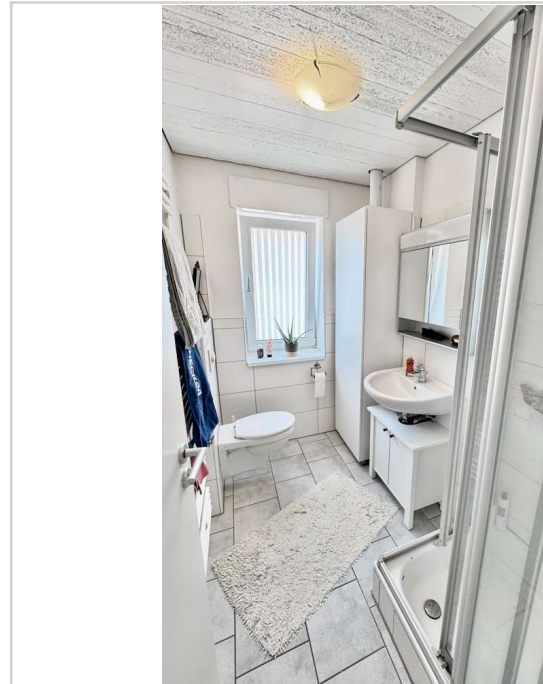
Düsseldorfer Straße 5

47829 Krefeld / Uerdingen

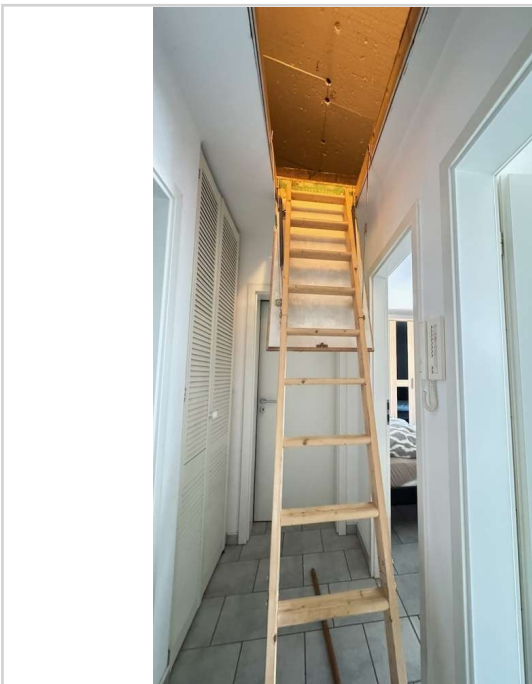
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 238,29 m²
Kaufpreis: 395.000,00 EUR



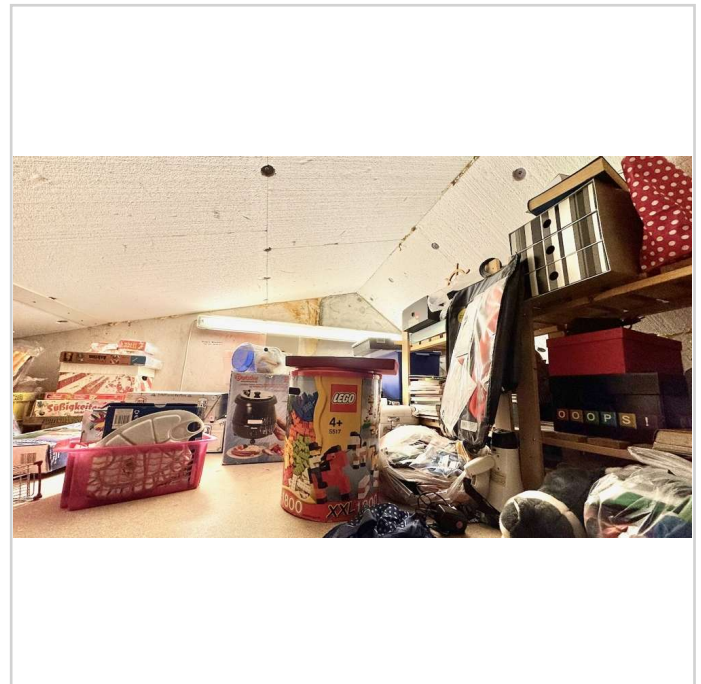
2. OG Schlafzimmer



2. OG Badezimmer



2. OG Speicherzugang



2. OG Speicher - „Zusätzliche L

IHRE URBANE WOHLFÜHLOASE: CHARMANTES STADTHAUS MIT IDYLLISCHEM GARTEN IN KREFELD-UERDINGEN



Düsseldorfer Straße 5
47829 Krefeld / Uerdingen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 238,29 m²
Kaufpreis: 395.000,00 EUR



2. OG Blick auf das Dach



Kellerabgang Gewölbekeller



Gewölbekeller Hausanschlüsse



Giebelansicht

IHRE URBANE WOHLFÜHLOASE: CHARMANTES STADTHAUS MIT IDYLLISCHEM GARTEN IN KREFELD- UERDINGEN



Düsseldorfer Straße 5
47829 Krefeld / Uerdingen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 238,29 m²
Kaufpreis: 395.000,00 EUR



Seitenansicht mit Garten



EG Eingang Blick 2



EG Diele



EG Raum 1

IHRE URBANE WOHLFÜHLOASE: CHARMANTES STADTHAUS MIT IDYLLISCHEM GARTEN IN KREFELD-UERDINGEN



Düsseldorfer Straße 5
47829 Krefeld / Uerdingen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 238,29 m²
Kaufpreis: 395.000,00 EUR



EG Raum 2



EG Raum 3



EG Küche



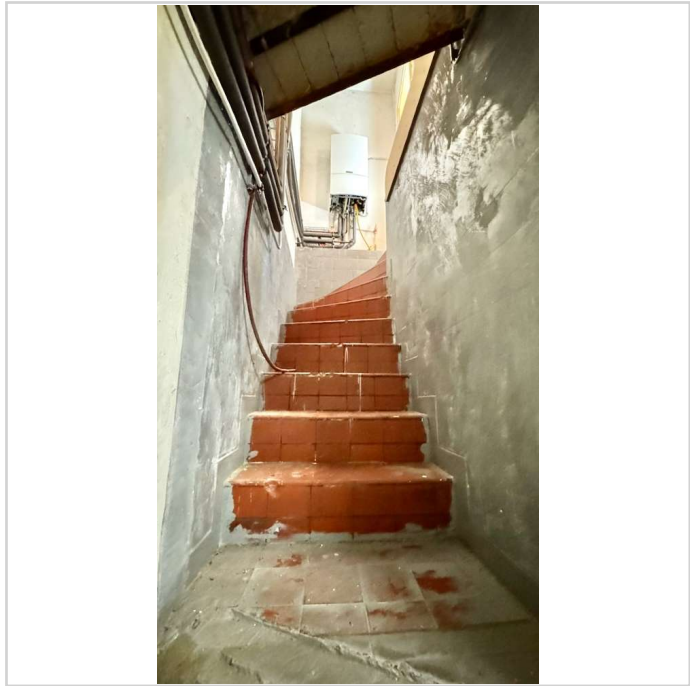
EG Badezimmer

IHRE URBANE WOHLFÜHLOASE: CHARMANTES STADTHAUS MIT IDYLLISCHEM GARTEN IN KREFELD-
UERDINGEN



Düsseldorfer Straße 5
47829 Krefeld / Uerdingen

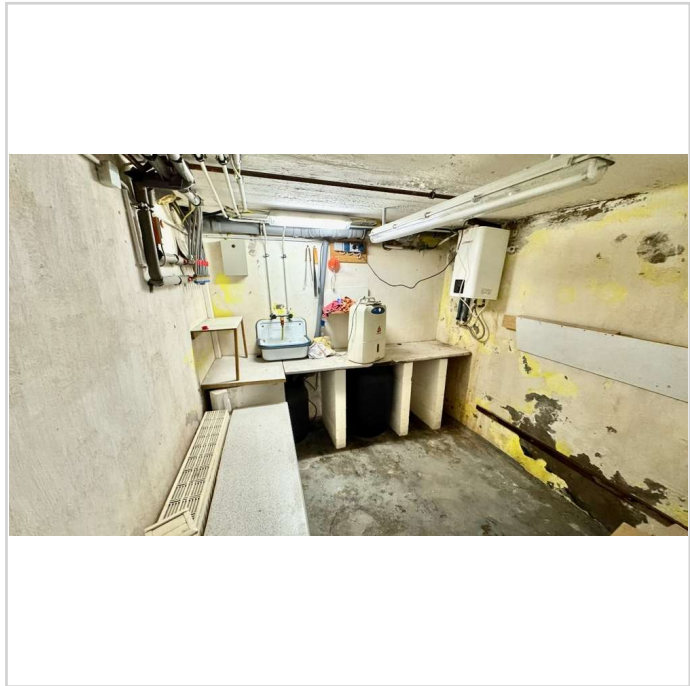
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 238,29 m²
Kaufpreis: 395.000,00 EUR



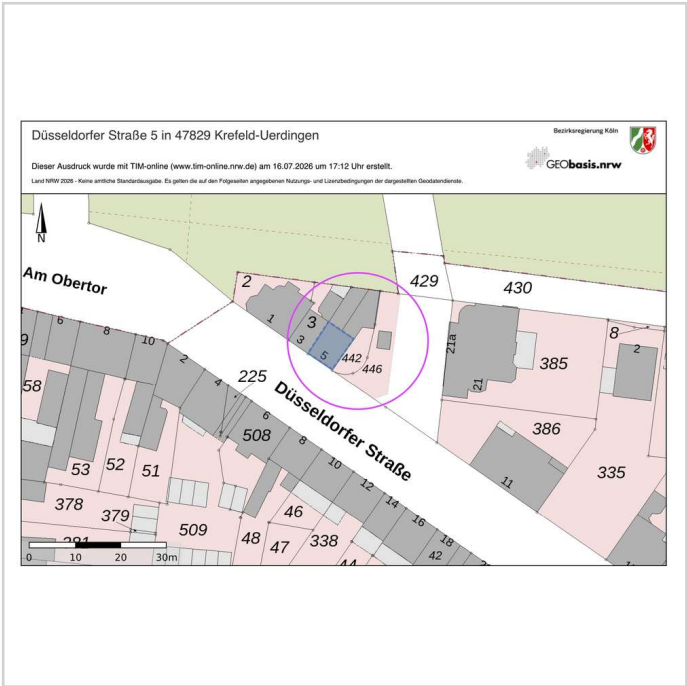
Kellerabgang Anbau



Keller Anbau



Keller Anbau



Lageplan markiert

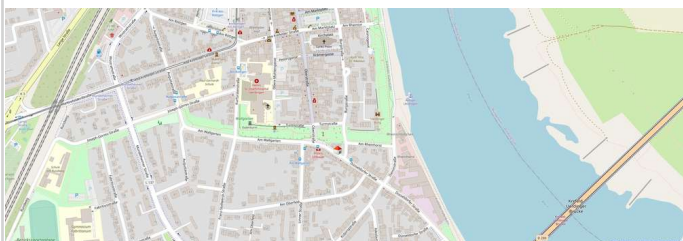
IHRE URBANE WOHLFÜHLOASE: CHARMANTES STADTHAUS MIT IDYLLISCHEM GARTEN IN KREFELD-UERDINGEN



Düsseldorfer Straße 5

47829 Krefeld / Uerdingen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 238,29 m²
Kaufpreis: 395.000,00 EUR



Lage des Objekts

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

IHRE URBANE WOHLFÜHLOASE: CHARMANTES STADTHAUS MIT IDYLLISCHEM GARTEN IN KREFELD-UERDINGEN



Düsseldorfer Straße 5

47829 Krefeld / Uerdingen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 238,29 m²
Kaufpreis: 395.000,00 EUR



Grundriss-Skizze EG mit Garten

IHRE URBANE WOHLFÜHLOASE: CHARMANTES STADTHAUS MIT IDYLLISCHEM GARTEN IN KREFELD-UERDINGEN



Düsseldorfer Straße 5

47829 Krefeld / Uerdingen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 238,29 m²
Kaufpreis: 395.000,00 EUR



Grundriss-Skizze 1. OG

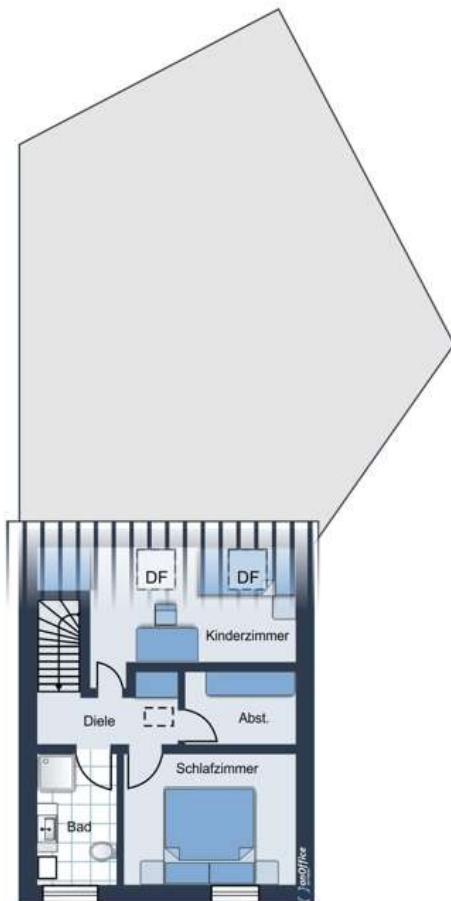
IHRE URBANE WOHLFÜHLOASE: CHARMANTES STADTHAUS MIT IDYLLISCHEM GARTEN IN KREFELD-UERDINGEN



Düsseldorfer Straße 5

47829 Krefeld / Uerdingen

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	238,29 m ²
Kaufpreis:	395.000,00 EUR



Grundriss-Skizze 2. OG

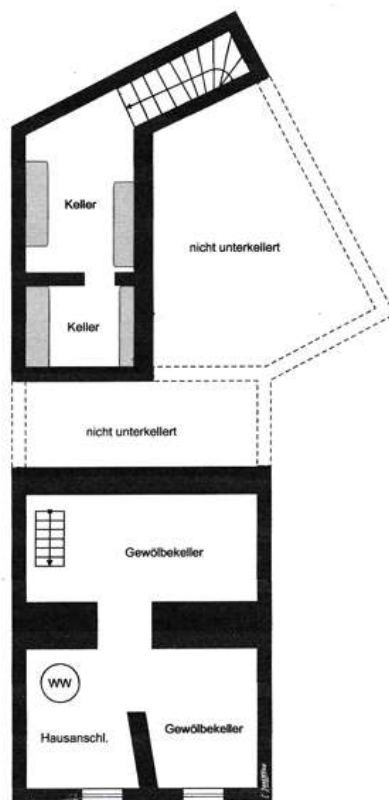
IHRE URBANE WOHLFÜHLOASE: CHARMANTES STADTHAUS MIT IDYLLISCHEM GARTEN IN KREFELD-UERDINGEN



Düsseldorfer Straße 5

47829 Krefeld / Uerdingen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 238,29 m²
Kaufpreis: 395.000,00 EUR



Grundriss-Skizze KG

IHRE URBANE WOHLFÜHLOASE: CHARMANTES STADTHAUS MIT IDYLLISCHEM GARTEN IN KREFELD- UERDINGEN



Düsseldorfer Straße 5

47829 Krefeld / Uerdingen

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	238,29 m ²
Kaufpreis:	395.000,00 EUR

