

BEZUGSFREIES ARCHITEKTENHAUS IN BEGEHRTER STADTWALDNÄHE - REICHLICH PLATZ FÜR DIE GRÖßERE FAMILIE

MARC VAN RANSBEEK
IMMOBILIEN



Nassauerring 345

47803 Krefeld / Kempener Feld/Baackeshof

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 238,92 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR

Scout-ID: 164008647
Objekt-Nr.: 170

MARC VAN RANSBEEK
IMMOBILIEN
Seit über 30 Jahren die Maßstäbe für gute Immobilien

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>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	941,00 m ²
Nutzfläche ca.:	136,10 m ²
Etagenanzahl:	2
Badezimmer:	2
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Baujahr:	1971
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergiebedarf:	196,90 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	F
Baujahr laut Energieausweis:	1971
Bezugsfrei ab:	bezugsfrei
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

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

BEZUGSFREIES ARCHITEKTENHAUS IN BEGEHRTER STADTWALDNÄHE - REICHLICH PLATZ FÜR DIE GRÖßERE FAMILIE



Nassauerring 345

47803 Krefeld / Kempener Feld/Baackeshof

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	238,92 m²
Kaufpreis:	595.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

BEI DIESEM OBJEKTANGEBOT HANDELT ES SICH UM EIN REIZVOLLES, FREISTEHENDES ARCHITEKTENHAUS MIT 2 VOLLGESCHOSSEN AUF EINEM CA. 941 QM GROßEN GRUNDSTÜCK UND WURDE BISHER ALS EINFAMILIENHAUS GENUTZT.

ES BEFINDET SICH POSTALISCH AUF DEM NASSAUERRING, ALLERDINGS IN EINER, VON DER EINMÜNDUNG DES DAHLERDYKS AUF DIE MOERSER STRAßE ZU ERREICHENDEN UND VON DER HAUPTVERKEHRSSTRAßE ABGELEGENEN ANLIEGERSACKGASSE.

DAS GEBIET WESTLICH DER MOERSER STRAßE ZWISCHEN DAHLERDYK UND HÖKENDYK UNTERLIEGT SEIT 1973 DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 86 DER STADT KREFELD.

DAS URSPRÜNGLICHE EINFAMILIENHAUS WURDE IN 1971 IN MASSIVER, 1-GESCHOSSIGER BAUWEISE ALS BUNGALOW MIT FLACHDACH ERRICHTET. DER VORDERE BAUKÖRPER IST GRÖßTENTEILS UNTERKELLERT UND IN WANNE GEBAUT.

IN 1998 WURDE DER VORDERE BAUKÖRPER DES BUNGALOWS DURCH DAS GLEICHE ARCHITEKTURBÜRO, WELCHES IN 1971 DAS EINFAMILIENHAUS GEPLANT UND ERBAUT HATTE, AUF GEFÄLLIGE WEISE UM EIN VOLLGESCHOSS IN HOLZBAUWEISE MIT BEGRÜNTEM FLACHDACH AUFGESTOCKT. DER GARTENSEITIGE, EINGESCHOSSIGE SCHLAFTRAKT DES BUNGALOWS WURDE BELASSEN.

SCHON VON AUßEN ERKENNT MAN EIN HARMONISCHES ZUSAMMENSPIEL VON KLINKERSTEIN, HOLZ UND GROßZÜGIGEN GLASFLÄCHEN DER VORWIEGEND BODENTIEFEN FENSTERANLAGEN, WELCHES SICH AUCH INNERHALB DES HAUSES MIT SEINER DURCHDACHTEN RAUMAUFTEILUNG FORTSETZT UND DEM OBJEKT EINEN MODERNEN CHARAKTER VERLEIHT.

ZU DER HIER ANGEBOTENEN IMMOBILIE GEHÖRT EINE AUF DEM VORDEREN GRUNDSTÜCKSBEREICH LINKS PLATZIERTE DOPPELGARAGE MIT GERÄTE- UND FAHRRADABSTELLRAUM, EIN VORGARTEN MIT ZUWEGUNG ZUM HAUSEINGANG, EIN RÜCKWÄRTIGER HAUSGARTEN MIT DURCHGRÜNTER EINFRIEDUNG.

DAS OBJEKT IST BEREITS BEZUGSFREI UND STEHT DEM ERWERBER NACH INDIVIDUELLER VEREINBARUNG ZUR VERFÜGUNG.

Ausstattung:

DIE AUF ZWEI VOLLGESCHOSSE AUFGETEILTE WOHNFLÄCHE DES HAUSES VON INSGESAMT CA. 238,92 QM BIETET OPTIMALEN PLATZ FÜR EINE MEHRKÖPFIGE FAMILIE.

DIE RÄUMLICHE AUSSTATTUNG DES HAUSES GLIEDERT SICH, WIE FOLGT:

...IM ERDGESCHOSS: EINE GROSSZÜGIGE EINGANGSDIELE MIT DEM RECHTS NEBEN DEM HAUSEINGANG GELEGENEN TREPPENAUFANG INS OBERGESCHOSS. WEITERHIN ERREICHT MAN IM DIELENBEREICH DIE GÄSTE-TOILETTE, DEN TREPPENABGANG IN DEN KELLER, DAS GROSSZÜGIGE, GARTENSEITIGE WOHNZIMMER MIT WOHNKÜCHE UND OFFENEM KAMIN.

ANSCHLIESSEND HIERAN DER EINGESCHOSSIGE SCHLAFTRAKT DES URSPRÜNGLICHEN BUNGALOWS MIT FLUR, KINDERZIMMER, TAGESLICHTBAD MIT WASCHTISCHEN, TOILETTE, WANNE UND DUSCHE SOWIE DAS ELTERN SCHLAFZIMMER.

...IM OBERGESCHOSS: EIN TREPPENPODEST MIT ANSCHLIEßENDER DIELE, EIN ALS ARBEITSZIMMER BEZEICHNETER RAUM, DREI GARTENSEITIGE KINDERZIMMER MIT JE ZUGANG AUF DEN RÜCKWÄRTIGEN BALKON, EIN TAGESLICHTBAD MIT TOILETTE, WASCHTISCH, WANNE UND DUSCHE.

...IM KELLERGESCHOSS: EIN FLUR, EIN HOBBYRAUM MIT DEN HAUSANSCHLÜSSEN, EINE WASCHKÜCHE MIT VORRATSFLÄCHE, EIN HEIZUNGSRAUM UND EIN HEIZÖLTANKRAUM MIT EINEM 7.500 LITER FASSENDEN STAHLTANK.

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

VOM WOHNRAUM IM ERDGESCHOSS GELANGT MAN AUF DIE SÜDLICH AUSGERICHTETE ECHTHOLZTERRASSE UND WENIGE STUFEN HINAB IN DEN HAUSGARTEN. DIESER VERFÜGT ÜBER EINE GROßZÜGIGE RASENFLÄCHE UND IST TEILS MIT IMMERGRÜNEN, TEILS MIT BLÜHENDEN STRAUCH- UND BAUMWERK EINGEFRIEDET.

SÄMTLICHE FENSTER MIT IHREN NUßBAUMFARBEN LASIERTEN HOLZRAHMEN SIND DOPPELVERGLAST. BEHEIZT WIRD DAS GESAMTE OBJEKT MITTELS EINER ÖLZENTRALHEIZUNG VON 1991. DIE WARMWASSERBEREITUNG ERFOLGT ZENTRAL, ALLERDINGS IM TAGESLICHTBAD IM OG ÜBER EINEN ELEKTRISCH BETRIEBENEN 80 LITER-BOILER.

DAS OBJEKT WIRD DEM ERWERBER, SO WIE ZU BESICHTIGEN, GERÄUMT UND BESENREIN ÜBERGEBEN. -

HINWEIS: MODERNISIERUNGS- BZW. RENOVIERUNGMAßNAHMEN SIND NACH ERWERB ERFORDERLICH.

Lage:

DAS OBJEKT BEFINDET SICH IN EINER DER BEGEHRTESTEN WOHNLAGEN IN KREFELD MIT EINER PERFEKTEN INFRASTRUKTUR UND NETTER NACHBARSCHAFT.

SÄMTLICHE EINKAUFSMÖGLICHKEITEN, SCHULEN, KINDERGÄRTEN SIND SCHNELL ZU ERREICHEN. IN DER DIREKTEN UMGEBUNG BIETET DIESER STANDORT AUCH EINEN HOHEN FREIZEITWERT. DAS HÜLSER BRUCH UND DER KREFELDER STADTWALD MIT VERSCHIEDENEN SPORT- UND

BEZUGSFREIES ARCHITEKTENHAUS IN BEGEHRTER STADTWALDNÄHE - REICHLICH PLATZ FÜR DIE GRÖßERE FAMILIE



Nassauerring 345

47803 Krefeld / Kempener Feld/Baackeshof

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	238,92 m²
Kaufpreis:	595.000,00 EUR

KREFELDER STADTWALD MIT VERSCHIEDENEN SPORT- UND FREIZEITMÖGLICHKEITEN BEFINDEN SICH ZU FUSS IN NÄCHSTER NÄHE.

FÜR DEN LIEBHABER DES SCHWIMMSPORTS BIETET DER IN DER NACHBARSCHAFT GELEGENE SVK 72 E.V. MIT SEINER AUSGESPROCHEN GEPFLEGTEN ANLAGE UND MIT SEINEM GASTRONOMISCHEM ANGEBOT PURE LEBENSQUALITÄT.

VERKEHRSTECHNISCH IST DIE LAGE HERVORRAGEND. DER DÜSSELDORFER FLUGHAFEN IST IN CA. 30 MINUTEN FAHRZEIT ZU ERREICHEN, DER AUTOBAHNANSCHLUSS AN DIE A 57 IN CA. 5 MINUTEN.

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 GESCHÄFTSBDINGUNGEN FINDEN SIE IM ANHANG UND AUF UNSERER HOMEPAGE.

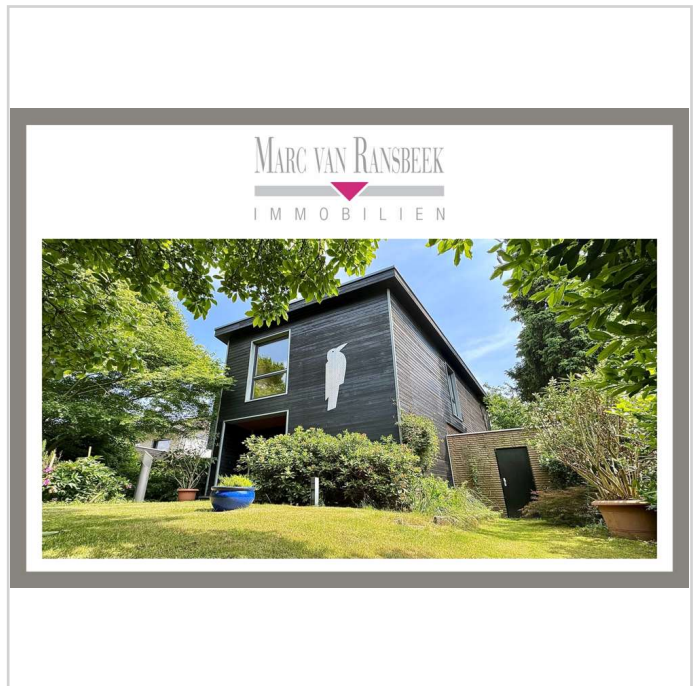
FÜR ANGABEN, DIE VORWIEGEND VON UNSEREM AUFTRAGGEBER STAMMEN, KANN TROTZ GEWISSENHAFTER PRÜFUNG UND RECHERCHE PRINZIPIELL KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN. DIES GILT AUCH FÜR SÄMTLICHE FLÄCHENANGABEN, BAURECHTLICHEN ZULÄSSIGKEITEN, ZUSTAND DES OBJEKTES, ETC..

DIE AUFTEILUNG DES OBJEKTES KANN DEN BEIGEFÜGTEN GRUNDRISSSEN ENTNOMMEN WERDEN. DER BAULICHE IST-ZUSTAND UND DIE ZEICHNERISCHEN DARSTELLUNGEN KÖNNEN ABWEICHEN.

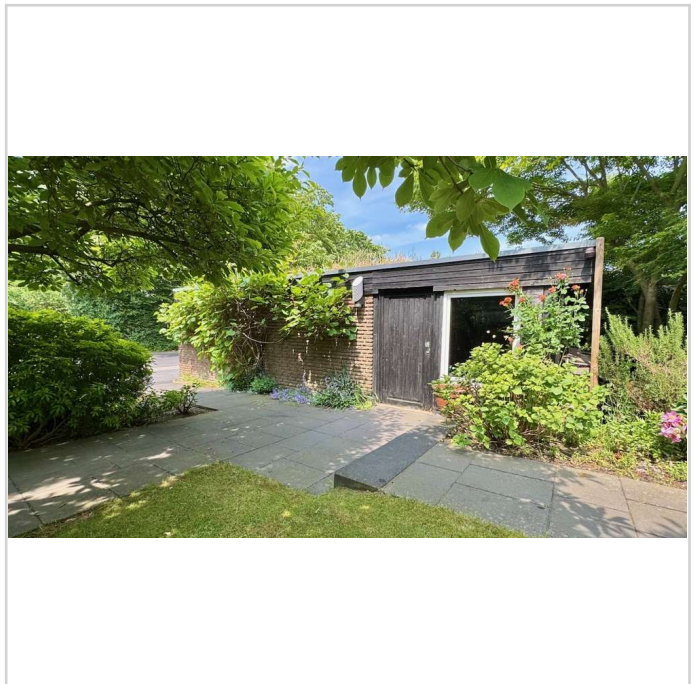
SOLLTEN SICH MEHRERE INTERESSENTEN GLEICHZEITIG FÜR DIESES OBJEKT ALS KÄUFER BEWERBEN, ERHÄLT DERJENIGE DEN ZUSCHLAG, DER DAS HÖCHSTE GEBOT MIT ENTSPRECHENDER FINANZIERUNGSBESTÄTIGUNG INKL. ANFALLENDER KAUFNEBENKOSTEN VORLEGT. MÜNDLICHE VEREINBARUNGEN BEDÜRFEN PRINZIPIELL SCHRIFTLICHER BESTÄTIGUNG. - 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 KONTAKTIERT HABEN.

HINWEIS: BESICHTIGUNGSTERMINE SIND AUSSCHLIESSLICH ÜBER UNSER BÜRO ABZUSTIMMEN.



Straßenansicht



Garage mit Geräteraum

BEZUGSFREIES ARCHITEKTENHAUS IN BEGEHRTER STADTWALDNÄHE - REICHLICH PLATZ FÜR DIE GRÖßERE FAMILIE



Nassauerring 345

47803 Krefeld / Kempener Feld/Baackeshof

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 238,92 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



Straßenansicht



Eingangsdiele



Blick Kaminecke und Essbereich



Essbereich und Küche

BEZUGSFREIES ARCHITEKTENHAUS IN BEGEHRTER STADTWALDNÄHE - REICHLICH PLATZ FÜR DIE GRÖßERE FAMILIE



Nassauerring 345

47803 Krefeld / Kempener Feld/Baackeshof

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 238,92 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



offene Küche



Blick in den Wohnraum



Kaminbereich



EG Diele zum Schlafbereich

BEZUGSFREIES ARCHITEKTENHAUS IN BEGEHRTER STADTWALDNÄHE - REICHLICH PLATZ FÜR DIE GRÖßERE FAMILIE



Nassauerring 345

47803 Krefeld / Kempener Feld/Baackeshof

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 238,92 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



EG Badezimmer



EG Kinderzimmer



EG Schlafzimmer



EG Diele vom Schlafbereich

BEZUGSFREIES ARCHITEKTENHAUS IN BEGEHRTER STADTWALDNÄHE - REICHLICH PLATZ FÜR DIE GRÖßERE FAMILIE



Nassauerring 345

47803 Krefeld / Kempener Feld/Baackeshof

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 238,92 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



Wohnzimmer



Terrasse



Rückansicht



Verglaster Haushaltsraum an de

BEZUGSFREIES ARCHITEKTENHAUS IN BEGEHRTER STADTWALDNÄHE - REICHLICH PLATZ FÜR DIE GRÖßERE FAMILIE



Nassauerring 345

47803 Krefeld / Kempener Feld/Baackeshof

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 238,92 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



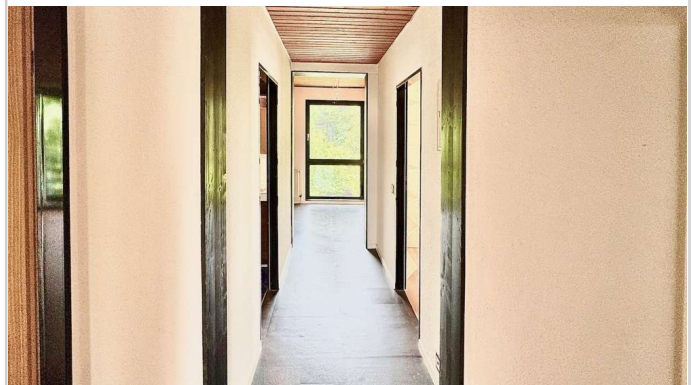
EG Gäste-WC



Treppenhaus zum OG



OG Podest Treppenhaus



OG Diele

BEZUGSFREIES ARCHITEKTENHAUS IN BEGEHRTER STADTWALDNÄHE - REICHLICH PLATZ FÜR DIE GRÖßERE FAMILIE



Nassauerring 345

47803 Krefeld / Kempener Feld/Baackeshof

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 238,92 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



OG Badezimmer



OG Arbeitszimmer



OG Kinderzimmer 1



OG Kinderzimmer 2

BEZUGSFREIES ARCHITEKTENHAUS IN BEGEHRTER STADTWALDNÄHE - REICHLICH PLATZ FÜR DIE GRÖßERE FAMILIE



Nassauerring 345

47803 Krefeld / Kempener Feld/Baackeshof

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 238,92 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



OG Kinderzimmer 3



OG Austritt mit Gartenkulis



Treppenhaus



KG Flur

BEZUGSFREIES ARCHITEKTENHAUS IN BEGEHRTER STADTWALDNÄHE - REICHLICH PLATZ FÜR DIE GRÖßERE FAMILIE



Nassauerring 345

47803 Krefeld / Kempener Feld/Baackeshof

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 238,92 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



KG Hobbyraum mit Hausanschlüssen



KG Vorrats- u. Waschkeller



KG Heizungskeller



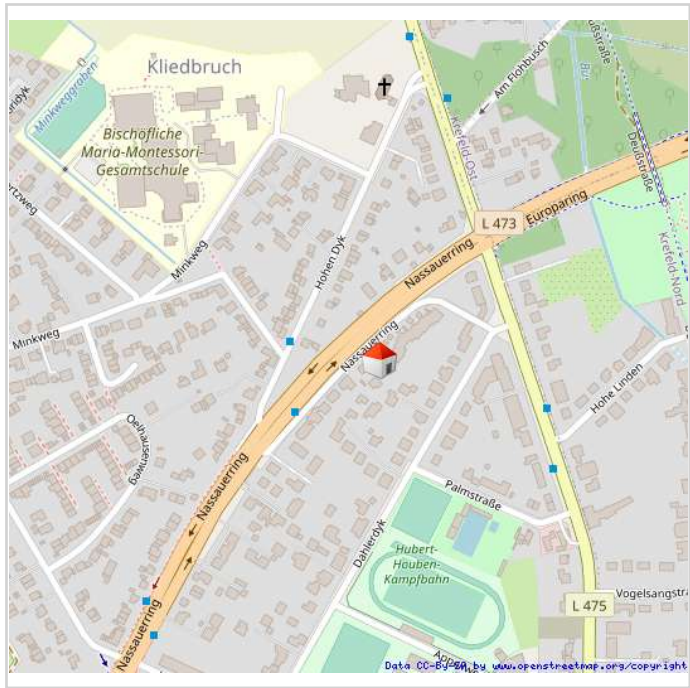
Garage Innenansicht

BEZUGSFREIES ARCHITEKTENHAUS IN BEGEHRTER STADTWALDNÄHE - REICHLICH PLATZ FÜR DIE GRÖßERE FAMILIE

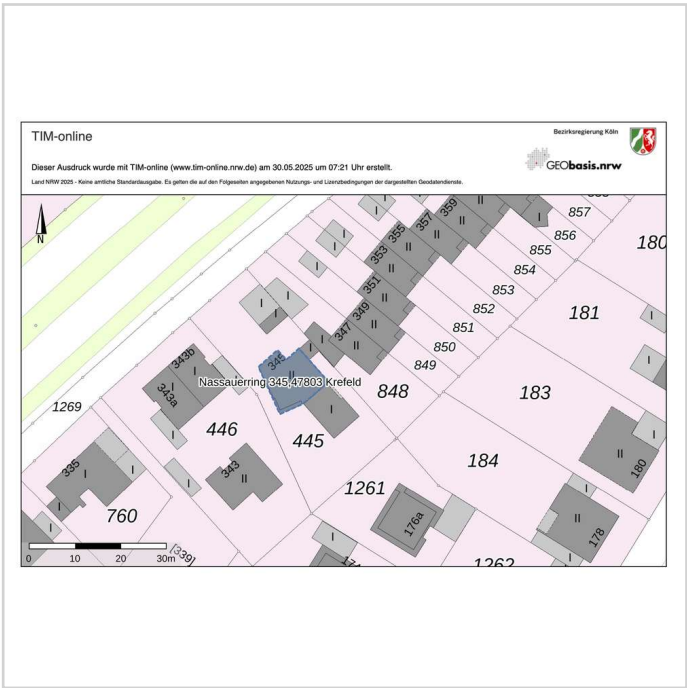


Nassauerring 345
47803 Krefeld / Kempener Feld/Baackeshof

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 238,92 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



Lage des Objekts



Lageplan

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

Gold Partner

Seit 2024

Immo Scout24

Immobiliescout24 Goldpartner

BEZUGSFREIES ARCHITEKTENHAUS IN BEGEHRTER STADTWALDNÄHE - REICHLICH PLATZ FÜR DIE GRÖßERE FAMILIE



Nassauerring 345

47803 Krefeld / Kempener Feld/Baackeshof

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 238,92 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



Grundriss-Skizze EG

BEZUGSFREIES ARCHITEKTENHAUS IN BEGEHRTER STADTWALDNÄHE - REICHLICH PLATZ FÜR DIE GRÖßERE FAMILIE



Nassauerring 345

47803 Krefeld / Kempener Feld/Baackeshof

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 238,92 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



Grundriss-Skizze OG

BEZUGSFREIES ARCHITEKTENHAUS IN BEGEHRTER STADTWALDNÄHE - REICHLICH PLATZ FÜR DIE GRÖßERE FAMILIE



Nassauerring 345

47803 Krefeld / Kempener Feld/Baackeshof

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 238,92 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



Grundriss-Skizze KG

BEZUGSFREIES ARCHITEKTENHAUS IN BEGEHRTER STADTWALDNÄHE - REICHLICH PLATZ FÜR DIE GRÖßERE FAMILIE



Nassauerring 345

47803 Krefeld / Kempener Feld/Baackeshof

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	238,92 m²
Kaufpreis:	595.000,00 EUR

