

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



## Degensweg 94

47804 Krefeld / Forstwald

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	158,65 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	795.000,00 EUR
Scout-ID:	136551411
Objekt-Nr.:	78

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	1.361,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	78,69 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Baujahr:	1962
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergiebedarf:	360,80 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr laut Energieausweis:	1962
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1



### Ihr Ansprechpartner:

IMMOBILIEN MARC VAN RANSBEEK

Herr Marc van Ransbeek

E-Mail: [info@van-ransbeek.de](mailto:info@van-ransbeek.de)

Tel: +49 2151 950596

Mobil: +49 173 5410044

Fax: +49 2151 950597

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

Provision für Käufer:	Käuferprovision 3,57 % inkl. 19% Mehrwertsteuer
-----------------------	--

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



## Degensweg 94

47804 Krefeld / Forstwald

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	158,65 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	795.000,00 EUR

### 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 MAN 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 STRASSESEITIG 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 ELTERN-SCHLAFZIMMER, 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.

### Lage:

DER STADTTTEIL 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 STADTTTEIL 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 DENKMALGESCHÜTZTE WAHRZEICHEN DES FORSTWALDS. -

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



## Degensweg 94

47804 Krefeld / Forstwald

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca:	158,65 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	795.000,00 EUR

DENKMALGESCHÜTZTE 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 ANGRENZENDE 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 STADTTTEIL 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 STADTTTEIL 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 STADTTTEIL 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 UNMITTLBARER NACHBARSCHAFT ZUM FORSTWALD BEFINDET SICH DIE 18-LOCH-GOLFANLAGE RENNESHOF BZW. DUVENHOF, DIVERSE REITERHÖFE, TENNISPLÄTZE, ETC..

## 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

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 BEDÜRFFEN 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 KAUFFPREIS.

FÜR IHRE ANFRAGE VERWENDEN SIE BITTE DAS KONTAKTFORMULAR, WELCHES SIE MÖGLICHSST 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.

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



**Degensweg 94**  
47804 Krefeld / Forstwald

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 158,65 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 795.000,00 EUR



Titelbild



Degensweg



Straßenansicht mit Garage



Vorderansicht

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



**Degensweg 94**  
47804 Krefeld / Forstwald

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 158,65 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 795.000,00 EUR



Blick auf vorderen Garten



Seitenansicht



Blick auf rückwärtigen Garten



Rückansicht des Hauses

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



**Degensweg 94**  
47804 Krefeld / Forstwald

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 158,65 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 795.000,00 EUR



Hauseingang



Diele im Erdgeschoss



Wohnzimmer



Esszimmer/Wohnraum

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



**Degensweg 94**  
47804 Krefeld / Forstwald

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 158,65 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 795.000,00 EUR



Küche



Esszimmer an der Küche



Flur im Erdgeschoss



G-WC im Erdgeschoss

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



**Degensweg 94**  
47804 Krefeld / Forstwald

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 158,65 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 795.000,00 EUR



Flur im Dachgeschoss



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer 2



Zimmer im Dachgeschoss

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



**Degensweg 94**  
47804 Krefeld / Forstwald

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 158,65 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 795.000,00 EUR



Kinderzimmer 1



Sep. WC im Dachgeschoss



Badezimmer



Balkon im Dachgeschoss

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



**Degensweg 94**  
47804 Krefeld / Forstwald

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 158,65 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 795.000,00 EUR



Treppe zur Speicher



Speicher



Kellerabgang



Vorraum Keller

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



**Degensweg 94**  
47804 Krefeld / Forstwald

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 158,65 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 795.000,00 EUR



Hauswasserwerk



Vorratskeller



Waschkeller



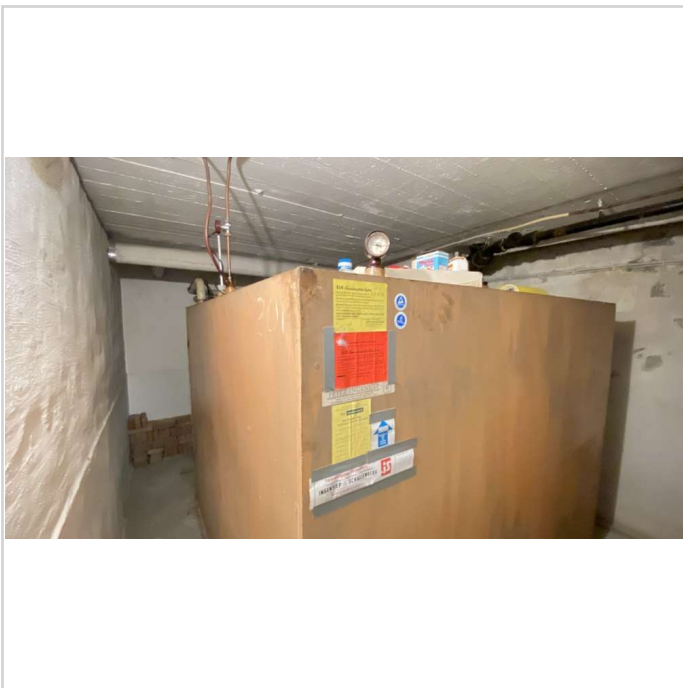
Heizungsraum

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

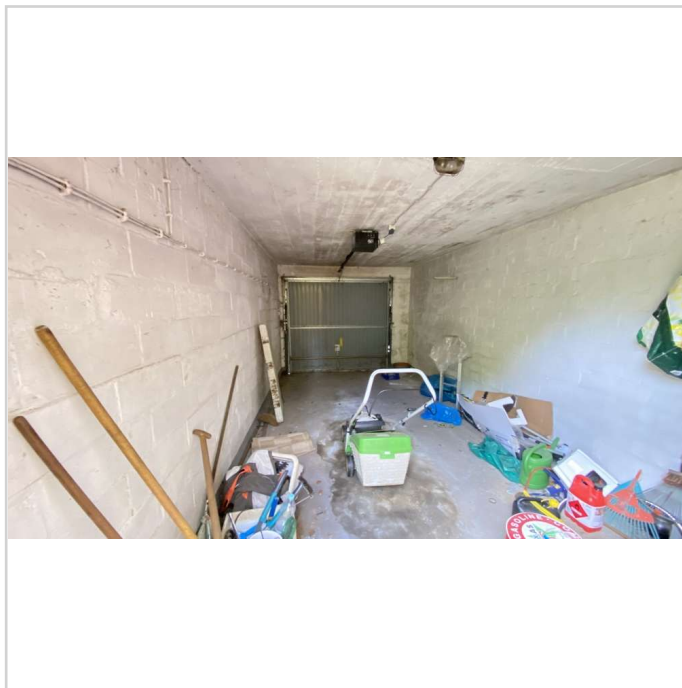


**Degensweg 94**  
47804 Krefeld / Forstwald

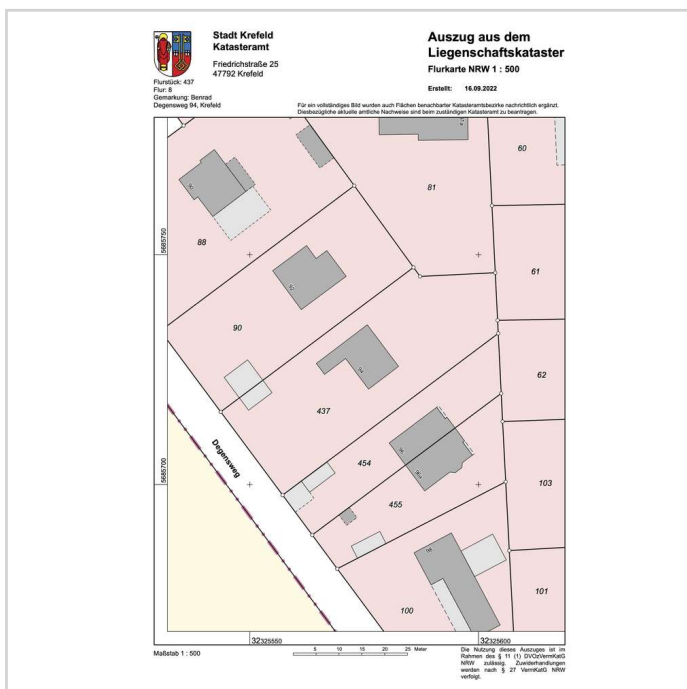
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 158,65 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 795.000,00 EUR



Tankraum



Innenansicht Garage



Lageplan Degensweg 94



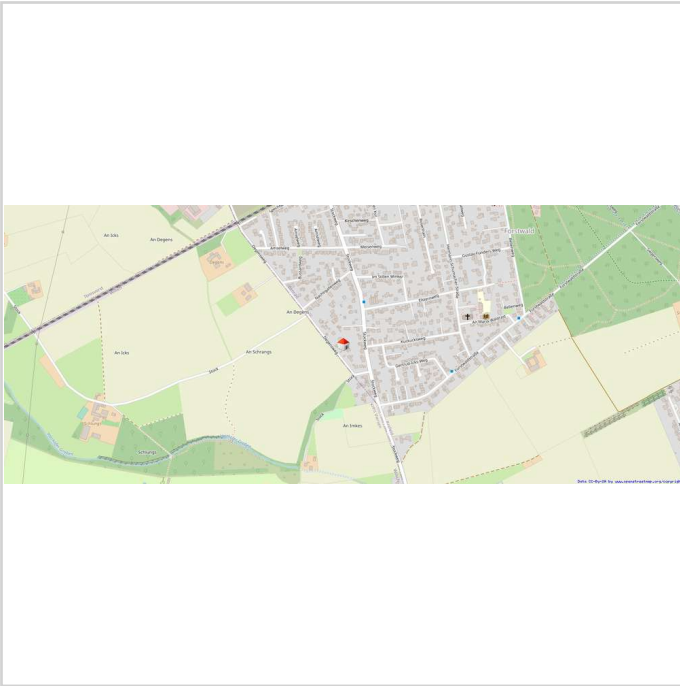
Bebauungsplan 158\_1 Teil 1

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



**Degensweg 94**  
47804 Krefeld / Forstwald

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 158,65 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 795.000,00 EUR



Lage des Objektangebots

# MARC VAN RANSBEEK

IMMOBILIEN

021 51 - 95 05 96 · [WWW.VAN-RANSBEEK.DE](http://WWW.VAN-RANSBEEK.DE)

*Seit über 25 Jahren Ihr Makler für gute Immobilien.*

Immobilien van Ransbeek

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



**Degensweg 94**  
47804 Krefeld / Forstwald

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 158,65 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 795.000,00 EUR



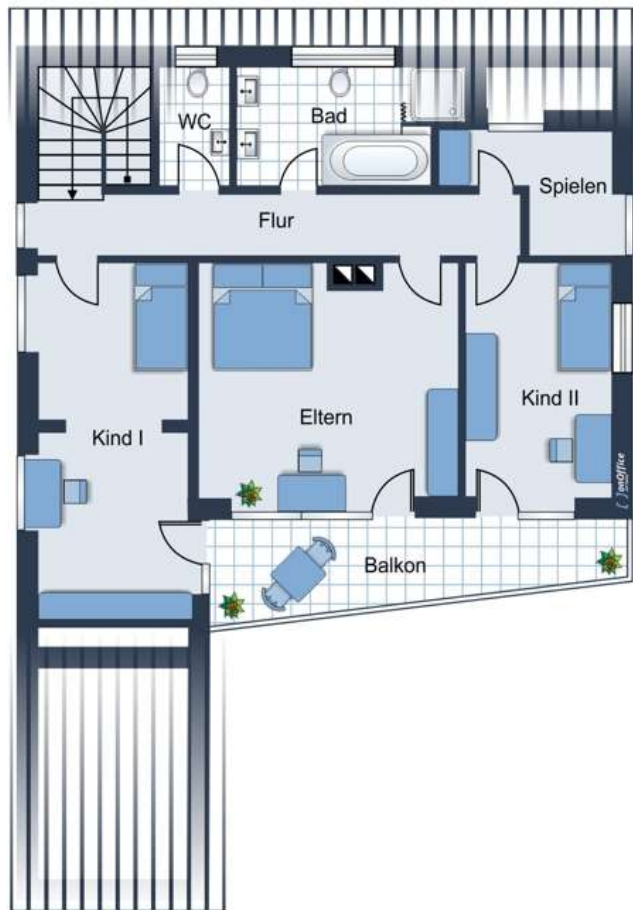
Grundriss EG

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



**Degensweg 94**  
47804 Krefeld / Forstwald

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 158,65 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 795.000,00 EUR



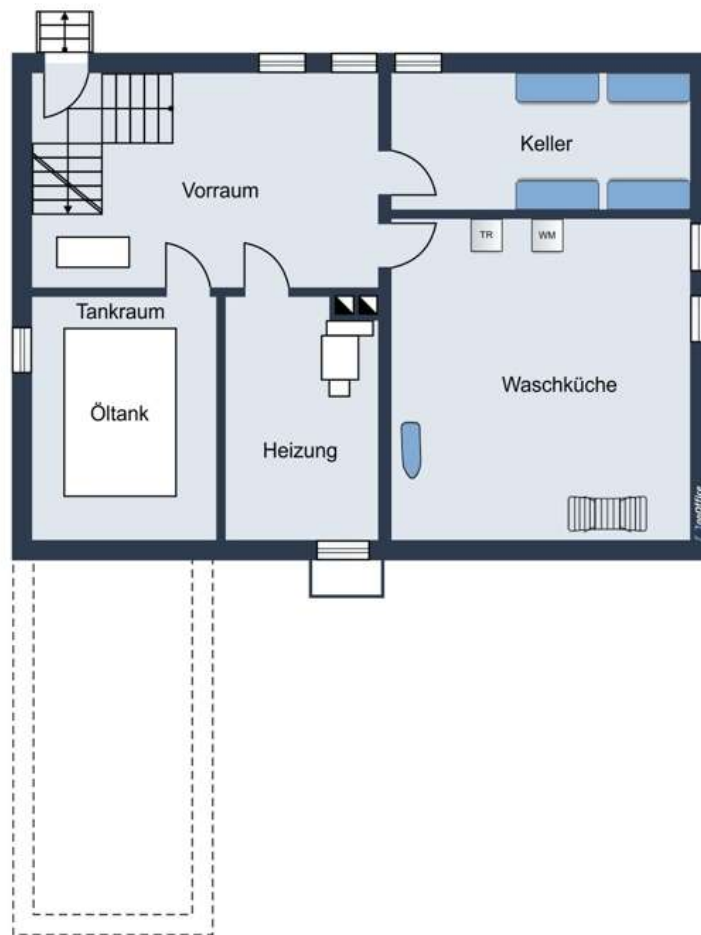
Grundriss DG

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



**Degensweg 94**  
47804 Krefeld / Forstwald

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 158,65 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 795.000,00 EUR



Grundriss KG

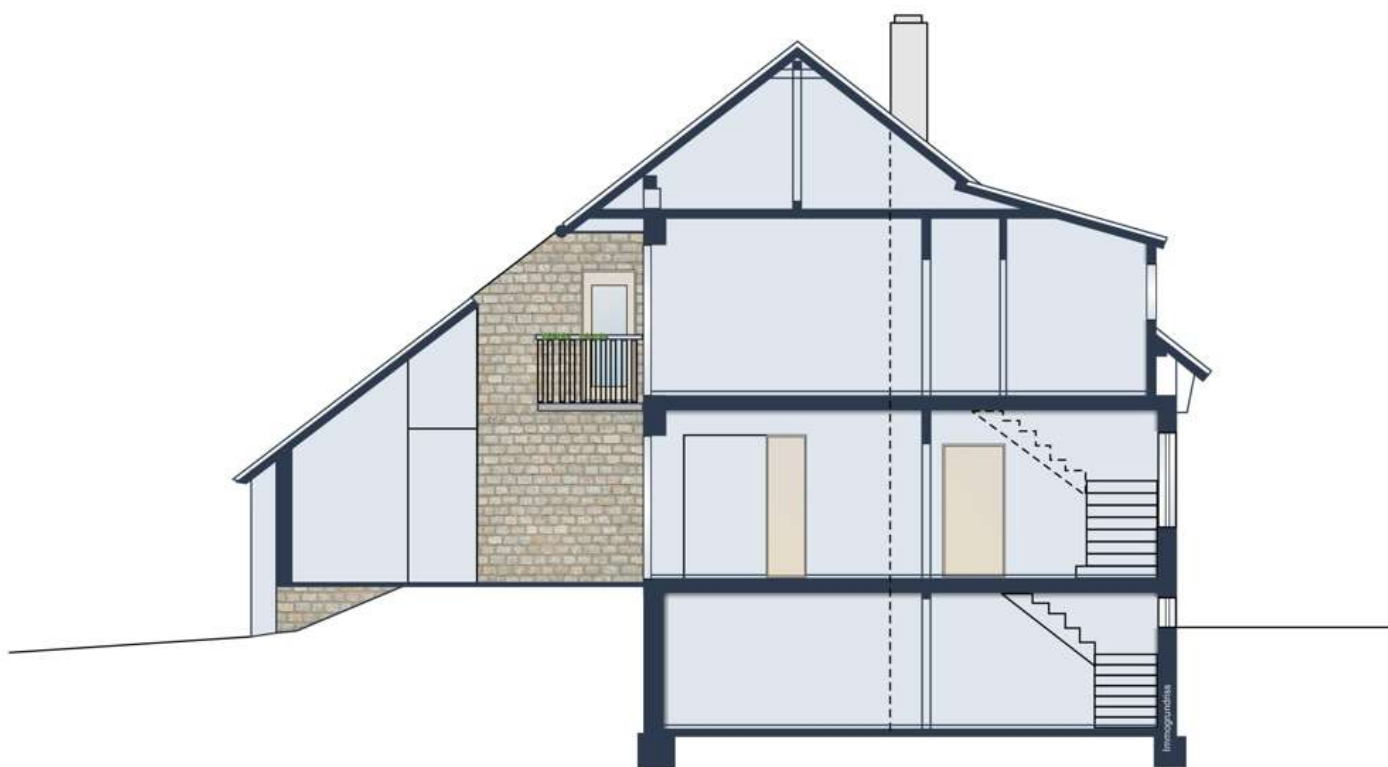
# KR-FORSTWALD - TRAUMHAFTES S/W-GRUNDSTÜCK MIT FREISTEHENDEM EINFAMILIENHAUS IN RUHIGER ORTSRANDLAGE



## Degensweg 94

47804 Krefeld / Forstwald

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 158,65 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 795.000,00 EUR



Schnitt

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



**Degensweg 94**  
47804 Krefeld / Forstwald

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 158,65 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 795.000,00 EUR

