Krefeld / Bockum – Bockum

Einzigartig wandelbare Rarität für Liebhaber architektonischer Meisterwerke

Objektnummer: 24052125E



KAUFPREIS: 4.850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 651 m^2 • ZIMMER: 14.5 • GRUNDSTÜCK: 1734 m^2

Objektnummer: 24052125E - 47800 Krefeld / Bockum – Bockum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24052125E - 47800 Krefeld / Bockum – Bockum

Auf einen Blick

Objektnummer	24052125E
Wohnfläche	ca. 651 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	14.5
Schlafzimmer	10
Badezimmer	6
Baujahr	2016
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	4.850.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 211 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24052125E - 47800 Krefeld / Bockum – Bockum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	26.05.2035
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	18.11 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 24052125E - 47800 Krefeld / Bockum – Bockum

Die Immobilie





Objektnummer: 24052125E - 47800 Krefeld / Bockum – Bockum

Die Immobilie





Objektnummer: 24052125E - 47800 Krefeld / Bockum – Bockum

Ein erster Eindruck

Exklusives Villen-Anwesen mit vielfältigen Möglichkeiten, luxuriösem Wohnkomfort auf parkähnlichem Grundstück.

Willkommen in dieser außergewöhnlichen klassizistischen Villa, die im Jahr 2016 fertiggestellt wurde und auf einem beeindruckenden Anwesen von ca. 1.734 m² thront. Die elegante Bauweise verbindet zeitlose Ästhetik mit modernster Ausstattung und bietet höchsten Wohnkomfort in einem neuwertigen Zustand.

Die raffinierte Planung bietet die Nutzung als exklusive Gesamtresidenz oder als drei eigenständige Wohneinheiten. Alle Vorrichtungen wurden hierfür bereits geschaffen.

Die großzügige Villa erstreckt sich über ca. 651 m² Wohnfläche auf drei Etagen und verfügt über insgesamt 13 Zimmer, darunter 10 helle Schlafzimmer und 6 stilvolle Badezimmer. Die durchdachte Raumaufteilung schafft auf jeder Ebene eine Atmosphäre von Luxus und Geborgenheit.
Das Herzstück bildet im Erdgeschoss die hervorragend ausgestattete Wohnküche mit einer hochwertigen maßangefertigten SieMatic-Einbauküche mit Miele Elektrogeräten, die durch eine gemütliche Sitzgelegenheit zum Verweilen einlädt – perfekt für gesellige Stunden und kulinarische Genussmomente. Der angrenzende Essbereich, der repräsentative Wohnbereich und das gemütliche Kaminzimmer mit Ethanol-Kamin, die alle durch Flügeltüren miteinander verbunden sind, bieten einen traumhaften Blick auf das Anwesen und den einladenden Außenpool.
Das Haus ist mit einem Aufzug ausgestattet, der den Zugang zu den verschiedenen Ebenen erleichtert.
Hochwertige Böden aus edlem Fischgrätparkett, behaglichem Dielenparkett - verlegt von Parkett Dietrich - und eleganter Feinsteinboden in Marmoroptik unterstreichen das exklusive Ambiente und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Maßgefertigte Einbauschränke mit grifflosem Push-to-Open-System bieten stilvolle Stauraumlösungen mit klarer Linienführung.
Die elegant und zeitlos gestalteten Badezimmer sind mit Keramik von Duravit und Armaturen von Dornbracht und Grohe ausgestattet. Auf jeder Ebene befinden sich zwei Badezimmer, eines davon mit Badewanne, Rainshower-Dusche und zwei Waschbecken und das zweite jeweils mit Rainshower-Dusche und einem oder zwei Waschbecken. Im Obergeschoss ist darüber hinaus ein Gäste-WC vorhanden.
Die mit Sicherheitsglas dreifach verglasten im Erd- und Obergeschoss abschließbaren edlen Holz-Sprossenfenster werden teils durch architektonisch ansprechende Fensterläden eingerahmt und nahezu alle Fenster lassen sich durch harmonisch eingebundene Raffstores flexibel verdunkeln. Das Walmdach ist vollständig mit hochwertigem Natur-Schiefer eingedeckt und die Entwässerung erfolgt über Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer.

Die technische Ausstattung beinhaltet eine Alarmanlage und Videoüberwachung für höchste Sicherheit sowie zwei effiziente Luft-/Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung via Fußbodenheizung im gesamten Haus und einer separaten Luft-/Wasser-Wärmepumpe für den Außenpool.
Der beheizte Außenpool lädt zu ganzjährigem Badespaß ein, während zwei großzügige Balkonterrassen in den Obergeschossen und eine teils überdachte Terrasse im Erdgeschoss zum Entspannen im Freien einladen.
Das ebenfalls mit Fußbodenheizung ausgestattete und in einer wasserdichten Wanne erbaute, voll ausgebaute Untergeschoss bietet mit ca. 211 m² Nutzfläche zusätzlichen Raum für Hobby- oder Wirtschaftsbereiche, ideal für individuelle Nutzungskonzepte.

Das Anwesen erreichen Sie über eine charmante Auffahrt, gesäumt von einer eindrucksvollen Kastanie. Ein elektrisches Zufahrtstor bietet zusätzlichen Schutz und Sicherheit. Für Ihren Komfort sind eine Dreifachgarage mit drei separaten Sektionaltoren sowie ausreichend Außenstellplätze vorhanden. Das Anwesen ist vollständig eingewachsen und eingezäunt, was Privatsphäre und ein Gefühl von Abgeschiedenheit garantiert.

Diese exklusive Liebhaber-Villa in Süd-West-Ausrichtung verbindet großzügiges Wohnen mit der Nähe zur Natur und bietet durch zahlreiche luxuriöse Details sowie technische Annehmlichkeiten ein hochwertiges und komfortables Zuhause für Ihre Ansprüche.

Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.
Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang und die Video-Animation an, um einen detaillierten Einblick in diese Immobilie zu erhalten.

Über dieses Angebot hinaus wird aktuell der hintere Grundstücksbereich mit rund 1.400 m², für den bereits eine Baugenehmigung für eine weitere repräsentative Villa mit rund 469 m² Wohnfläche vorhanden ist, zum Kauf angeboten.

Objektnummer: 24052125E - 47800 Krefeld / Bockum – Bockum

Alles zum Standort

Dieses einzigartige Villen-Anwesen befindet sich in einer der exklusivsten Wohnlagen Krefelds. Die repräsentative Allee im Stadtteil Bockum ist nicht nur eine der schönsten Straßen der Stadt, sondern auch bekannt für ihre sehr großzügigen Grundstücke, die elegante Architektur und den alten Baumbestand, der dem Viertel einen erlesenen Flair verleiht. Hier leben Sie ruhig, stilvoll und dennoch erstklassig angebunden.

Die direkte Umgebung zeichnet sich durch eine gehobene Nachbarschaft mit architektonisch ansprechenden Villen, großzügigen Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten aus.
Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Krefelder Stadtwald, der direkt vor der Tür liegt und somit fußläufig erreichbar ist. Dieser bietet nicht nur weitläufige Grünflächen, Spazierwege und Sportanlagen, sondern auch einen beliebten Biergarten und ein Restaurant. Der Stadtwald ist ein echtes Highlight für alle, die Natur und Freizeitwert direkt vor der Haustür schätzen. Darüber hinaus bieten der Krefelder Golf Club, der Golf & Country Club Elfrather Mühle, der Crefelder Hockey & Tennis-Club 1890, der HTC Blau-Weiß Krefeld, die Reitställe Kühnen, Horsterhof und Luisenhof, die Krefelder Pinguine und der Krefelder Eislaufverein zahlreiche Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten.

Neben der ruhigen Lage profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Banken sowie gemütliche Cafés und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar – insbesondere rund um den beliebten Bockumer Marktplatz. Auch Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Standort für Familien attraktiv macht.
Das renommierte Krefelder Stadttheater, die Mediothek sowie verschiedene Galerien und Museen, wie etwa das Kaiser Wilhelm Museum oder Haus Lange/Haus Esters, sind bequem in wenigen Minuten erreichbar. Krefelds reiche Bauhaus- und Textilgeschichte ist hier überall spürbar – ein echtes Plus für Kunst- und Kulturinteressierte.
Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls exzellent: Über die nahegelegene A57 sind Sie in rund 25 Minuten am Düsseldorfer Flughafen und rund 35 Minuten in der Düsseldorfer Innenstadt. Die umliegenden Städte des Ruhrgebiets sind ebenfalls schnell erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut – Straßenbahnen und Busse verbinden Bockum mit der Krefelder Innenstadt und dem Hauptbahnhof.

Zusammengefasst bietet die Lage dieser wundervollen Immobilie eine einmalige Kombination aus stilvollem Wohnen in bester Nachbarschaft, urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung – ideal für Menschen mit hohen Ansprüchen an Wohnqualität und Lebensstil!

Objektnummer: 24052125E - 47800 Krefeld / Bockum – Bockum

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24052125E - 47800 Krefeld / Bockum – Bockum

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nadin Ostendorf

Marktstraße 8, 47798 Krefeld
Tel.: +49 2151 - 93 188 0
E-Mail: krefeld@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com