Krefeld – Verberg

Großzügiges Familienhaus mit weitläufigem Grundstück am Landschaftsschutzgebiet

Objektnummer: 26052063



KAUFPREIS: 729.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 238 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 1434 m²

Objektnummer: 26052063 - 47802 Krefeld – Verberg

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

Objektnummer: 26052063 - 47802 Krefeld – Verberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26052063
Wohnfläche	ca. 238 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	4
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	729.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 110 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26052063 - 47802 Krefeld – Verberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	29.06.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	207.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26052063 - 47802 Krefeld – Verberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26052063 - 47802 Krefeld – Verberg

Die Immobilie

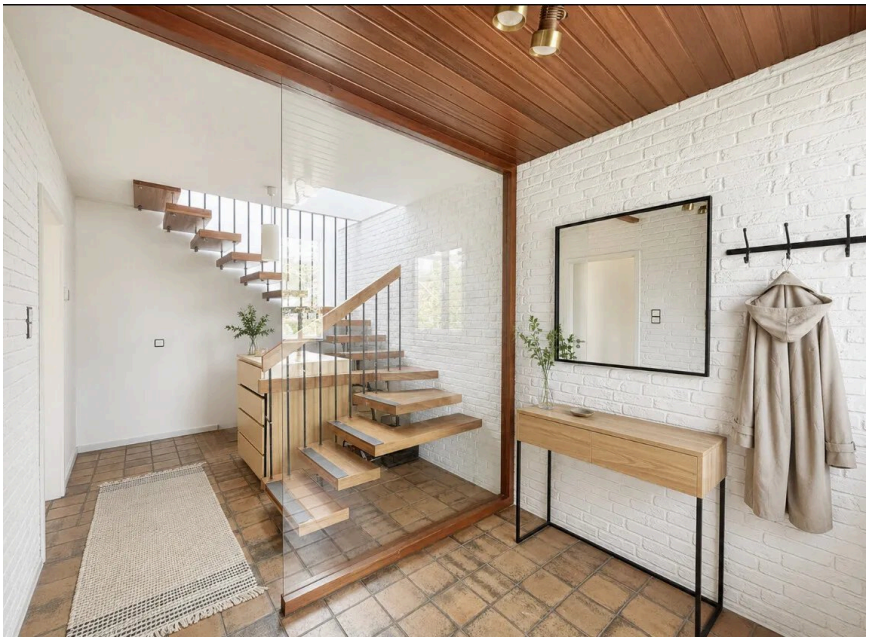




Objektnummer: 26052063 - 47802 Krefeld – Verberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26052063 - 47802 Krefeld – Verberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26052063 - 47802 Krefeld – Verberg

Die Immobilie

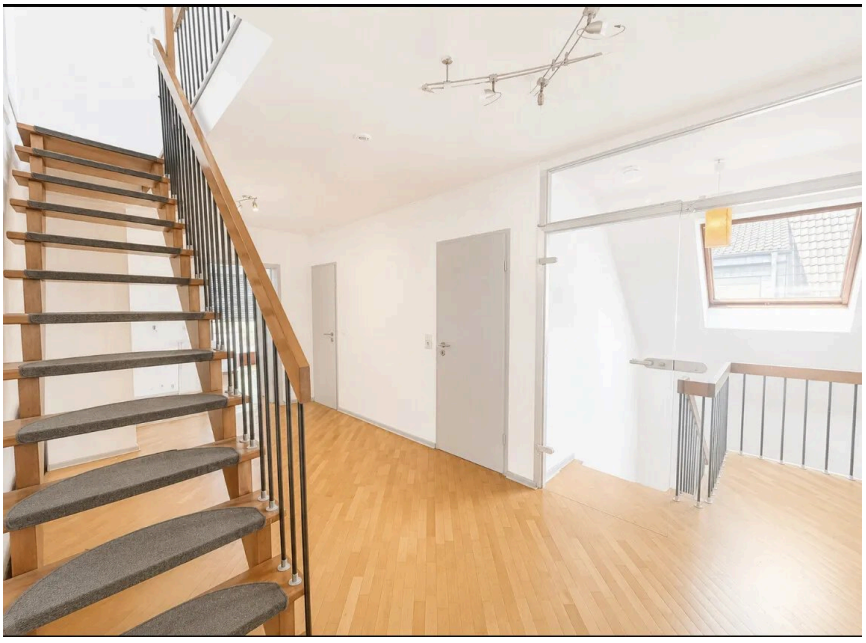




Objektnummer: 26052063 - 47802 Krefeld – Verberg

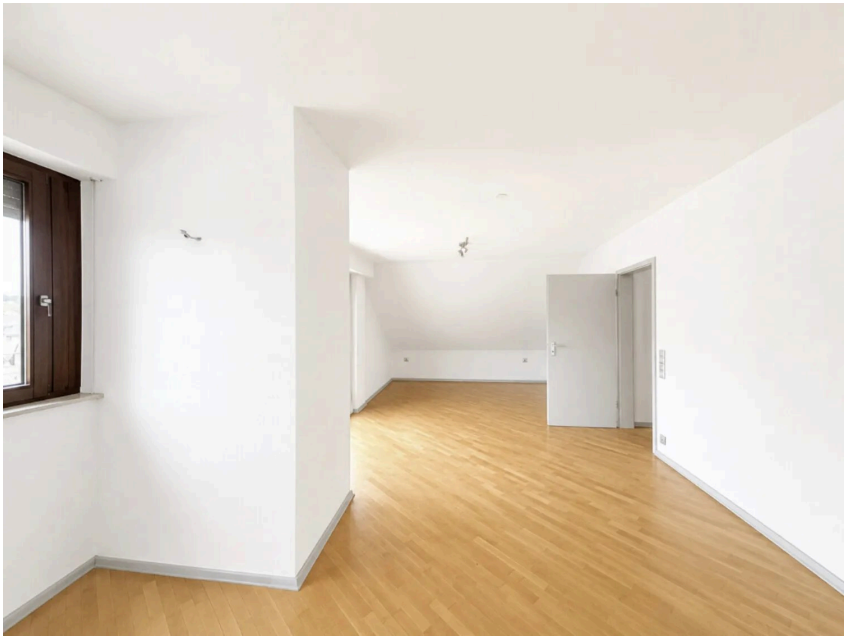
Die Immobilie





Objektnummer: 26052063 - 47802 Krefeld – Verberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26052063 - 47802 Krefeld – Verberg

Die Immobilie

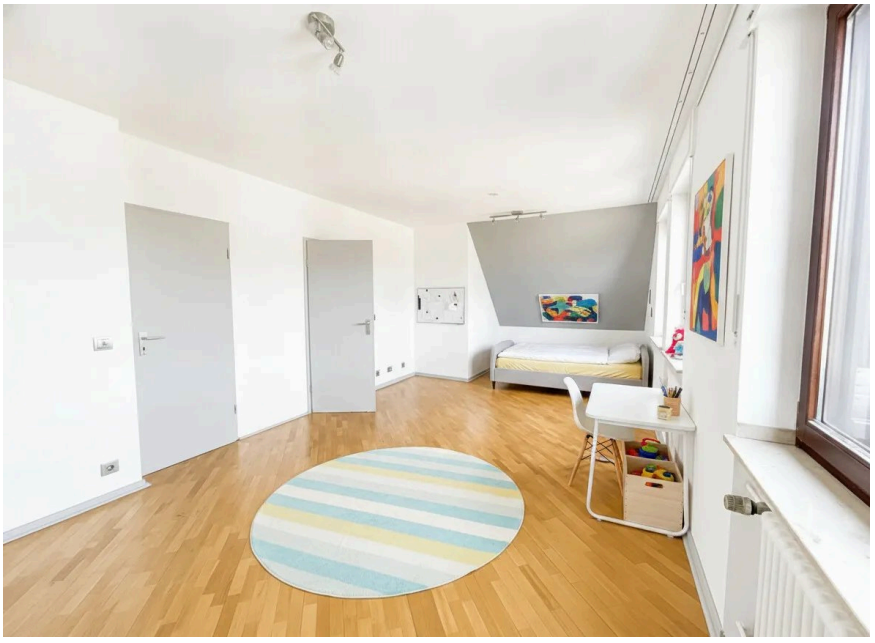




Objektnummer: 26052063 - 47802 Krefeld – Verberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26052063 - 47802 Krefeld – Verberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26052063 - 47802 Krefeld – Verberg

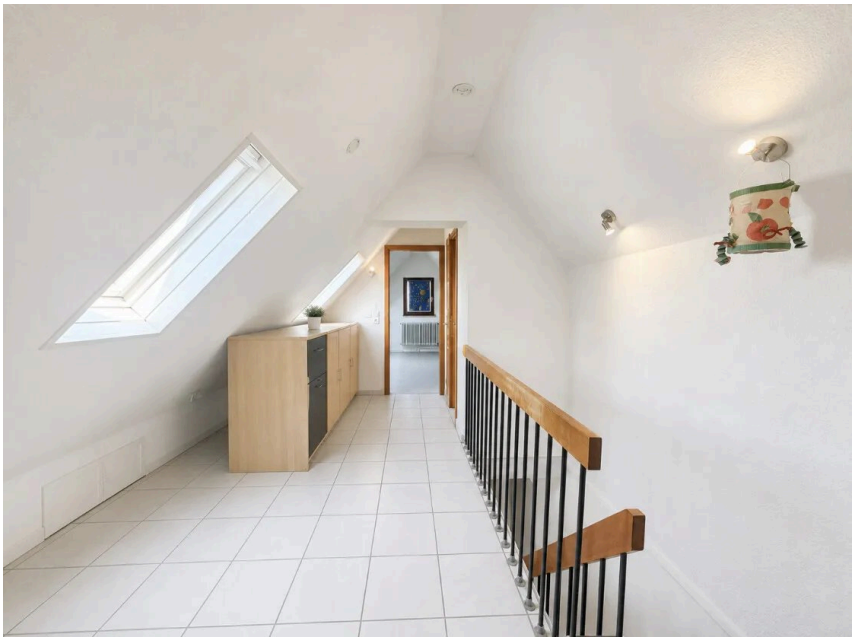
Die Immobilie





Objektnummer: 26052063 - 47802 Krefeld – Verberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26052063 - 47802 Krefeld – Verberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26052063 - 47802 Krefeld – Verberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26052063 - 47802 Krefeld – Verberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26052063 - 47802 Krefeld – Verberg

Die Immobilie

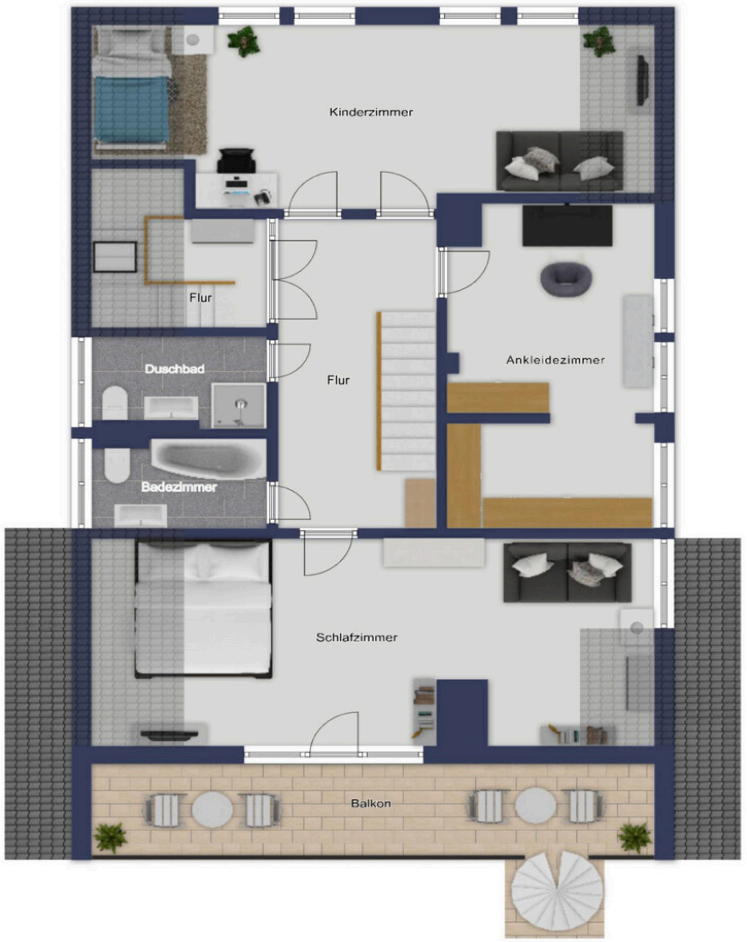


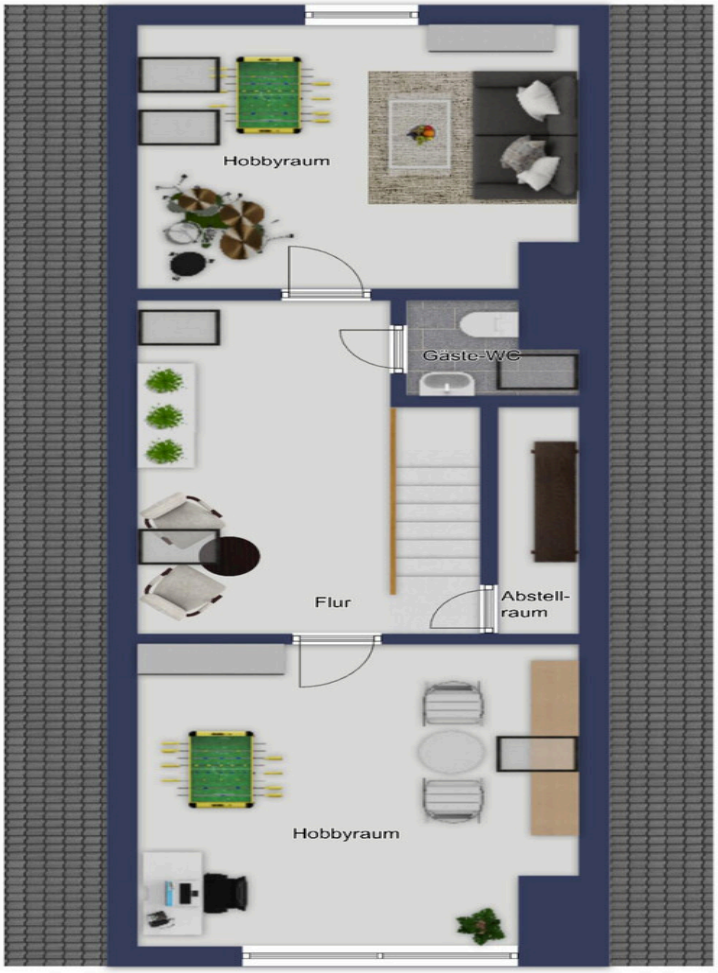


Objektnummer: 26052063 - 47802 Krefeld – Verberg

Grundrisse




Kinderzimmer
Flur
Duschbad
Flur
Ankleidezimmer
Badezimmer
Schlafzimmer
Balkon


Hobbyraum
Gäste-WC
Flur
Abstell-
raum
Hobbyraum



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26052063 - 47802 Krefeld – Verberg

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1978 überzeugt mit einem außergewöhnlichen Raumangebot, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem ca. 1.434 m² großen Grundstück in naturnaher Lage. Mit ca. 238 m² Wohnfläche sowie weiteren wohnraumähnlich ausgebauten Flächen bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt ein angenehmes Wohngefühl. Das Erdgeschoss begeistert mit einem offenen Wohn- und Essbereich, der durch den Kamin eine behagliche Atmosphäre erhält. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse und in den weitläufigen Garten. Ein Arbeitszimmer sowie ein Gäste-WC mit Dusche ergänzen diese Ebene.
Im Dachgeschoss befinden sich drei individuell nutzbare Zimmer, von denen eines über einen Balkon mit Blick in den Garten verfügt. Ein Duschbad und ein weiteres Badezimmer sorgen für hohen Wohnkomfort. Die Bäder wurden 2014 modernisiert.
Der wohnraumähnlich ausgebaute Spitzboden bietet zwei weitere Zimmer sowie ein WC und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten als Gäste-, Arbeits- oder Hobbybereich.
Besonders hervorzuheben ist das wohnraumähnlich ausgebaute Kellergeschoss mit vielseitig nutzbaren Räumen, einem Badezimmer, einer Sauna sowie weiteren Abstellflächen. Ein direkter Zugang zur unteren Terrasse und in den Garten verbindet Innen- und Außenbereich.
Das Grundstück begeistert mit seinem weitläufigem Garten und einer außergewöhnlichen Lage. Hinter dem Haus erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet Niepkuhlen. Das naturnahe Umfeld vermittelt Ruhe, Privatsphäre und einen hohen Erholungswert.
Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage sowie einen großzügig gepflasterten Vorhof mit weiteren Stellmöglichkeiten.
Ein Feuchtigkeitsschaden im Kellergeschoss wurde durch eine Fachfirma begutachtet. Die Kosten einer erforderlichen Sanierung wurden im Kaufpreis berücksichtigt.
Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine außergewöhnliche Lage am Landschaftsschutzgebiet zu schätzen wissen.

Es hat aktuell noch keine Bauakteneinsicht stattgefunden, somit wird für das angegebene Baujahr, die Baurechtmäßigkeit und die angegebene Wohnfläche keine Gewährleistung übernommen.
Schauen Sie sich neben dem Exposé auch den 360°-Rundgang an, um einen detaillierten Einblick in diese Immobilie zu erhalten.

Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich gerne.

Objektnummer: 26052063 - 47802 Krefeld – Verberg

Alles zum Standort

Verberg zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Die Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen, einer gewachsenen Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Wirtschaftsstandorte macht diesen Standort besonders attraktiv. Die überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Umgebung zeichnet sich durch eine stabile Eigentümerstruktur, gepflegte Nachbarschaften und hohe Wohnqualität aus. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zum Rhein-Ruhr-Gebiet sowie von der guten Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Düsseldorf und des internationalen Flughafens.

Verberg selbst gilt als einer der exklusivsten und beliebtesten Wohnbezirke Krefelds. Der Stadtteil verbindet einen nahezu dörflichen Charakter mit den Vorzügen urbaner Infrastruktur. Gepflegte Wohnstraßen, großzügige Grünflächen und eine aufgelockerte Bebauung schaffen ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld. Die ruhige Atmosphäre, hohe Wohnqualität und das gewachsene Umfeld machen Verberg seit Jahren zu einer der bevorzugten Adressen im Krefelder Norden.
Familien profitieren von einem vielfältigen Bildungs- und Betreuungsangebot. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Wohngebieten und sind bequem erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Ärzte, Apotheken und weitere Gesundheitseinrichtungen hervorragend gewährleistet.
Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Lage. Der nahegelegene Krefelder Stadtwald zählt zu den beliebtesten Naherholungsgebieten der Region und bietet weitläufige Spazier- und Radwege, Sportmöglichkeiten sowie Freizeitangebote für Jung und Alt. Ergänzt wird das Angebot durch Spielplätze, Sportvereine, Gastronomie und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in den benachbarten Stadtteilen.
Die Verkehrsanbindung überzeugt ebenfalls: Das Krefelder Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar. Über die nahegelegenen Autobahnen A57 und A44 bestehen ausgezeichnete Verbindungen nach Düsseldorf, Köln, Duisburg und in die Niederlande. Mehrere Buslinien sorgen zudem für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, gewachsener Infrastruktur, hoher Lebensqualität und hervorragender Erreichbarkeit macht Verberg zu einer der begehrtesten Wohnlagen Krefelds – ein idealer Standort für alle, die ein ruhiges und zugleich bestens angebundenes Zuhause suchen.

Objektnummer: 26052063 - 47802 Krefeld – Verberg

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.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: 26052063 - 47802 Krefeld – Verberg

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