

# Exposé

## Reihenendhaus in Krefeld

**1 Haus - 2 Adressen - viele Möglichkeiten:  
Reiheneckhaus mit Anbau**



Objekt-Nr. OM-314176

**Reihenendhaus**

Verkauf: **647.000 €**

Ansprechpartner:  
E. B.

47799 Krefeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	276,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	15,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	224,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus ist ein Schmuckstück:

- provisionsfrei von privat an privat
- beliebte, absolut geniale Lage für alle Lebensbereiche
- flexibles Haus mit der Stärke der Verwandelbarkeit: Sie könnten Privates und Berufliches gleichzeitig verbinden und dennoch getrennt halten durch 2 unterschiedliche Adressen und Eingänge.
- Sie könnten es beleben mit ihrer Familie.
- Sie könnten das Haus aber auch mit ein paar Maßnahmen in ein 2 oder sogar 3 Familien- oder Generationenhaus verwandeln.
- Sie haben Ausblick in drei Richtungen.
- Die Erreichbarkeit von Natur und Stadt ist gleichermaßen sehr einfach und schnell.

Bauweise: Zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss + eingeschossigem Anbau, voll unterkellert, Massivbau, verklinkert, Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung

Baujahr: 1936, Anbau 1952

Heizungsart: Erdgas

Energieausweis: Bedarfsausweis v. 26.06.2024

Energieeffizienzklasse: G Energieverbrauchswert: 235 kWh/(qm x a)

Besonderheit: Grundhaus und Anbau bilden eine Einheit, besitzen aber separate Eingänge mit 2 unterschiedlichen Adressen.

Größe: Grundstück 276 qm, Wohnfläche ca. 224 qm, zusätzl. Nutzfläche ca. 32 qm (Speicher), ca. 62 qm (Keller), ca. 20 qm (Schuppen unter dem Anbau)

Aufteilung: 5+1 Zimmer (EG), 5 (OG), 4 (DG) / 6+1 Nutzräume + 1 Heizungsraum im Keller

Außenanlagen: Balkone: EG (ca. 15 qm), OG (ca. 4 qm), Vorgarten, Innenhof/Garten mit Kellerzugang, Schuppen unter dem Anbau separat zugänglich (z.B. als Fahrradkeller nutzbar)

## Ausstattung

komfortable Bodenbeläge (i.W. Parkett u. Bodenfliesen), Rollladenautomatik mit Zeitsteuerung, vom Speicher bis zum Keller umfangreiche Elektroinstallationen, Blitzschutzanlage, vernetzte Rauchmelder, 3 elektr. Markisen, 4 Bäder: 1 je Ebene (mit Sanierungsbedarf), zusätzl. Wasseranschlüsse auf den Balkonen u. mehrere im Keller, Heizmöglichkeiten auch im Keller, Einbauschränke

optional: ein maßgenauer Kleiderschrank, Einbauküche samt Geräten und vieles Andere

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Wie könnte ein Tag für Sie im neuen Domizil aussehen?

Sie könnten ausschlafen, denn Sie hätten keine Anfahrt zu Ihrem Büro, da Sie im Büro des Haupthauses arbeiten. Vielleicht würden Sie im Laufe des Vormittages Klienten im Anbau empfangen. In der Pause wäre eine Versorgung durch den nah gelegenen Biomarkt o. Bäcker

ein Kinderspiel. Sie könnten zwischendurch in wenigen Minuten ihre Gänge zum Finanzamt o. Briefkasten erledigen, eine Mittagspause auf dem Balkon genießen. Nach getaner Arbeit entfällt eine quälende Heimfahrt. Sie gehen durch die Tür: voilà, Sie sind zu Hause an Ihrer Privatadresse u. können vielleicht bei einer Tasse Kaffee die letzten Sonnenstrahlen im Strandkorb mit Blick ins Grüne genießen. Anschließend könnten Sie Ihr Fahrrad aus dem Schuppen holen und die nahen Parks besuchen. Oder Sie gehen lieber zu Fuß? Bis zum Stadtwald etwa sind es nur 20-30 Min. Dort erwartet Sie im Sommer der beliebte Biergarten o. Sie gehen zum Tennis-, Golfclub, etwas essen oder... Sie könnten sich aber auch zum Werkeln in den großen Keller begeben, den Sie hergerichtet haben. Er bietet mit all seinen Räumen u. Ausstattung vielfältige Möglichkeiten. Lieber Ausspannen o. Gäste empfangen? Auch dies wäre kein Problem, bietet doch der untere Wohnbereich viel Platz, während Ihre übrigen Familienmitglieder gerade oben spielen o. sich anders beschäftigen. Das Haus bietet dafür unzählige Perspektiven!

Diese Immobilie ist, wie erwähnt, ideal, um Berufliches u. Privates bequem zu verbinden u. dennoch bei Bedarf auseinanderzuhalten. ZUSÄTZLICH gibt es unter Einhaltung neuerer Vorschriften mit rel. kleinen Maßnahmen bis hin zu größeren Vorhaben, sofort o. später, altern. Nutzungsmöglichkeiten: z.B. Mehrgenerationen- o. Mehrfamilienhaus, gewerbl. Vermietung des Anbaus.

Mehr auf Anfrage.

Rechtsgrundlage ist allein der Notarkaufvertrag.

## Lage

Ruhiges Wohngebiet in Cracau auf der Grenze zu Bockum, fast genau in der Mitte von Krefeld u. damit optimal angebunden.

Alles ist bequem zu erreichen. Sehr viel zu Fuß, einiges mit dem Fahrrad u. das Auto schafft die kurzen Distanzen zum Flughafen Düsseldorf (22 km) ebenso wie ins Ruhrgebiet (Duisburg 23 km) u. sogar bis in die Niederlande (Abf. Venlo 32 km) in nur 30-45 Min.

Hier eine kleine Auswahl: ÖPNV 160/350 m /alles für den tägl. Bedarf ab 100 m / Post, Bank, Drogerie, Geschenke <1 km / med. Versorgung ab 100 m (3 Krankenhäuser 3-5 km) / Gastronomie ab 300 m / KiTas, KiGa, Schulen 300 m-1 km / Stadtwald u.a. Parks 1 km / Zoo 1,3 km / Schwimmbad 3 km / Finanzamt, Rathaus, Gericht 170 m-2,6 km

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	235,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



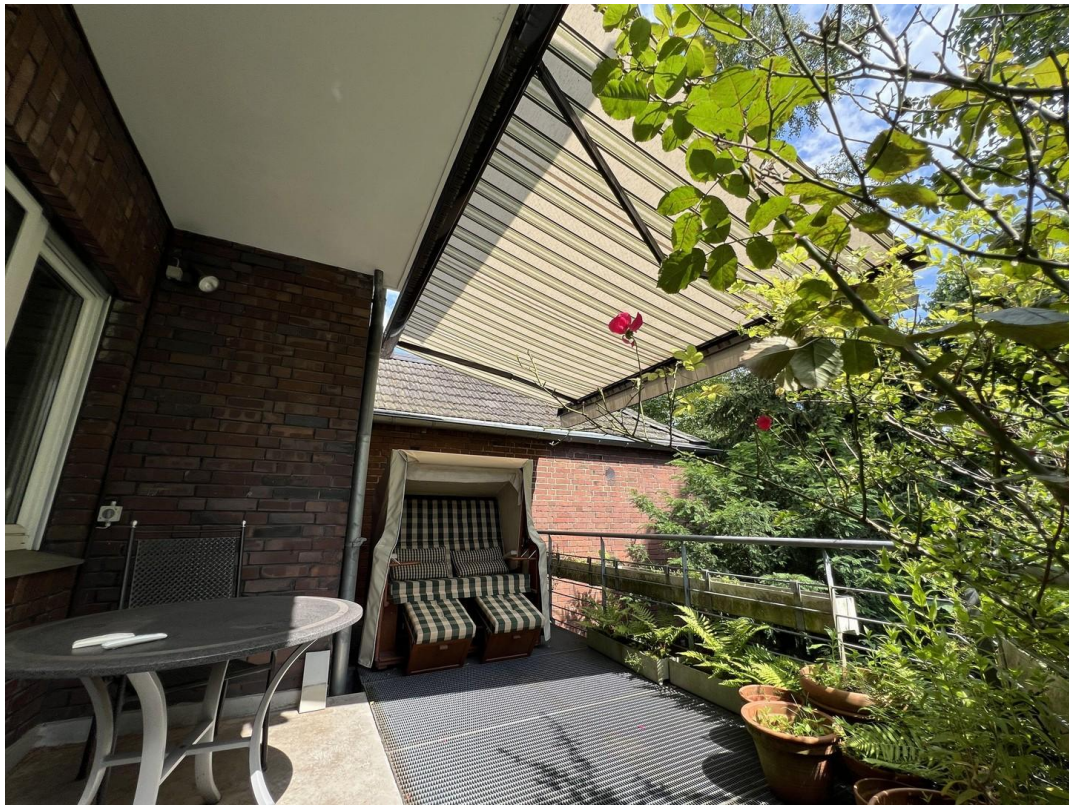


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

