

Exposé

Reihenhaus in Krefeld

Privatverkauf! Familienglück: Reihenmittelhaus Nähe zum Gymnasium Fabritianum, KR-Uerdingen



Objekt-Nr. OM-319134

Reihenhaus

Verkauf: **385.000 €**

47829 Krefeld
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahmedatum	01.03.2025
Grundstücksfläche	352,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	132,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	47,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause wurde 1965 erbaut und präsentiert sich dem Alter entsprechend in einem sehr guten Zustand. In den vergangenen Jahren wurde es bereits schrittweise modernisiert.

Das Dach wurde 2018 vollständig erneuert und gedämmt. Das Dachgeschoss ist zu einem großen Wohnstudio ausgebaut. Alle Fenster wurden durch neue 2-Scheiben-Kunststoff-Isolierung ersetzt. Die Küche, das Hauptbad und das Gäste-WC wurden ebenso erneuert und ansprechend ausgestattet. In allen Wohnräumen befindet sich Echtholzparkett, welches sich in gutem Zustand befindet.

Sie betreten das Haus über eine Diele von der die schöne große Küche, das Wohnzimmer-/Esszimmer und das Gäste-WC erreichbar sind. Über das Wohnzimmer erreichen Sie die im Jahre 2015 neu geflieste Terrasse und können den pflegeleichten Garten und die Ruhe genießen.

Das Obergeschoß erreichen Sie über eine geschwungene Treppe. Dort stehen Ihnen 3 Schlafzimmer und das modernisierte Hauptbad zur Verfügung. Auch hier sind die Böden mit Echtholzparkett ausgelegt. Im Elternschlafzimmer befindet sich eine Klimaanlage und sorgt für ausreichend Kühlung in den warmen Sommernächten. In das ausgebaute Wohnstudio gelangen Sie über eine gut begehbare, weitere Treppe die Sie nach oben führt.

Im Kellergeschoß finden Sie neben 3 weiteren Räumen auch den Heizungsraum. Das Haus wird mit einer Ölheizung aus dem Jahre 2005 beheizt. In einem der Kellerräume, der auch über einen Gartenzugang verfügt, wurde eine weitere Dusche eingebaut. Hier können Sie nach getaner Arbeit die Gummistiefel einfach abstellen. Die Kellerräume wurden gefliest und sind somit leicht zu reinigen.

Eine Garage mit Grube neben dem Haus rundet das Angebot ab.

Ausstattung

Ausstattung:

- Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Neues Dach 2018
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Terrasse neu gefliest 2015
- Küche, Gäste-WC und Badezimmer erneuert.
- 2-Scheiben-Iso-Kunststofffenster
- Klimaanlage im Elternschlafzimmer
- Ausgebautes Dachstudio

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Übergabe: ab März 2025

Es werden sämtliche zum Haus gehörende Bau-, Rechnungs- und Genehmigungsunterlagen übergeben.

Bei Interesse an diesem wunderschönen Haus kontaktieren Sie uns bitte unter:

haus.uerdingen@gmail.com

Dieses Haus wird ohne Makler und provisionsfrei verkauft.

Lage

Die Immobilie liegt ruhig in unmittelbarer Nähe zum Gymnasium Fabritianum in Krefeld-Uerdingen.

Der Uerdinger Ortskern, sowie Restaurants, Geschäfte, Apotheken, das Uerdinger Krankenhaus und Ärzte sind fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

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

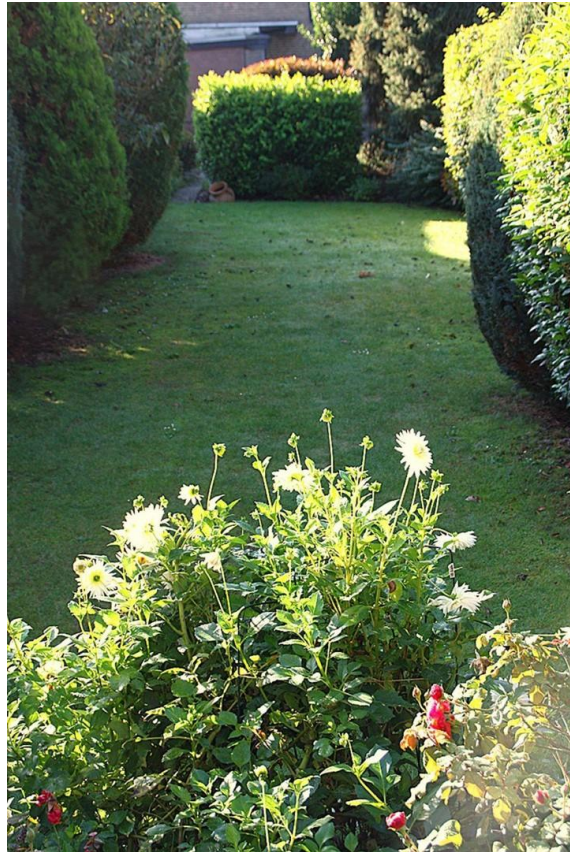
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	170,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

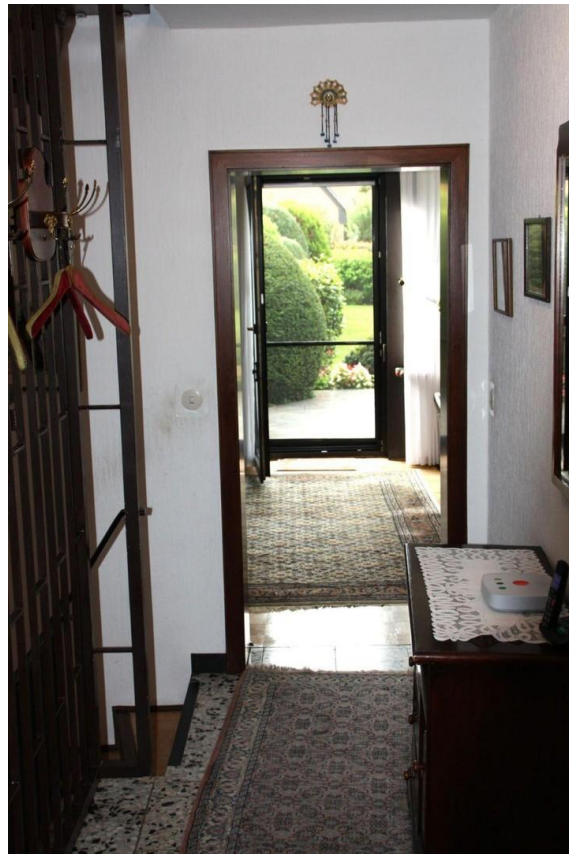
Exposé - Galerie



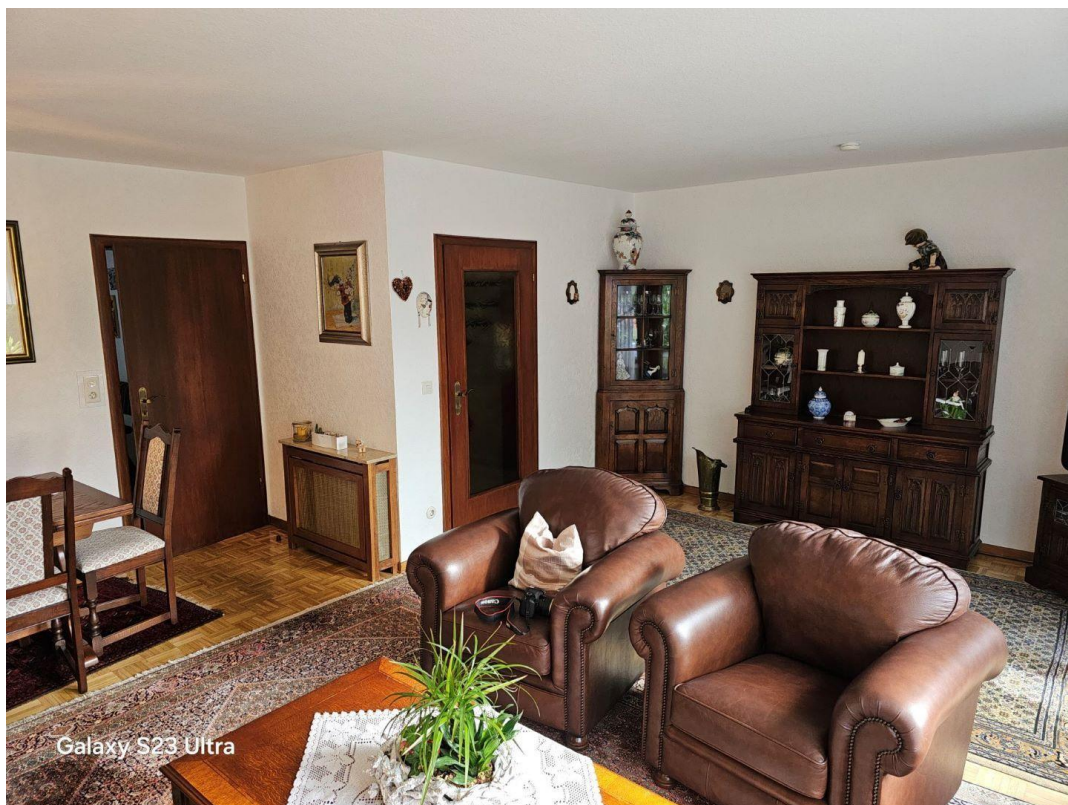
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



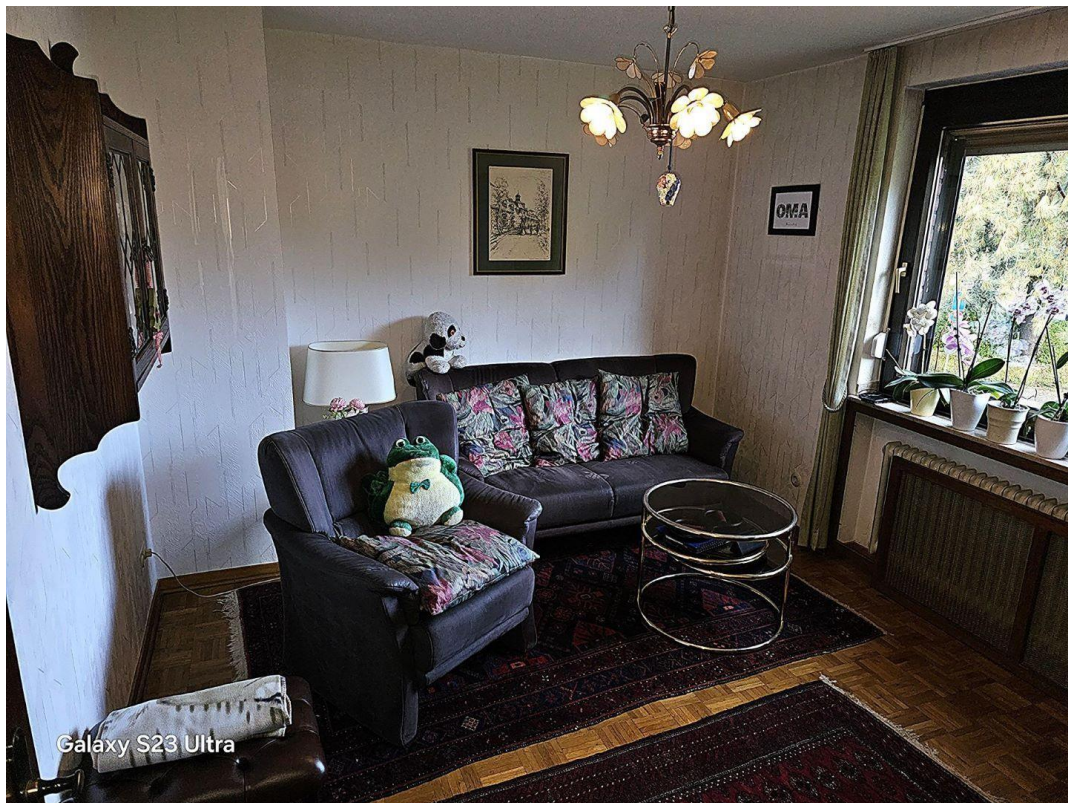
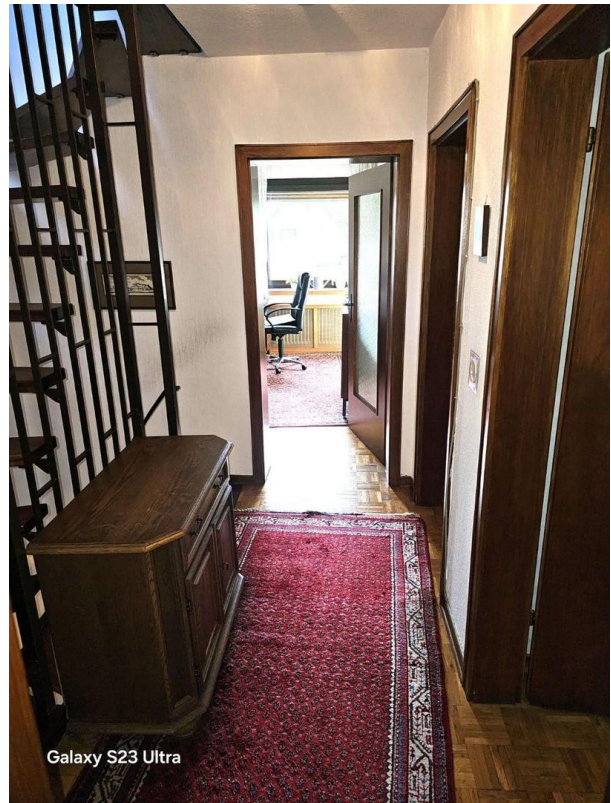
Exposé - Galerie



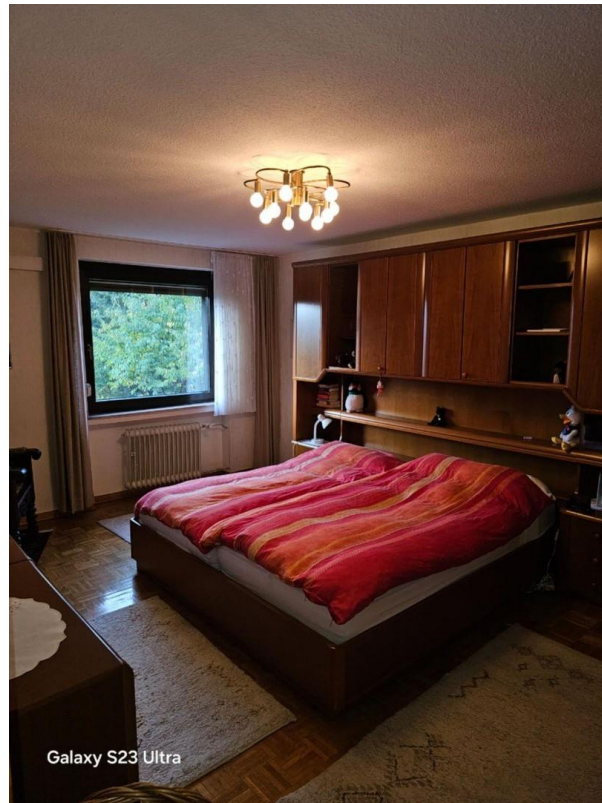
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NW-2024-005400842 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 55,6 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
170 kWh/(m²·a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
195 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert: _____ kWh/(m²·a) Anforderungswert: _____ kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr,0,10}³

Ist-Wert: _____ W/(m²·K) Anforderungswert: _____ W/(m²·K)

Stemmdichter Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **170 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien¹: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch auswahlfähige Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1 a, d und e in Verbindung mit § 71 b bis h GEG²

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71h)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Strandkabelheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f, g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmeeinstellung ³ :	Anteil EE ⁴ aller Anlagen ⁵ :	Anteil EE ⁴ :
_____	%	%	%
_____	%	%	%
Summe⁶:			%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁷:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ⁸ :	
_____	%	
_____	%	
Summe⁹:		%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Energieeffizienzklasse mit Wärmepumpe, EPH Neubau, EPH Modernisierung, Durchwärmung, Wärmegedächtsbedarf, Mith, erwarmlen nicht, wärmegedächtsbedarf, EPH, erwarmlen nicht, wärmegedächtsbedarf

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

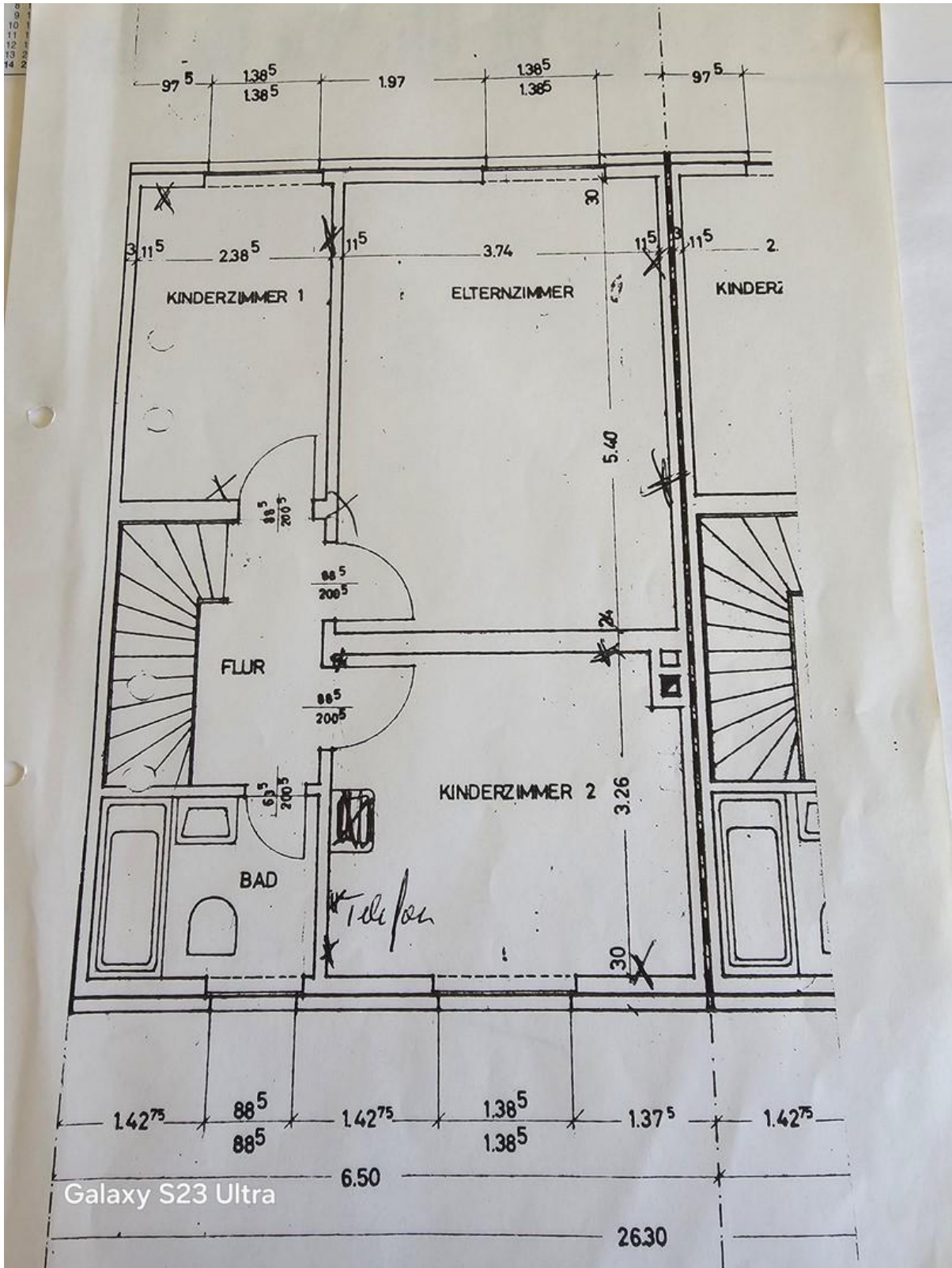
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
³ Mehrfachnennungen möglich
⁴ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁵ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁶ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme

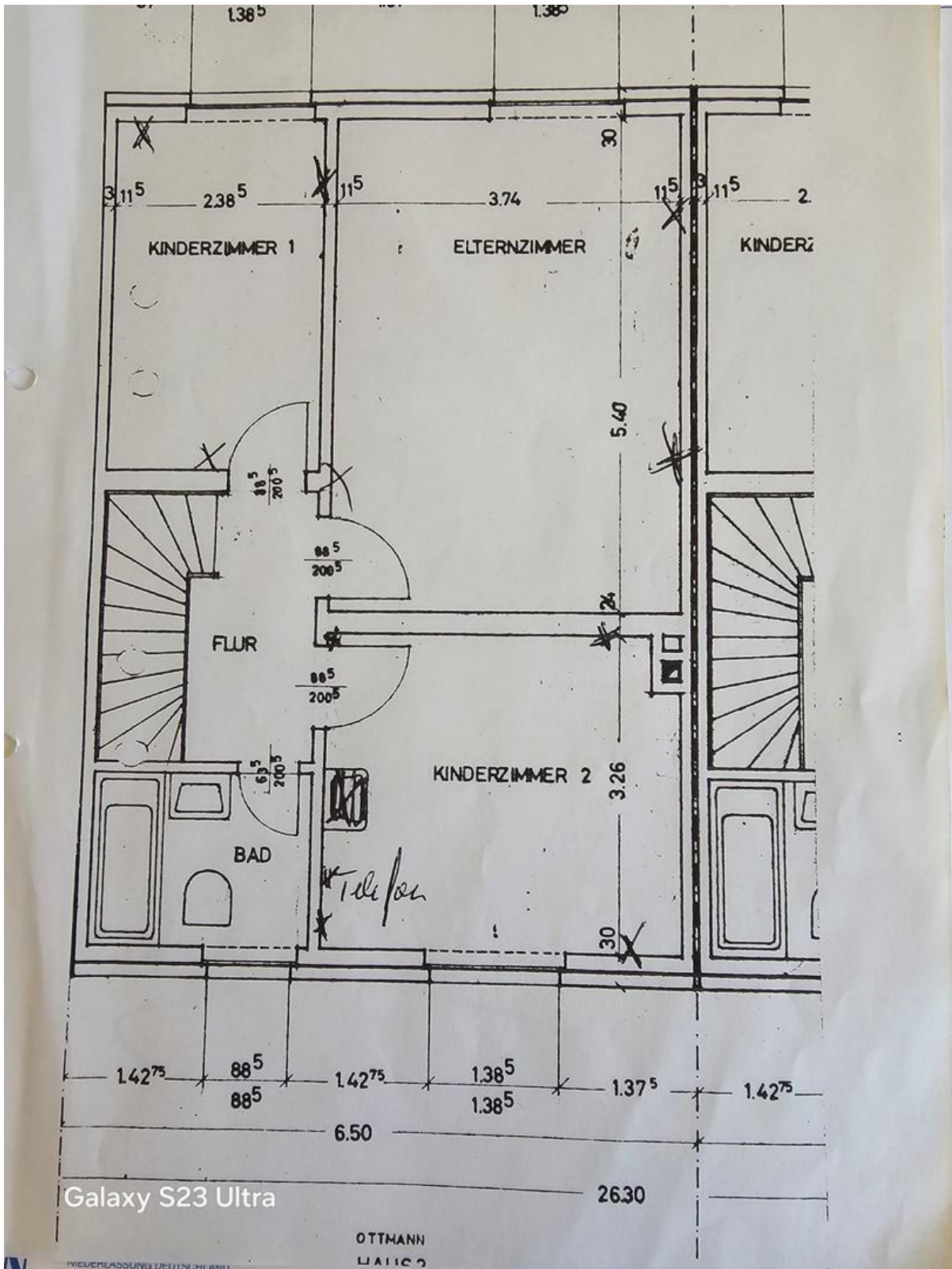
www.ohne-makler.net/expose/319134

Seite 12/16

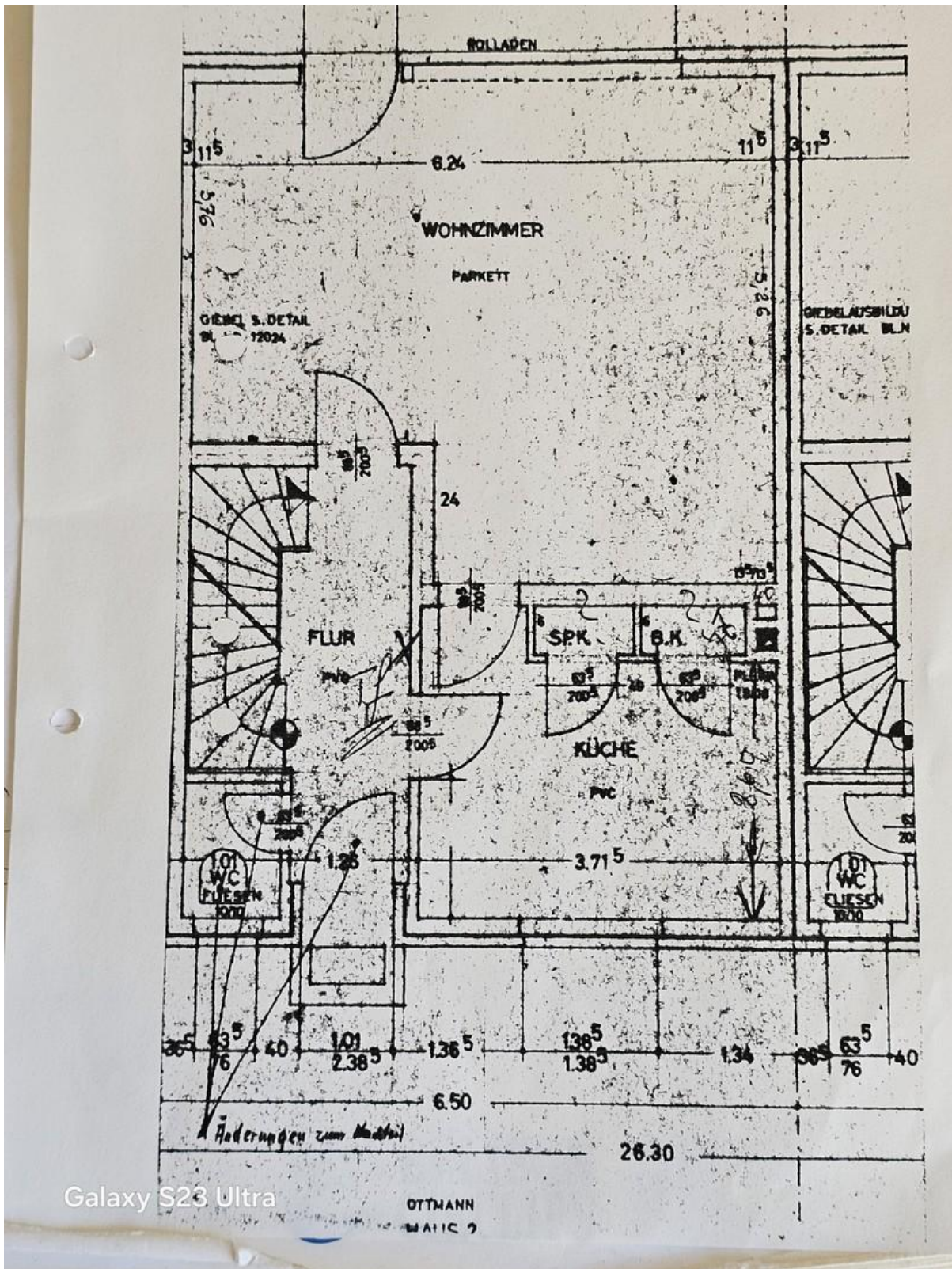
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



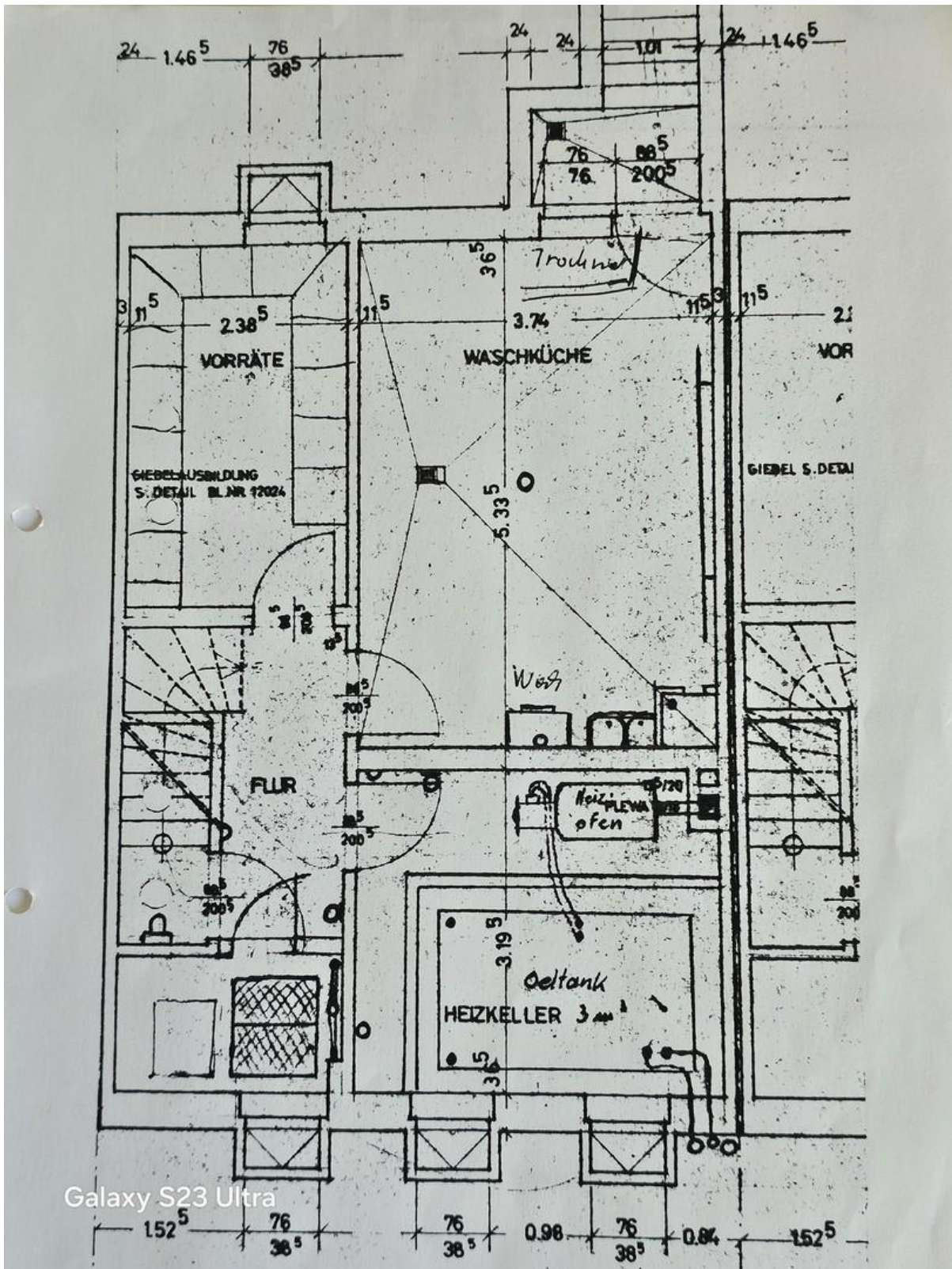
Exposé - Grundrisse



Galaxy S23 Ultra

OTTMANN
MAIIC ?

Exposé - Grundrisse



Galaxy S23 Ultra