

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Krefeld

### Tolle Doppelhaushälfte mit Altbackenem Charme



Objekt-Nr. OM-320920

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **350.000 €**

Ansprechpartner:  
Mike Neumann

47803 Krefeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	408,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	155,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	54,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Alle elektrischen Leitungen (Ausnahme Kabel zu Deckenlampen EG&1. ETG) im Hauptgebäude

NEU. Steckdosen & Schalter neu (Flur hat Dauerstrom -Bewegungsmelder).

Badezimmer selbstständig komplett Sanierung (Vorher nachher Bilder vorhanden).

Alle Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, WC, Waschbecken und elektrischer Heizung.

Neue Zu- und Abwasserrohre oberirdisch.

Carport (ca. 25m<sup>2</sup>) neu , Fläche von Einfahrtstor bis Rasenkante neu gepflastert (Kleinpflaster, 10x20x0,8 Brötchen, Rasengittersteine) .

Alle Räume haben manuelle Rolläden (Ausnahme Veluxfenster und Badezimmer).

Doppeltverglaste Holzfenster (ein Kunststoff im Nebenzimmer 2. ETG)

Böden teils PVC, teils Stäbchen-Parkett.

Im Handwerksraum ist Starkstrom Vorhanden. Kleine neue „Terrasse“ am Ende des Handwerksraums. Wasseranschluss für Gartenschlauch zwischen Handwerksraum und Hauptgebäude vorhanden.

Das Gebäude steht aktuell leer.

Gerne kann das noch vorhandene Inventar zusätzlich erworben werden.

Spitzboden vorhanden.

## Ausstattung

- Offene Wohnküche
- Badzimmer pro ETG (ebenerdige Dusche, WC, Waschbecken, elektrischer Heizkörper)
- Handwerksraum angrenzend an Anbau nach hinten (Starkstrom vorhanden)
- Kleiner Garten
- Carport und Stellfläche

Erdgeschoss:

- Wohnküche
- Badezimmer
- 1 Raum

Erste Etage:

- 2 Räume + Durchgangsraum
- Badezimmer

Dachgeschoss:

- 2 Räume + Durchgangsraum
- Badezimmer

Garten:

- Klein Vorhanden (Platz für Wäschespinne & Pool).

Sonstiges (Keller):

- Vollunterkellertes Hauptgebäude
- Trocken (Salpeter leicht vorhanden)

Gasheizung von Vissmann (letzte Wartung

06/24)

3 Räume insg.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Umfangreiche Sanierung 05-23 bis 08-24.

Elektroinstallation oberirdisch komplett neu (3 adrig)

Jede Etage hat einen eigenen FI-Sicherungsschaltkasten.

Der Hauptschaltkasten wurde grunderneuert im Keller angelegt.

Neuverkabelung Hauptkasten Internet .

Erweiterung Internetrouter in der 1. ETG für Netz überall im Haus.

Alle Badezimmer Grundsaniert.

Alle oberirdischen Zu- und Abwasserleitungen grunderneuert.

## Lage

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Krefeld, sie hat

eine gute Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr (Moritzplatz fußläufig 5 min.) und nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten.

Die Infrastruktur im Umkreis von 5 km umfasst: Apotheken, Lebensmittel-Discounter, Allgemeinmediziner,

Kindergarten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel.

Auch die Krefelder Innenstadt ist nur ca. 2,5 km entfernt.

Der „Schluff“ fährt einmal in der Woche genau hinterm Haus lang.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	471,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Einfahrt neu gepflastert



# Exposé - Galerie



Angrenzender Handwerksraum



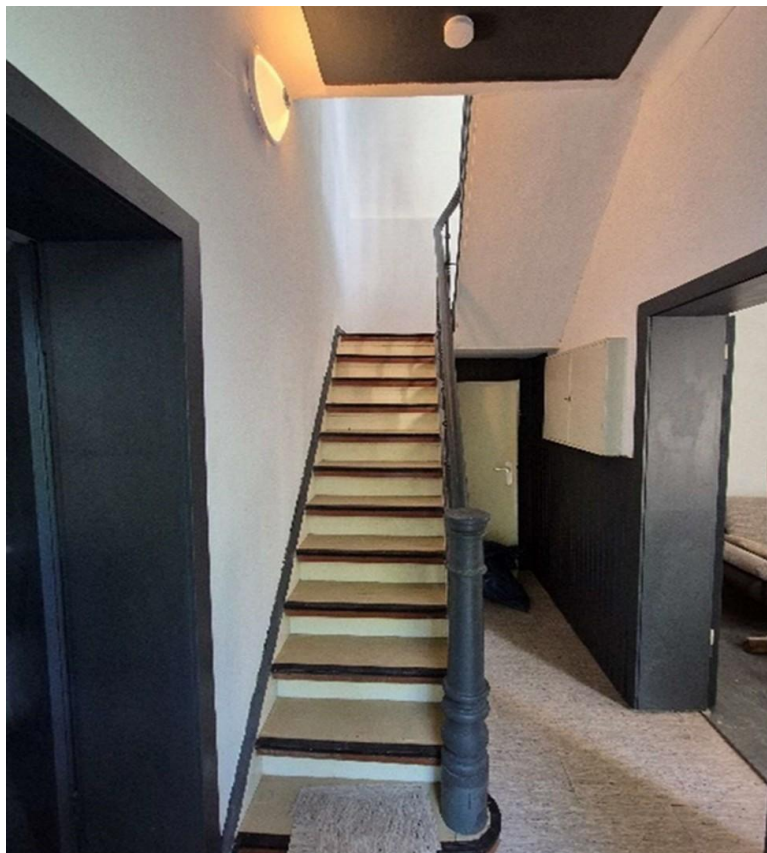
Ansicht hinten



# Exposé - Galerie



Hauseingang



Flur EG

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 - EG - 1



Zimmer 1 - EG - 2



# Exposé - Galerie



Wohnraum - 1



Wohnraum - 2



# Exposé - Galerie



Küche - 1



Küche - 2



Badezimmer EG - 1

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG - 2



Flur 1. ETG - 1



# Exposé - Galerie



Zimmer 2 - 1.ETG



Flur 1. ETG - 2



# Exposé - Galerie



Zimmer 3. - 1.ETG - 1



Zimmer 3. - 1.ETG - 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 4 - 1. ETG



Badezimmer 1.ETG - 1



# Exposé - Galerie



Badezimmer 1.ETG - 2



Flur ↑ 2. ETG



# Exposé - Galerie



Duschgangsraum 2. ETG



Durchgangsraum 2. ETG - 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 5 - 2.ETG



Zimmer 6 - 2. ETG



# Exposé - Galerie



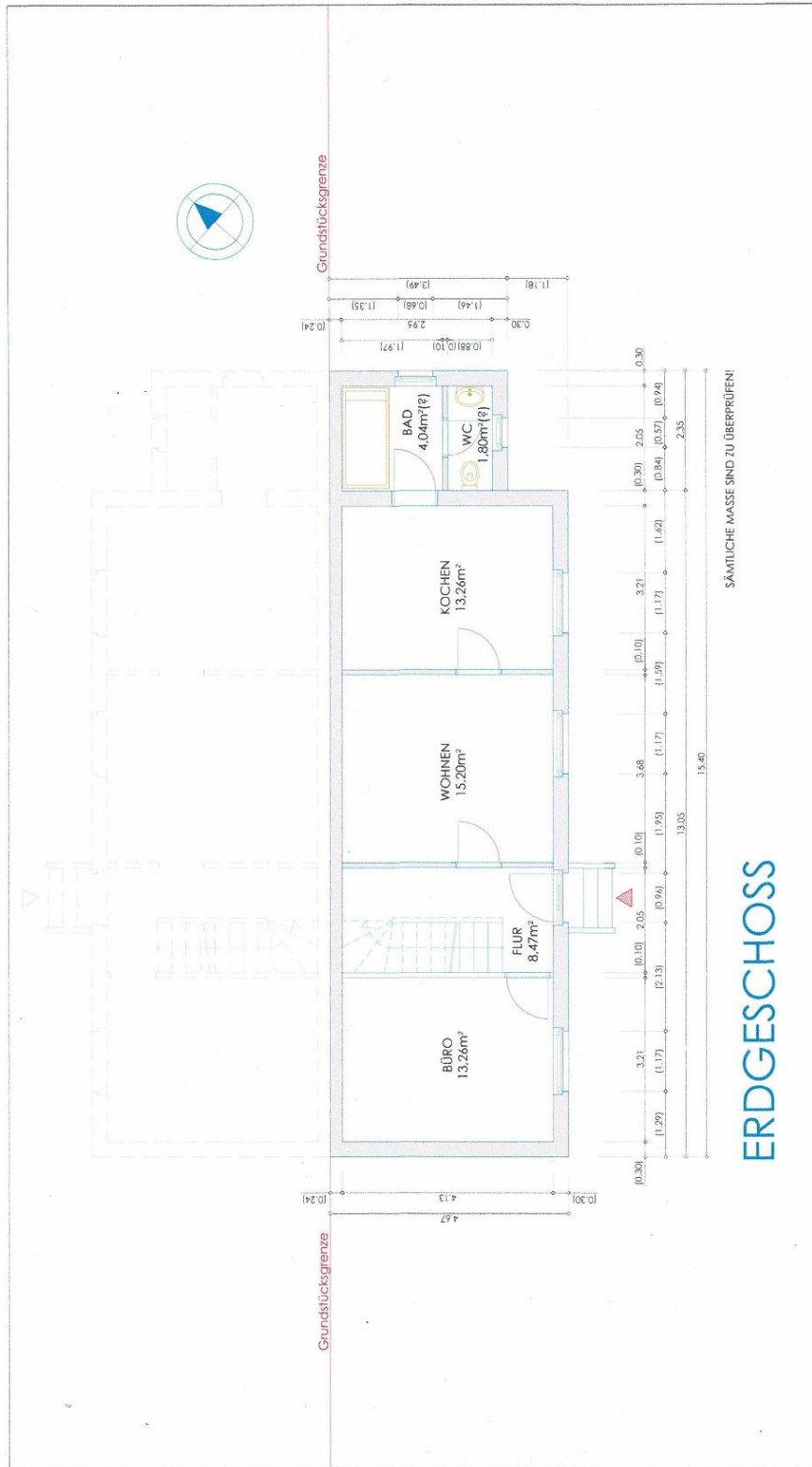
Badezimmer 2.ETG - 1



Badezimmer 2.ETG - 2



# Exposé - Grundrisse

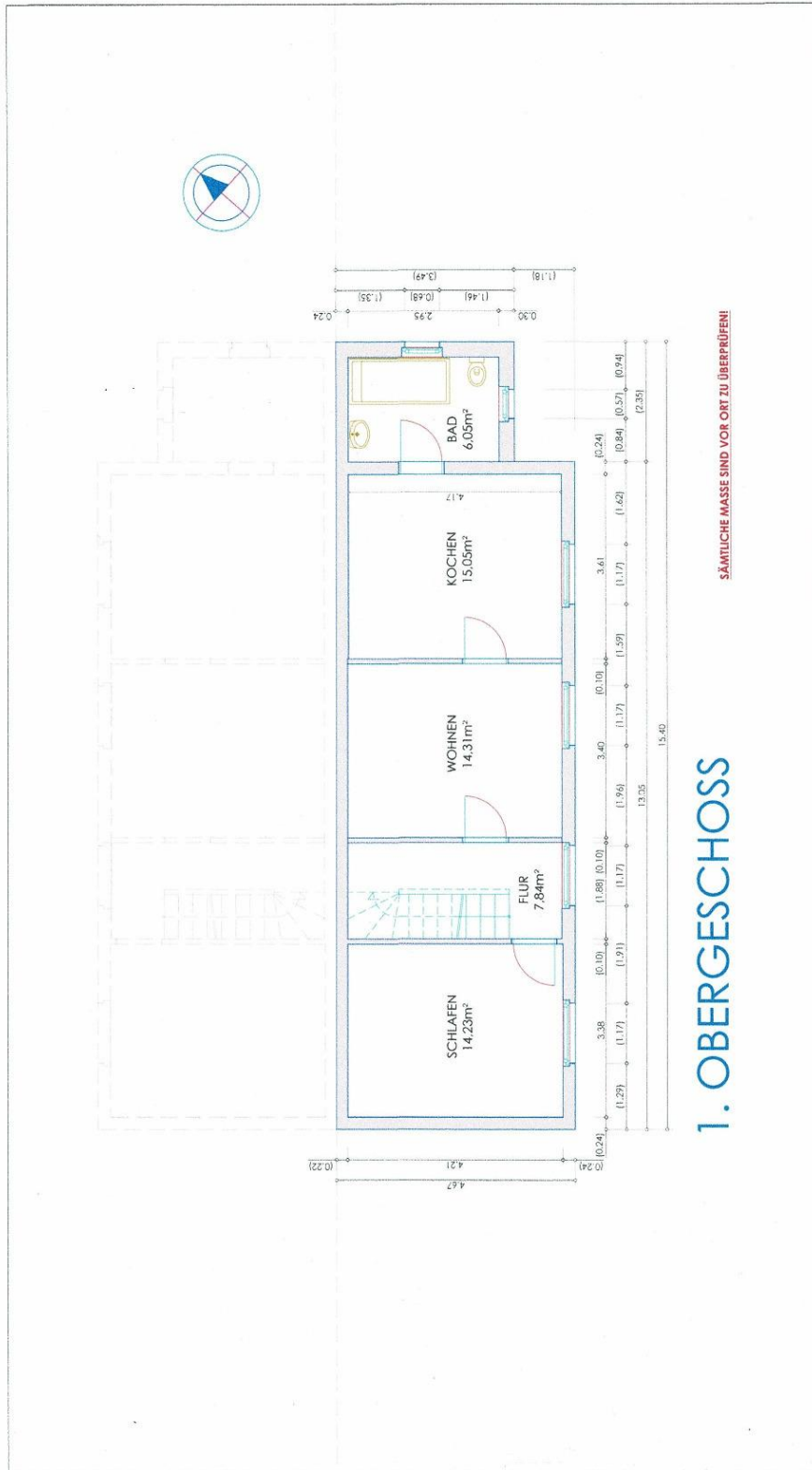


PROJEKT	MEHRFAMILIENHAUS	PLAN	Bestand
LAGE	47803 KREFELD   GEMARKUNG KREFELD (053049)   FLUR 20   FLURSTÜCK 61	MASS-STAB	1 : 100
BAUHERR	VOLKS BANK KREFELD IMMOBILIEN GMBH   DIONYSIUSPLATZ 23   47798 KREFELD	DATUM	14.02.2023
PLANUNG	J. W. JAEGER'S   KOMMSTRASSE 17   52428 JÜLICH   T 02461 343222   M.joseph.jaegers@wjr.de	VERSION	<b>01</b>





# Exposé - Grundrisse



PROJEKT	EINFAMILIENHAUS	PLAN	Bestand
LAGE	47803 KREFELD   GEMARKUNG KREFELD (053049)   FLUR 20   FLURSTÜCK 61	MASS-STAB	1 : 100
BAUHERR	VOLKSBANK KREFELD IMMOBILIEN GMBH   DIONYSIUSPLATZ 23   47798 KREFELD	DATUM	14.02.2023
PLANUNG	J. W. JAEGER   KOMMSTRASSE 17   52428 JÜLICH   T 02461 343222   M. joseph.jaegers@wjpr.de	VERSION	<b>01</b>