

# Exposé

## Einfamilienhaus in Krefeld

### Kernsarnierte Unternehmer Villa mit Bauland



Objekt-Nr. **OM-324679**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:  
Böhme

Sprödentel str  
47799 Krefeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.244,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das freistehende Stadthaus-Juwel in der Nähe des Sprödentalplatzes wurde im Jahr 1954 erbaut und 2022/23 nahezu vollständig Kernsaniert. Auf einer Wohnfläche von großzügigen ca. 180 m<sup>2</sup> bietet das Kleinod viel Platz für eine Familie – auch solche, die noch eine werden möchten!

Das Haus ist umgeben von einem ca. 1.244 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

\*\*\*\* Hiervon können ca. 600 m<sup>2</sup> als Bauland (positive Bauvoranfrage liegt vor) bebaut werden. Egal ob Wohneinheit oder Gewerbe oder beides kombinieren, d.h arbeiten und wohnen zusammen\*\*\*\*

Alle Leitungen wurden vom Keller bis ins Dachgeschoss erneuert. Somit ist das Haus energetisch auf einem der neusten Standards und bietet eine nachhaltige, zukunftsorientierte Wohnalternative.

Das teilunterkellerte Haus bietet zudem 3 Stellplätze sowie eine überdachte Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Besonderes Highlight ist neben dem Kamin im Wohnzimmer die Dachterrasse neben dem Schlafzimmer im ersten Obergeschoss. Von hier aus hat man einen wunderschönen Blick über das Grundstück und die umliegende Nachbarschaft, welche aber zum größten Teil durch 4-5 m hohe Hecken nicht zu sehen sind

Im Inneren erwartet den Käufer eine Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Die Raumaufteilung ist durchdacht und bietet auf zwei Etagen ausreichend Platz.

Insgesamt bietet das Haus eine perfekte Kombination aus Tradition und Moderne.

Wer das Besondere sucht, wird hier fündig.

Von Makleranfragen nehmen wir Abstand und bitten dies zu respektieren!

## Ausstattung

Die Sanierung umfasste:

- \* Dreifach verglaste Fenstern im gesamten Haus
- \* Großes Badezimmer mit goldenen Hans Grohe Armaturen und Fußbodenheizung
- \* Komplettes Gäste WC
- \* Alle Böden erneuert bzw. Paket Böden abgezogen und neu geölt, Teppiche und Fliesen erneuert
- \* Heizung inklusive Solarthermie
- \* Gesamte Verrohrung der Heizungsleitungen
- \* Gesamte Verrohrung der Wasserleitungen
- \* Gesamte Verrohrung der Abwasserrohre
- \* Gesamten Stromleitungen inkl. Netzwerkkabel in allen Räumen
- \* Küchenboden, Decke und Wände

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Das Stadthaus befindet sich in einer zentralen Lage von Krefeld, welche dennoch aufgrund des großzügigen Hinterlandes des Stadthauses Rückzug und Ruhe bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr oder der Autobahn ist hervorragend.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	259,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



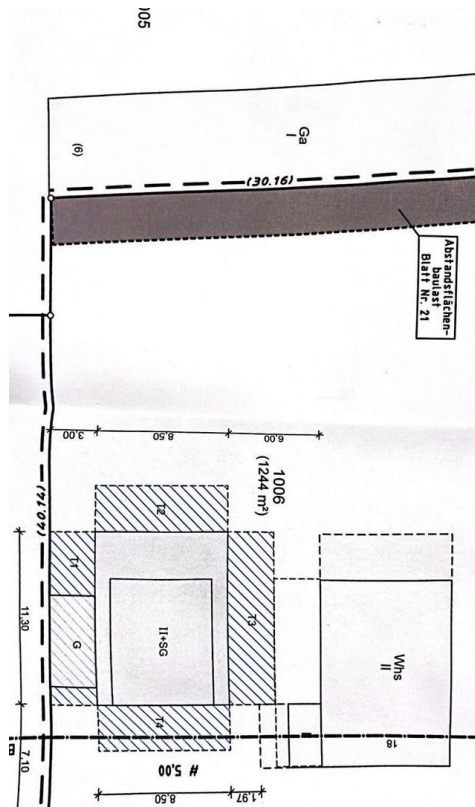


# Exposé - Galerie





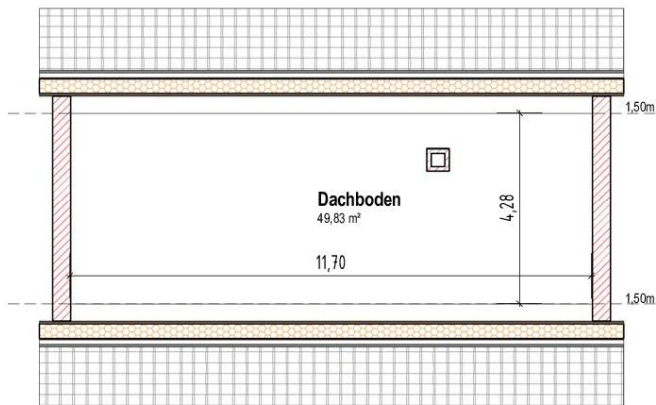
# Exposé - Galerie



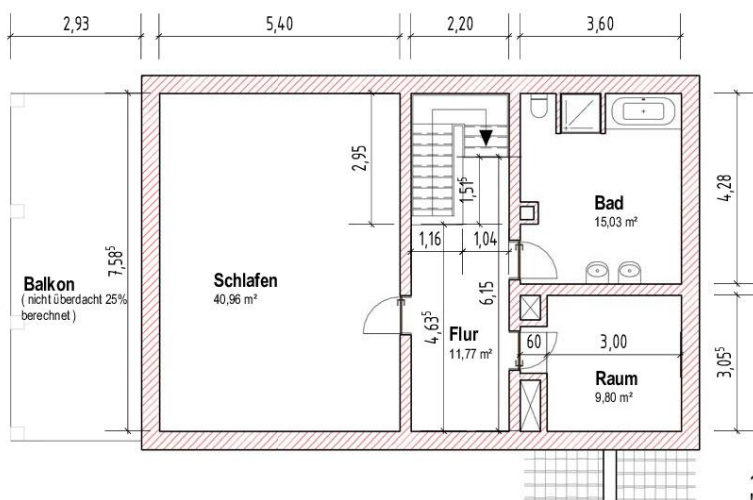
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



**Dachgeschoss**  
M 1 : 125



**1. Obergeschoss**  
M 1 : 125

PROJEKT: Bestandsaufnahme Wohnhaus, Sprödenttalstr. 18 in 47799 Krefeld

BAUHERR:

PLAN: Grundrisse 1. OG und DG



**LAMBERT  
& KUHNEN**

ARCHITEKTEN GmbH

Krefelder Straße 41  
47918 Tönisvorst

Tel: 02151-99 46 00  
Fax: 02151-99 46 02

DATUM: 14.09.2021

MAßSTAB: 1 : 125

GEZEICHNET: SR

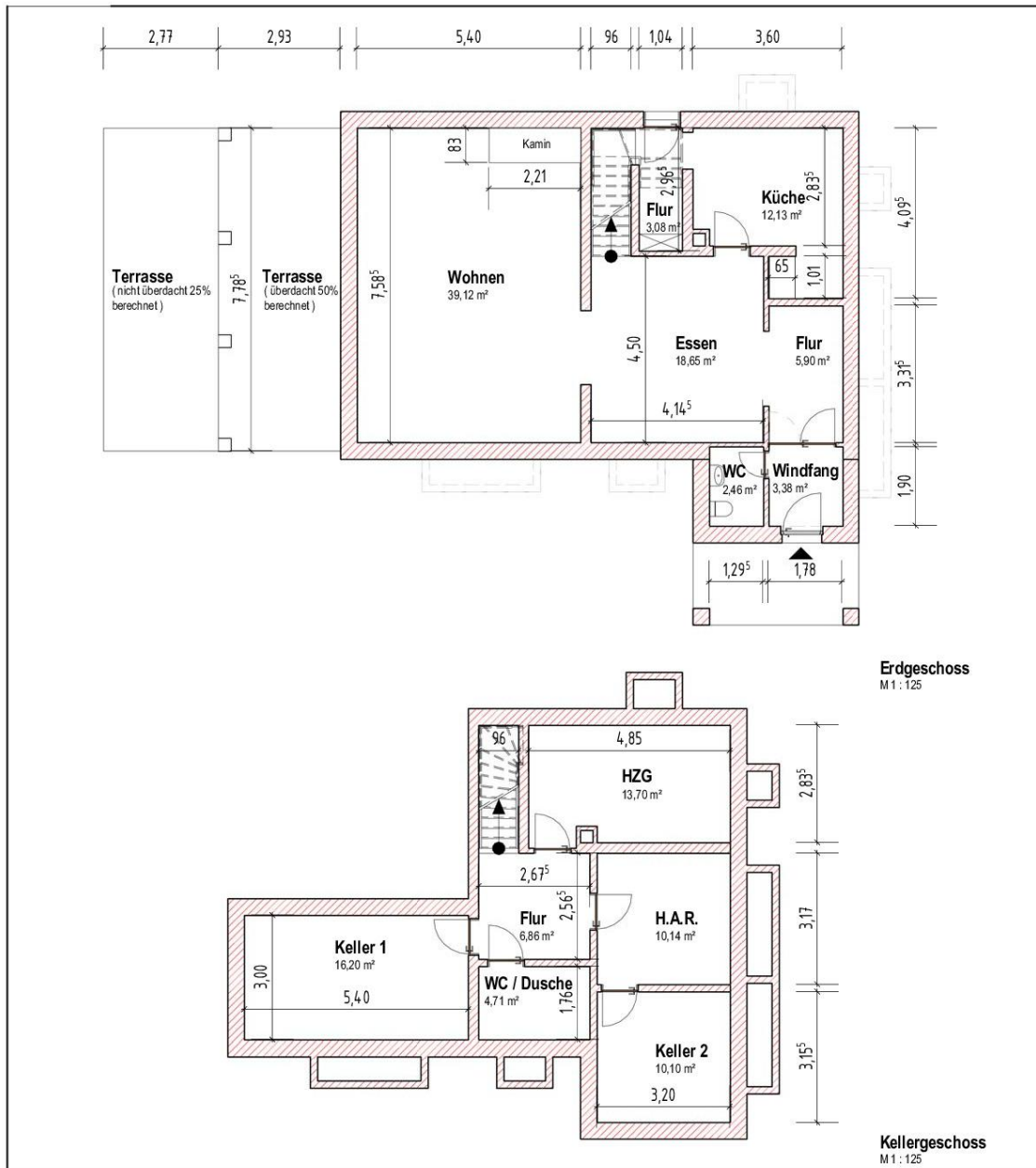
PLOTTDATUM: 14.09.2021  
08:40:49

PROJEKTADRESSE:  
Sprödenttalstr. 18 in 47799 Krefeld

BAUHERRADRESSE:

PLANNUMMER: B 02.0

# Exposé - Grundrisse



PROJEKT: Bestandsaufnahme Wohnhaus, Sprödenalstr. 18 in 47799 Krefeld

BAUHERR:

PLAN: Grundrisse KG und EG



**LAMBERTZ  
& KUHNEN**

ARCHITEKTEN GmbH

Krefelder Straße 41  
47918 Tönisvorst

Tel: 02151-99 46 00  
Fax: 02151-99 46 02

DATUM: 14.09.2021

MAßSTAB: 1 : 125

GEZEICHNET: SR

PLOTTDATUM: 14.09.2021  
08:40:05

PROJEKTADRESSE:  
Sprödenalstr. 18 in 47799 Krefeld

BAUHERRADRESSE:

PLANNUMMER: B 01.0