

# Exposé

## Einfamilienhaus in Krefeld

**Provisionsfrei von privat! Attraktives freistehendes EFH  
in Uerdingen mit Garten und 4 Garagen**



Objekt-Nr. **OM-326567**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **610.000 €**

47829 Krefeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahmedatum	01.05.2025
Grundstücksfläche	548,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Garagen	4
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses ruhig und gleichzeitig zentral gelegene Einfamilienhaus mit 4 Garagen (eine davon mit Grube) und zwei weiteren Stellplätzen vor den Garagen liegt in einer bevorzugten Wohnlage im Uerdinger Nordbezirk.

Das freistehende Wohnhaus aus dem Jahr 1994 mit ansprechender Klinkerfassade entspricht durch sein großzügiges Raumangebot, einer soliden Massivbauweise und seinem modernen Grundriss einem durchaus zeitgemäßen Charakter.

Eines der Highlights sind beispielsweise die zwei massiv errichteten großzügigen Doppelgaragen (4-5 Stellplätze) mit elektrischen Sektionaltoren, die ideal für Autoliebhaber ausgestattet sind (detaillierte Ausführung weiter unten), sowie einem Zugang von der Straße durch die Garagen direkt in den Garten/ins Haus. Vor den Garagen befinden sich zwei weitere Außenstellplätze.

Allein im Erd- und Obergeschoss sind bereits 160 qm Wohnfläche vorhanden. Das Haus ist komplett unterkellert und bietet im Soutterain durch ein zusätzliches großes Zimmer und ein Gäste-WC weiteren vielfältig nutzbaren Wohnraum (KG 80qm Nutzfläche). Da diese Etage über einen separaten Seiteneingang verfügt, kann dort beispielsweise auch perfekt ein Büro untergebracht werden, ohne das Familienleben im Wohnbereich zu beeinträchtigen.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großer Eingangsbereich mit Garderobe und Einbauschränk, ein Gäste-WC, eine großzügige Küche (Einbauküche vorhanden) sowie ein ansprechendes Wohn-/Esszimmer mit einem einladenden Kamin und kompletter bodentiefer Verglasung in Richtung Garten / Terrasse. Der Garten ist per Schiebeelement erreichbar, des Weiteren ist eine Glastür als separater abschließbarer Eingang vorhanden. Das Erdgeschoss verfügt über Fußbodenheizung.

Die Etagen werden durch eine solide Wendeltreppe verbunden.

Im Obergeschoss befinden sich insgesamt 3 Zimmer sowie 2 Badezimmer. Von dem größten Schlafräum schließt sich en suite das große Badezimmer (mit Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken und WC) an. Das zweite Badezimmer verfügt über Dusche, Waschbecken und WC. Beide Badezimmer sind weiß gefliest.

Die Zimmer sind großzügig geschnitten und haben alle Fenster mit Doppelverglasung. In den Bädern ist ebenfalls eine Fußbodenheizung vorhanden. Im EG, OG und im großen Kellerraum wurde 2023 ein hochwertiger Vinylboden in Holzoptik verlegt.

Die im Soutterain liegenden Räume haben die gleiche Deckenhöhe wie die Obergeschosse und bieten somit noch weiteren angenehmen Nutzwert. Hier sind eine Waschküche, ein Vorratsraum, ein beheizbares weiteres Zimmer mit zwei großen Fenstern, ein weiteres Gäste-WC sowie der Heizungsraum mit daran anschließendem Tankraum untergebracht.

Das nach Süden ausgerichtete Grundstück hat eine Größe von ca. 548 qm und bietet somit genügend Gestaltungsraum für Ihren Wunschgarten. Eine große elektrische Markise ermöglicht die gewünschte Verschattung. An die Garagen anschließend befindet sich weiterer Raum für Gartengeräte.

Das gesamte Grundstück ist komplett mit einem stabilen Stabgitterzaun (1,40 m Höhe) eingefasst, so dass auch Hundebesitzer ihre Lieblinge sorgenfrei im Garten herumlaufen lassen können; zwei abschließbare Gartentore ermöglichen zusätzlichen Zugang direkt zum Garten. Im ganzen Haus gibt es elektrische Rolläden.

## Ausstattung

Ausstattung des Hauses:

- Massivbauweise, zweischaliges Mauerwerk, verklindert
- Flachdachkonstruktion, perfekt für eine Solaranlage

- Ölheizung (8.000 Liter Öltank)
- Warmwasserbereitung durch Luftwasserwärmepumpe mit Pufferspeicher
- Hochwertige Elektroinstallation
- großzügige Anzahl an Lichtschaltern, Steckdosen, Deckenanschlüssen und Einbaustrahlern
- Elektrisch betriebene Außenjalousien
- Vorrichtung für Alarmanlage vorhanden (kabelbasierte Elektrokontakte)

Besonderheiten der Garagenanlage:

- Massive Bauweise (gemauert, verklinkert)
- großzügig dimensioniert
- Decken höher als normale Garagen
- übergroße Sektionaltore (auch Sprinter können eingestellt werden)
- Befahrbare Grube mit Gitterrostabdeckung inkl. Schlitten mit Hydraulik-Wagenheber
- hochwertige Elektroinstallation inkl. Drehstromanschluss (380 Volt)
- Fenster + Oberlicht für Tageslicht
- Wasseranschluss mit Spüle

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Das gesamte Haus wurde von den bisherigen Eigentümern laufend instandgehalten und 2023 wurden zudem neue Böden verlegt und der Treppenbelag erneuert. Das Haus ist daher top gepflegt, so dass man eigentlich direkt einziehen kann. Selbstverständlich steht einem Umbau nach eigenen Wünschen jedoch nichts entgegen.

Das Haus ist derzeit durch die Eigentümer bewohnt, kann aber bis Mai/ Juni 2025 geräumt und durch den neuen Eigentümer bezogen werden.

Ob als Familiendomizil mit Kindern oder für Automobilliebhaber, die Hobby und Wohnen unter einem Dach vereinen möchten oder auch als Wohn-/Büroeinheit für ein kleines

Handwerksunternehmen oder ein Versicherungsmaklerbüro – das Haus besticht durch seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Es handelt sich hier um einen Privatverkauf, somit fällt für den Käufer keine Maklerprovision an.

Anfragen bitte nur mit Bonitätsnachweis bzw. Finanzierungsbestätigung.

Makleranfragen sind nicht erwünscht und werden nicht beantwortet.

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. Weitere Bilder auf Anfrage möglich.

## Lage

Die Immobilie liegt in einer bevorzugten Lage im Uerdinger Nordbezirk.

Sie ist zentral und doch ruhig gelegen.

Drei Kindergärten, die Grundschule, der Uerdinger Stadtpark, der Bahnhof, Spielplätze, Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke, Friseur, diverse Ärzte, etc. sind fußläufig erreichbar.

Weiterführende Schulen, die Uerdinger Fußgängerzone mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Fachärzte, das Rheinufer, der Elfrather See, der Waldsee etc. sind in kurzer Distanz erreichbar.

Auch die Autobahn A57 liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	191,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



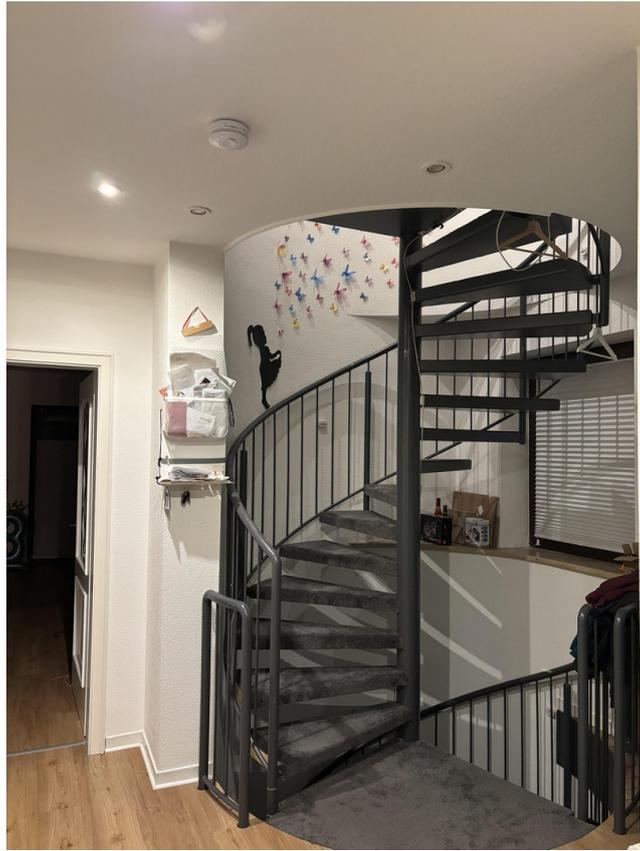
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



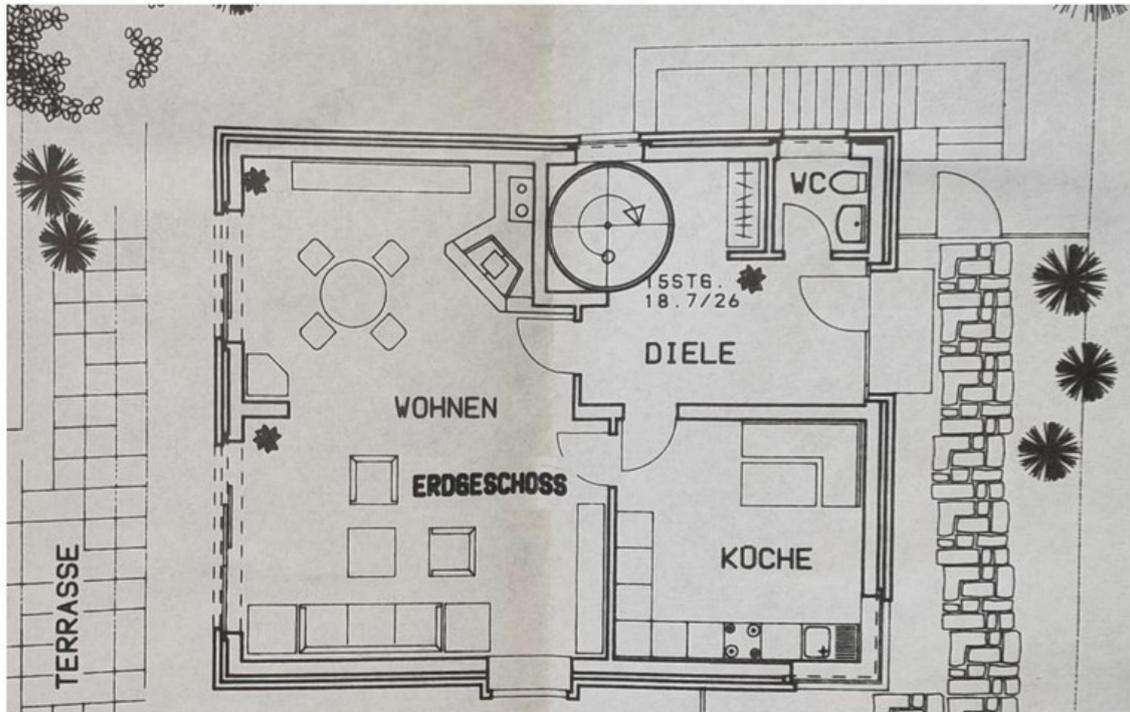
# Exposé - Galerie



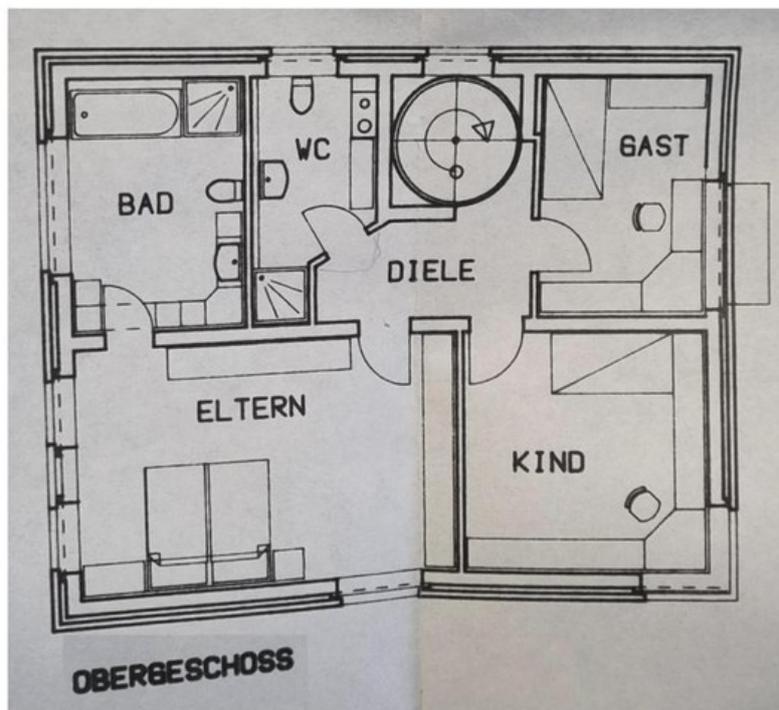
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

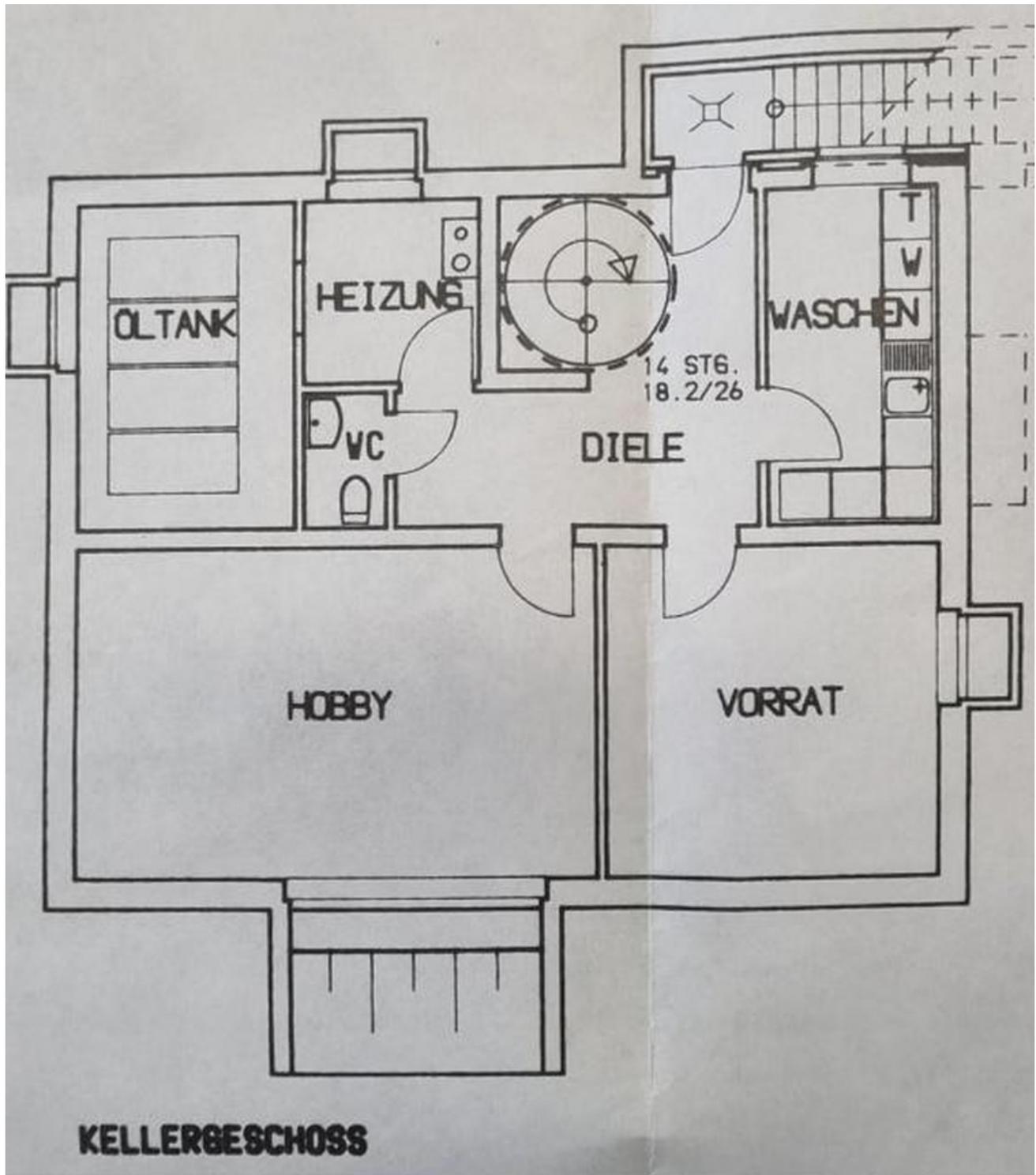


Grundriss EG



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss KG