

# Exposé

## Reihenendhaus in Krefeld

### Individuelles Kleinod im Vierkanthof



Objekt-Nr. OM-326875

### Reihenendhaus

Verkauf: **336.000 €**

Ansprechpartner:  
Fam. Karl

47802 Krefeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	398,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses bezaubernde Haus im Naturschutzgebiet Egelsberg in Krefeld Traar ist ein echtes Juwel für Naturliebhaber und Individualisten!

Die Immobilie ist Teil eines historischen Vierkanthofs aus dem Jahr 1860, der im Jahr 2002/03 umfassend saniert und wieder aufgebaut wurde.

Mit einer Nutz- und Wohnfläche von 111 Quadratmetern, einer optimalen Raumaufteilung und einer uneinsehbaren Terrasse, offeriert das Haus viel Charme und besondere Wohnqualität.

## Ausstattung

Holzfenster (doppelverglast),

Tropenholzparkett im Erdgeschoss,

Terracottafliesen (Küche und Bad),

2,70m Deckenhöhe im Erdgeschoss,

Heizungsanlage in einem separaten Technikraum auf dem Hof,

uneinsehbare Terrasse

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Besonders attraktiv ist diese Immobilie auch durch geringe Nebenkosten:

Heizungs- und allgemeine Hofnebenkosten 100 - 150€ / Monat.

## Lage

Das Objekt erscheint als Rückzugsmöglichkeit inmitten des Naturschutzgebietes Egelsberg in Krefeld Traar. Besonders für Pendler besteht ein guter Anschluss an Düsseldorf und das Ruhrgebiet über die A57 und A40!

Die lokalen Buslinien 052, 058 und NE6 sind fußläufig zu erreichen. In direkter Umgebung finden Sie mehrere Restaurants, zwei Bäckereien, mehrere Ärzte, ein Café und einen Supermarkt vor. Außerdem befindet sich eine Parkanlage direkt am Hof. Zusätzlich bietet Traar zahlreiche Sportmöglichkeiten, einen Friseur und eine Apotheke auf kurzem Weg für die täglichen Erledigungen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Flur 1.OG



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ankleidezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Dachgeschoss



# Exposé - Galerie



Terrasse



Hofeingang

# Exposé - Galerie



Außenfläche



Idylle

# Exposé - Galerie



Egelsberg



Umgebung

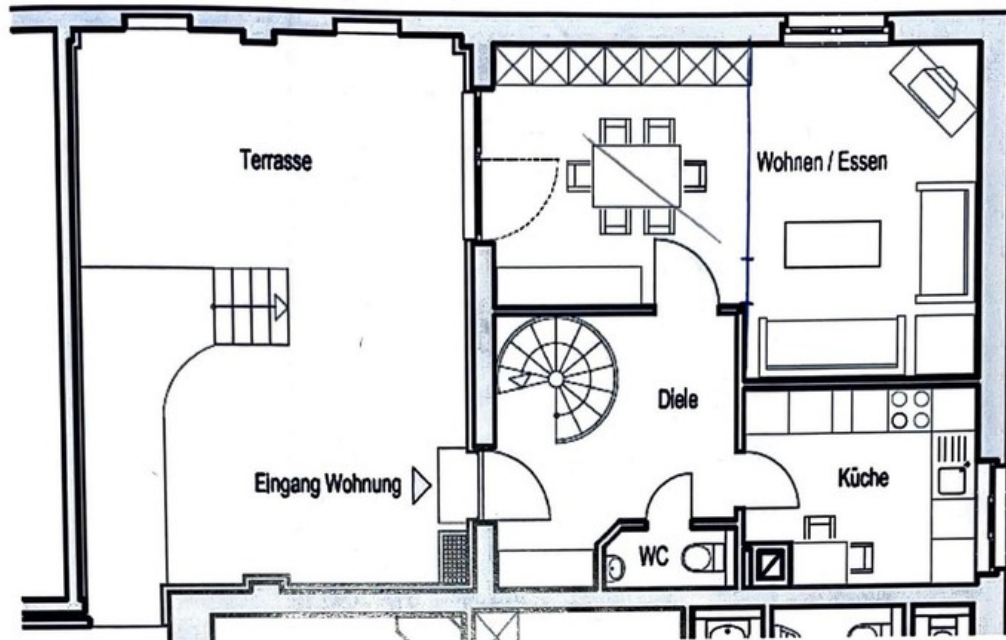
# Exposé - Galerie



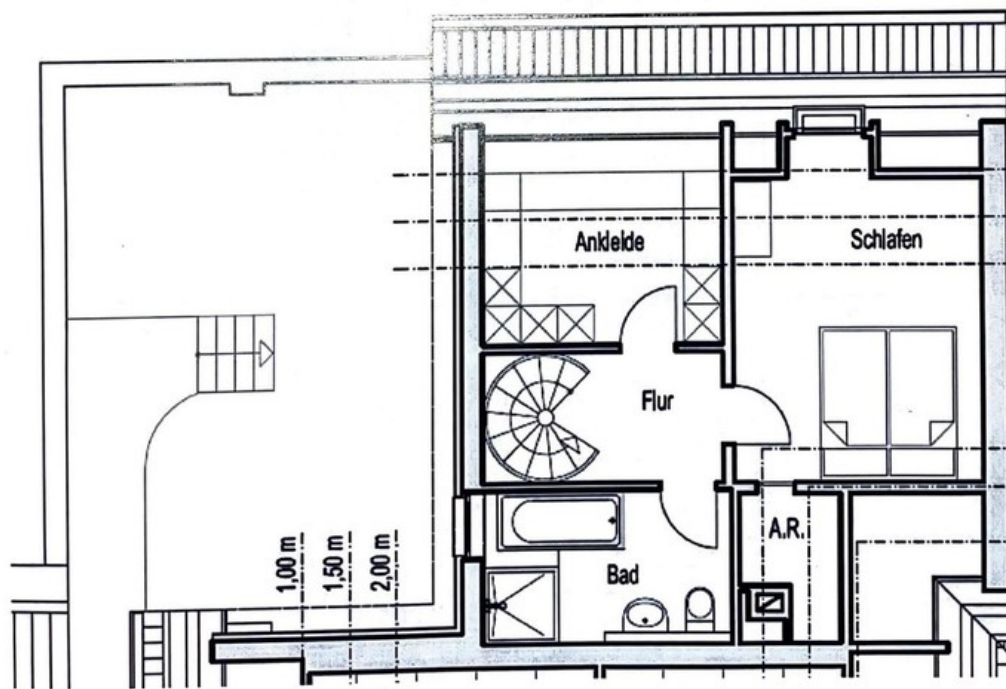
Umgebung

# Exposé - Grundrisse

Grundrisse:



Erdgeschoss

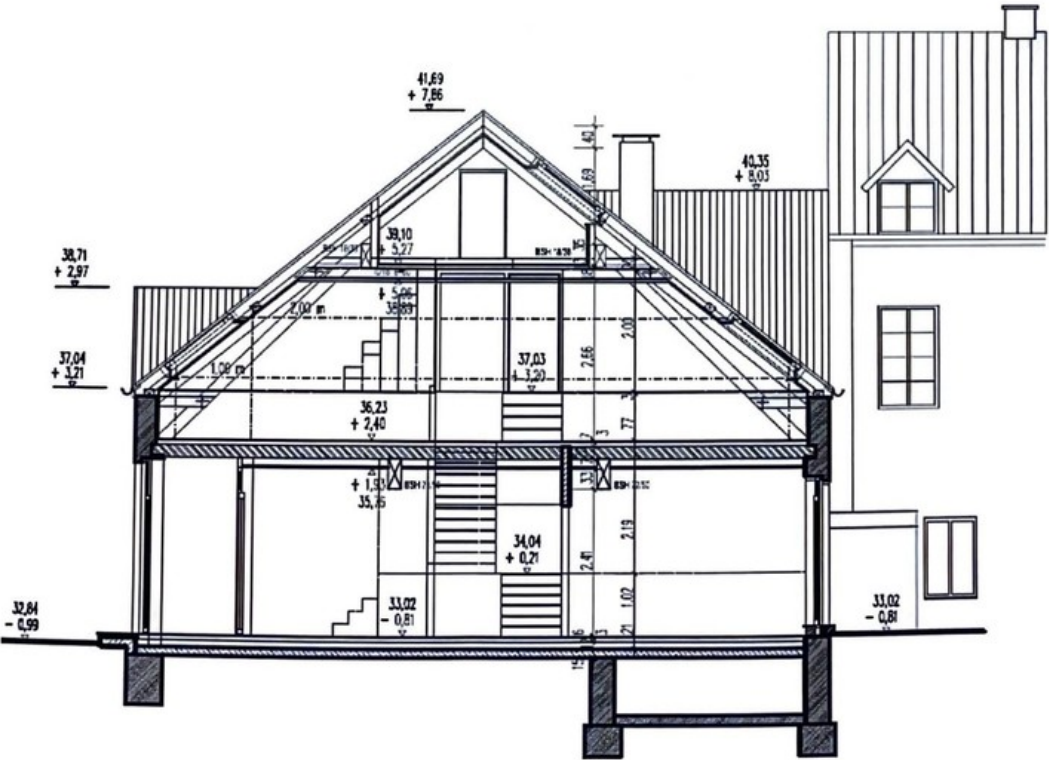
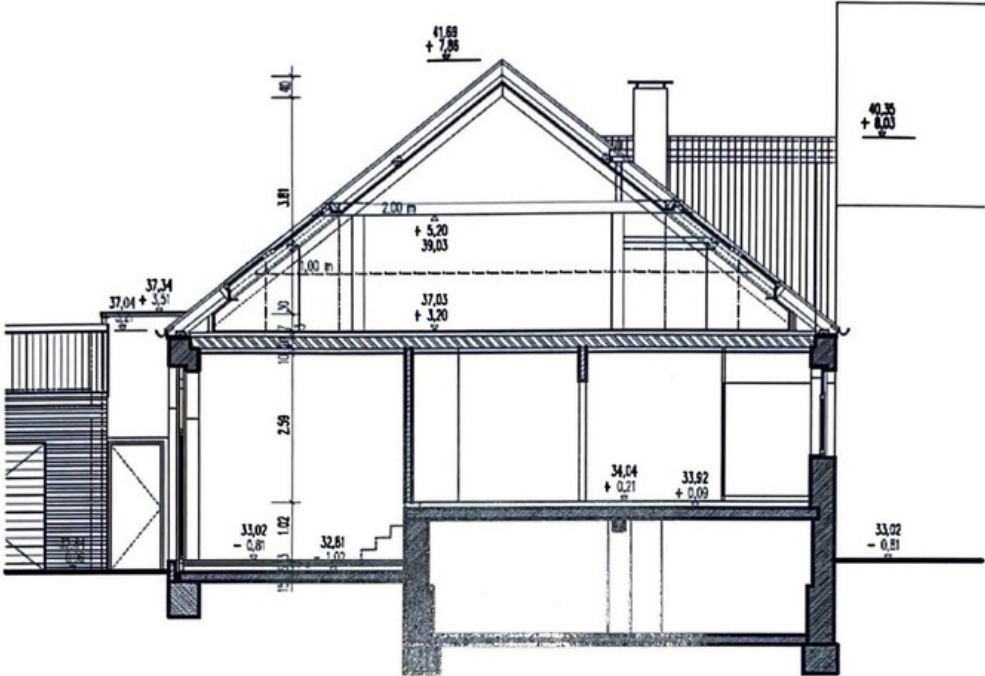


1.OG

Grundriss EG & 1.OG

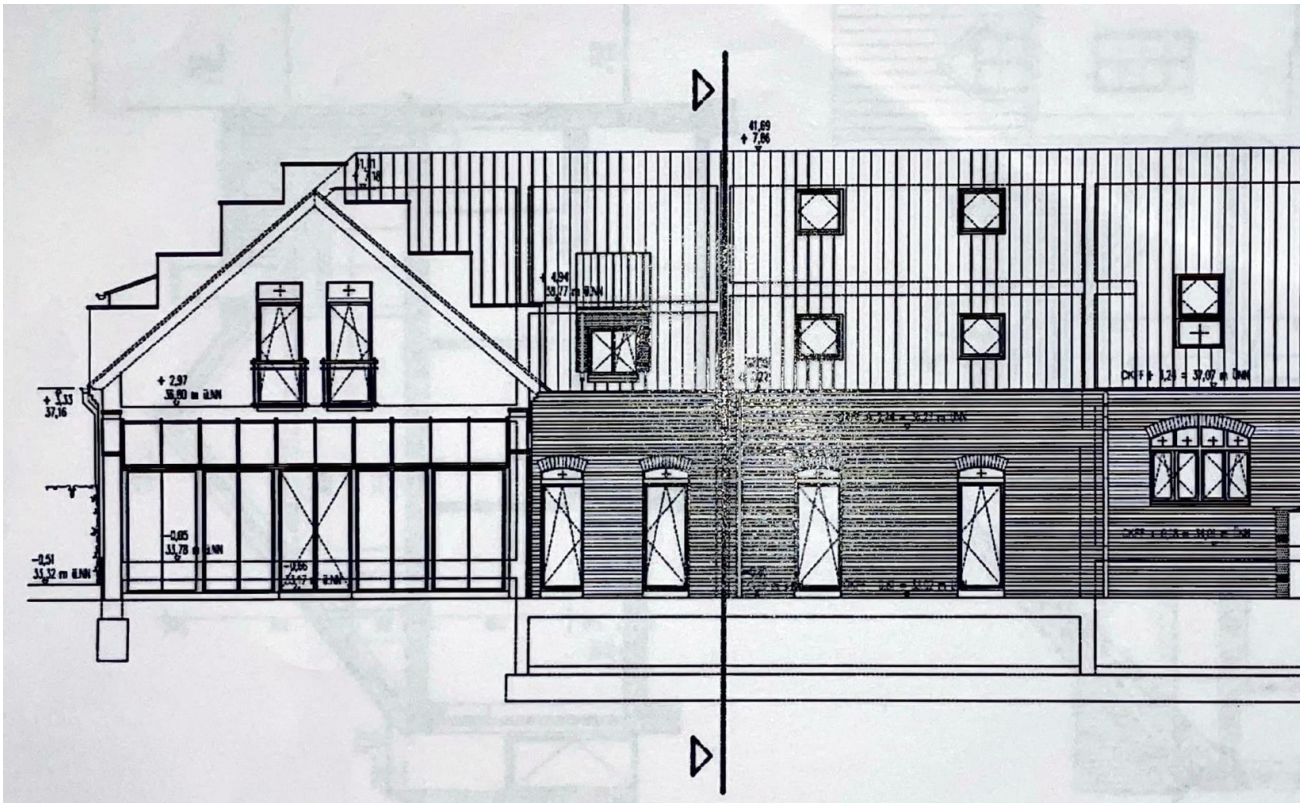
# Exposé - Grundrisse

Schnitte:

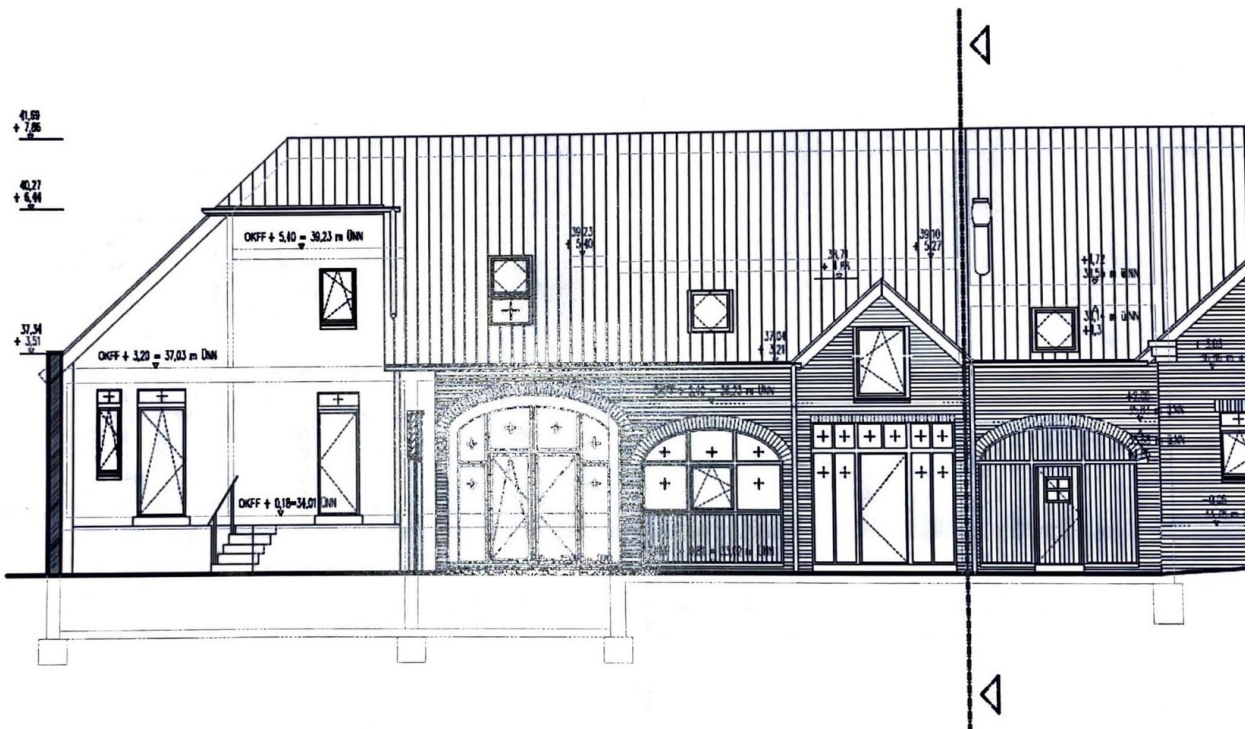


Querschnitt

# Exposé - Grundrisse



Westseite



Ostseite