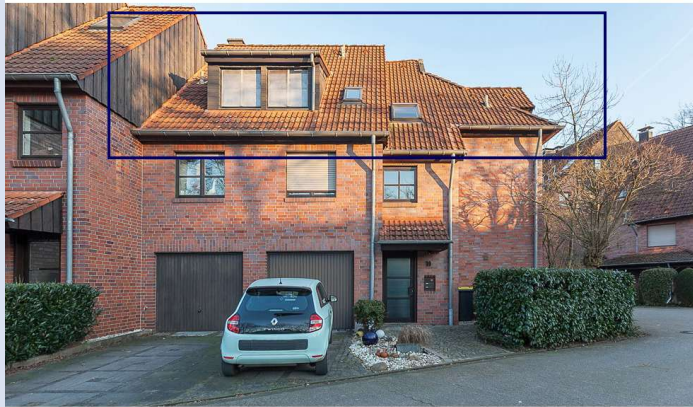


Nur 3 Wohneinheiten! Moderne, schicke Maisonette-ETW mit Balkon und Carport mit 2 Stellplätzen!

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 27 Jahren



WWW.NILKENS-IMMO.DE

47802 Krefeld Verberg

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca: 98,45 m²
Kaufpreis: 279.000,00 EUR

Scout-ID: 149230364



Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Nilkens
Herr Marco Nilkens
E-Mail: nilkens.immo@t-online.de
Tel: +49 2151 700297
Fax: +49 2151 700594
Web: <http://www.nilkens-immo.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	2
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1990
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Etagenheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	136,40 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr laut Energieausweis:	1990
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Garage/Stellplatz:	Carport
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Provision für Käufer: 2,38 % Käuferprovision (inkl. MwSt.)

2,38 % Käuferprovision (inkl. MwSt.) des vereinbarten Kaufpreises, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Immobilien Nilkens hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Nur 3 Wohneinheiten! Moderne, schicke Maisonette-ETW mit Balkon und Carport mit 2 Stellplätzen!



47802 Krefeld Verberg

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 98,45 m²
Kaufpreis: 279.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Für Selbstnutzer oder Kapitalanleger!
Zur Zeit vermietet - aus Diskretionsgründen stehen keine Innenraumansichten zur Verfügung!

Die gesamte Immobilie ist zur Gartenseite ausgerichtet!

Solide Maisonette-Eigentumswohnung mit Balkon in Süd-/Ost-Ausrichtung und schönem Weitblick ins Grüne sowie einem Carport mit zwei Stellplätzen direkt am Haus gelegen! Weitere Stellplätze stehen unmittelbar vor der Haustür zur Verfügung.

Die Immobilie befindet sich im 2. Obergeschoss und Dachstudio innerhalb eines ansprechenden, gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur insgesamt 3 Wohneinheiten und einer ebenfalls gepflegten Außenanlage mit viel Grün!

Ausstattung:

- Haustür mit überdachtem Eingangsbereich
- insgesamt helle und freundliche Wohnatmosphäre mit offener Galerie und gutem Raumzuschnitt
- gute, solide Ausstattung
- großzügiger, gemütlicher Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon in Süd-/Ost-Ausrichtung
- großzügige Holz-Spossen-Fensterelemente (dunkelbraun) mit Doppelverglasung und Rollläden
- Böden:
 - Küche: Fliesen (weiß)
 - Wohnzimmer, Schlafzimmer und Diele: Fliesen (weiß)
- Badezimmer mit Badewanne (Fliesen: weiß) und Dusche
- Gäste-WC (Fliesen: weiß)
- Holztüren (weiß, zum Wohnbereich mit Glaseinsatz)
- separater Keller-, Waschmaschinen- und Trockenraum
- im Kellergeschoss befindet sich die jeweilige Heizung zur Wohnung

Fazit:
Sehr solide Eigentumswohnung, die mit ein wenig Renovierungsaufwand über ein schickes, modernes Wohnambiente in gutem Umfeld verfügt!

Lage:

Die Eigentumswohnung befindet sich in naturnaher Lage am Rande von Krefeld-Verberg innerhalb eines ruhigen, gewachsenen Wohnviertels. Der Ortsteil Verberg erfreut sich hoher Beliebtheit und gehört zu den besten Wohnadressen Krefelds. Die erstklassige Lage ist neben der ausgeprägten Infrastruktur auch durch die hohe Lebens- und Wohnqualität definiert, seine Nähe zum Krefelder Stadtwald macht diesen Standort so attraktiv.

Der Stadtwald bietet neben seinen Tennisclubs einen Golfplatz, einen überaus gemütlichen Biergarten sowie Kinderspielplätze. Vielleicht interessiert Sie auch ein Besuch der überregional bekannten Pferderennbahn? Die Krefelder Innenstadt mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Autominuten zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Autominuten zu erreichen.

Alle wichtigen Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar (Ärzte, Physiotherapie, Bank & Sparkasse, Bäcker etc.). Kindertagesstätten, Grundschulen, weiterführende Schulen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch liegen diverse Reitställe im unmittelbaren Umfeld.

Ruhe, Erholung und hohen Freizeitwert mitten im Grünen findet man auf den zahlreichen Rad- und Wanderwegen im Umkreis, im Hülser Bruch sowie im Hülser Berg.

Die Anbindung an die A 57, A 40 und A 44 Richtung Düsseldorf und Mönchengladbach, ins Ruhrgebiet und die benachbarten Niederlande ist in nur wenigen Minuten, der Flughafen Düsseldorf-International sowie die Düsseldorfer Innenstadt in ca. 20 Autominuten erreicht.

Sonstiges:

Sie planen den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt?

- Nutzen Sie unsere Rundum-Sorglos-Vermarktung:
- ausführliches Beratungsgespräch / Begutachtung Ihrer Immobilie
 - Prüfung, Zusammenstellung und ggfs. Einholung aller Verkaufsunterlagen (Grundbuch / Bauaktenarchiv / Baulastenverzeichnis / Ämter)
 - kostenfreie Marktwertermittlung / Zielgruppenanalyse
 - Digitalisierung der Finanzierungsunterlagen für Banken
 - Energieberatung und Erstellung des rechtlich vorgeschriebenen, Ihrer Immobilie entsprechenden Energieausweises
 - Erstellung eines auf Sie und Ihre Immobilie abgestimmten Marketingkonzeptes
 - Profi-Immobilienfotografie mit hochwertigen Innen- und Außenaufnahmen
 - Erstellung eines hochwertigen Videos Ihrer Immobilie als virtueller Besichtigungsrundgang (optional)
 - Medienkonforme, aussagekräftige Exposé-Präsentation in verschiedenen Formaten
 - Marketing on- und offline (relevante Immobilienportale / umfangreiche Kundendatenbank / regionale und überregionale Insertion)
 - Vorabinformation unserer Kunden / Korrespondenz mit Interessenten
 - Organisation der Besichtigungstermine nach Ihren Vorstellungen / Vermeidung von "Besichtigungstourismus"
 - Bonitätsprüfung / Einholung der Finanzierungsbestätigung
 - Professionelle Verkaufsverhandlungen / Klärung rechtlicher Fragen
 - Erstellung eines Kaufvertrags-Entwurfs bei Ihrem oder einem unserer lokalen, verlässlichen Notare
 - Beratung bzgl. Formulierungen und Klauseln des Kaufvertrags-Entwurfs
 - Begleitung zum Notar und Betreuung zu Fragen nach Vertragsabschluss

Nur 3 Wohneinheiten! Moderne, schicke Maisonette-ETW mit Balkon und Carport mit 2 Stellplätzen!



47802 Krefeld Verberg

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 98,45 m²
Kaufpreis: 279.000,00 EUR

- Übergabeservice

Natürlich besprechen wir alle Tätigkeiten im Vorfeld mit Ihnen und informieren Sie regelmäßig über den aktuellen Stand und alle weiteren Schritte der Vermittlung!

Für unsere vorgemerkten Kunden suchen wir

- Häuser
- Eigentumswohnungen
- Grundstücke und
- Gewerbeobjekte.

Eine fachgerechte Verkaufs- und Vermietungsabwicklung ist selbstverständlich!

Nähere Informationen erhalten Sie über unser Immobilienoffice. Gerne sind wir für Sie da und stehen Ihnen für weitere Fragen zur Verfügung.

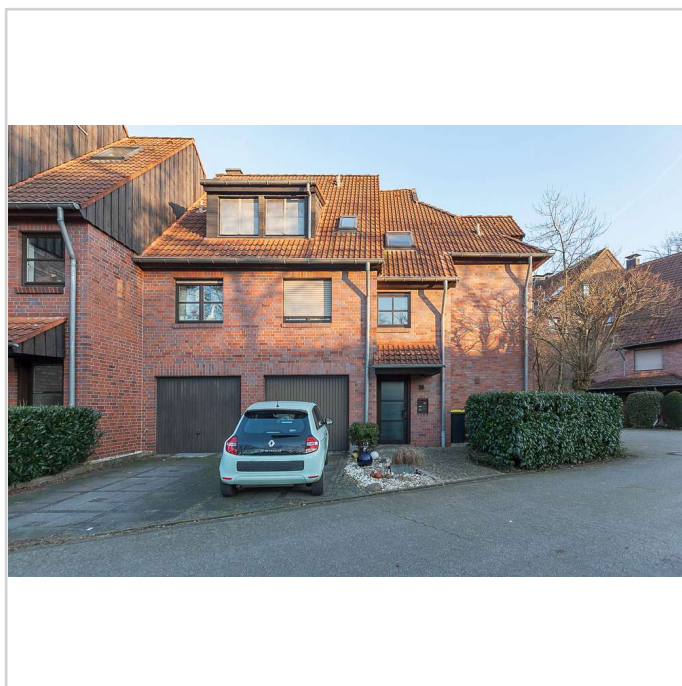
Büro KREFELD
Camensstr. 71
47807 Krefeld
Tel. 0 21 51 / 70 02 97
(Hauptstelle)

Büro ST. TÖNIS
Blaumeisenweg 37
47918 Tönisvorst
Tel. 0 21 51 / 70 02 97
(unselbständige Zweigstelle)

Innenbesichtigung des angebotenen Objektes bitte nur nach vorheriger Anmeldung und Terminvereinbarung über unser Büro. Unser Angebot wurde nach bestem Wissen, aufgrund der Auftraggeberangaben erstellt. Dennoch können für die Richtigkeit weder Gewähr noch Haftung übernommen werden.



Hausansicht WEB



Hausansicht

Nur 3 Wohneinheiten! Moderne, schicke Maisonette-ETW mit Balkon und Carport mit 2 Stellplätzen!



47802 Krefeld Verberg

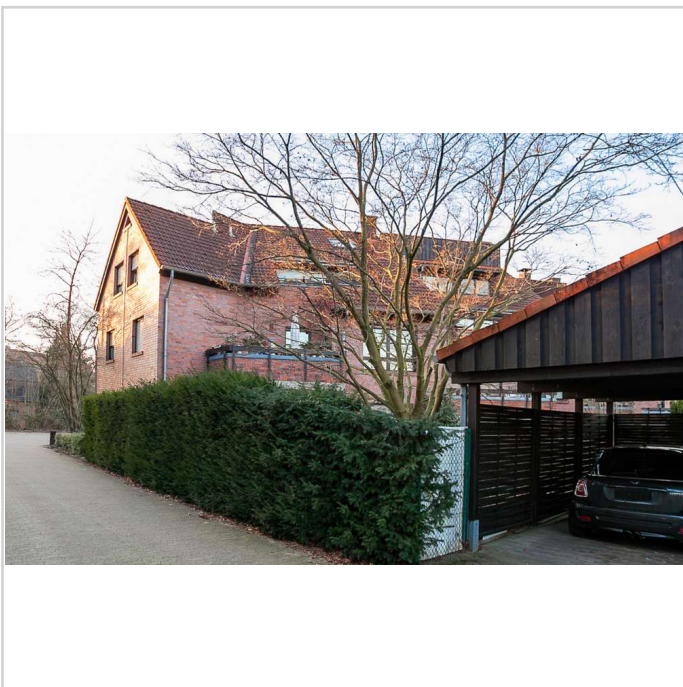
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 98,45 m²
Kaufpreis: 279.000,00 EUR



Hausansicht



Hausansicht



Rückansicht



Carports

Nur 3 Wohneinheiten! Moderne, schicke Maisonette-ETW mit Balkon und Carport mit 2 Stellplätzen!



47802 Krefeld Verberg

Zimmer: 4,00
 Wohnfläche ca.: 98,45 m²
 Kaufpreis: 279.000,00 EUR

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NW-2024-005206530 **3**

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 32,6 kg CO₂-Äquivalent (t/m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: **135,4 kWh/(m²·a)**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: **143,0 kWh/(m²·a)**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 135,4 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energiestufe ¹	Primärenergieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
21.07.2020	20.07.2023	Endgas E	1.10	14512	—	14512
19.07.2020	20.07.2023	Endgas E	1.10	59810	19539	39071
01.01.2020	31.12.2022	Endgas E	1.10	32650	—	32650

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie²

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselanlage zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudemessfläche (m²) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes variiert insbesondere wegen des Witterungsverlaufs und auch bedingender Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Tabelle 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerdarstellungsfolge, Warmwasser- oder Kühlleistung in kWh
³ Effizienzhausklasse, MFR: Mindestanzahl der

Hilfsmittel: Software AG, IFC Verzeichnisse 4.1.1

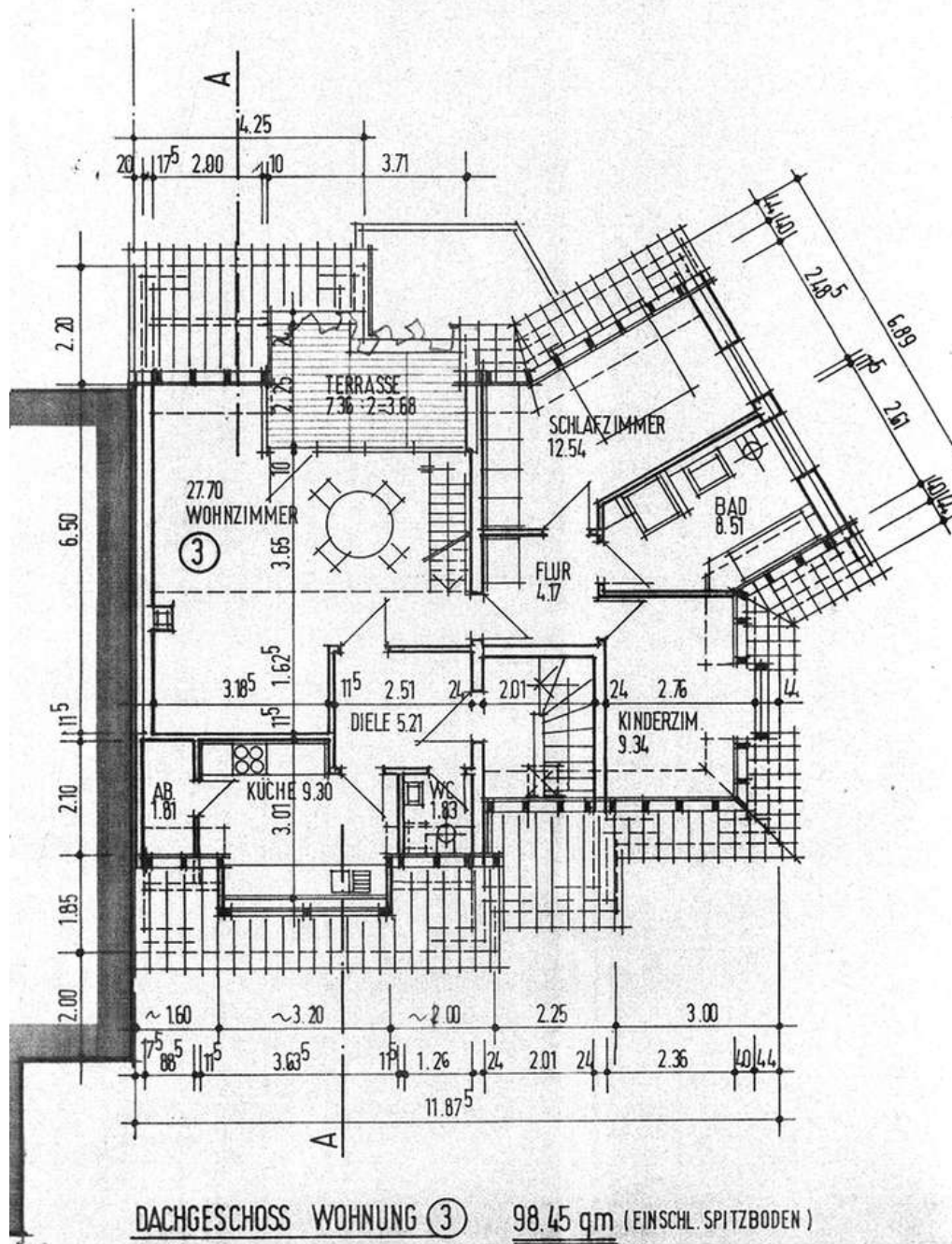
EnEV

Nur 3 Wohneinheiten! Moderne, schicke Maisonette-ETW mit Balkon und Carport mit 2 Stellplätzen!



47802 Krefeld Verberg

Zimmer: 4,00
 Wohnfläche ca.: 98,45 m²
 Kaufpreis: 279.000,00 EUR



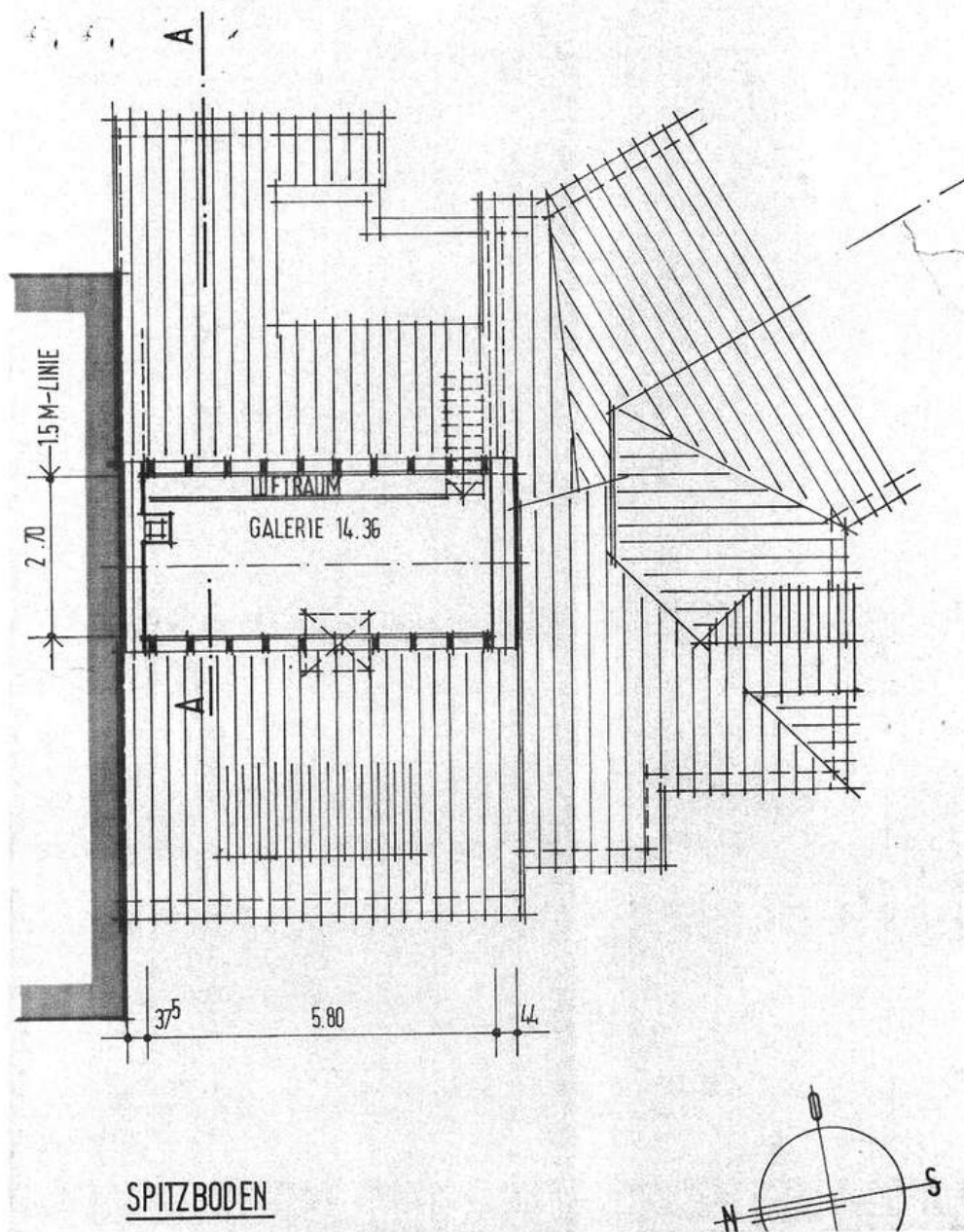
Grundrissplan 2.OG

Nur 3 Wohneinheiten! Moderne, schicke Maisonette-ETW mit Balkon und Carport mit 2 Stellplätzen!



47802 Krefeld Verberg

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 98,45 m²
Kaufpreis: 279.000,00 EUR



Grundrissplan Dachstudio

Nur 3 Wohneinheiten! Moderne, schicke Maisonette-ETW mit Balkon und Carport mit 2 Stellplätzen!

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 27 Jahren



WWW.NILKENS-IMMO.DE

47802 Krefeld Verberg

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 98,45 m²
Kaufpreis: 279.000,00 EUR

