

Freistehendes EFH mit Garage und sonnigem Gartenparadies zum Genießen in guter, ruhiger Wohnlage!

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 27 Jahren



WWW.NILKENS-IMMO.DE

47804 Krefeld - Benrad Süd

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR

Scout-ID: 150127818



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>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	994,00 m ²
Etagenanzahl:	1
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1938
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Öl-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergiebedarf:	326,60 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr laut Energieausweis:	1938
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

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.

Freistehendes EFH mit Garage und sonnigem Gartenparadies zum Genießen in guter, ruhiger Wohnlage!

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 27 Jahren



WWW.NILKENS-IMMO.DE

47804 Krefeld - Benrad Süd

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Kurzfristig frei!

Genießen Sie den Zauber der Jahreszeiten im liebevoll angelegten, wunderschönen Garten mit altem Baumbestand und in reiner Süd-Ausrichtung!

Ideal auch für die Familie - der großzügige Garten bietet vielfältige Möglichkeiten, ob viel Platz zum Spielen für Kinder, gemütliche Grill-Abende im Kreis der Familie oder Freunde oder vielleicht auch der Anbau eines eigenen Obst- und Gemüsegartens im hinteren Bereich.

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein solides, gepflegtes Einfamilienhaus, errichtet in 1,5-geschossiger Massivbauweise mit

- Klinker-Fassade
- Krüppelwalmdach mit Gaube
- Vollkeller
- ansprechender Pflasterung im pflegeleichten Vor- und Hauptgarten
- Garage direkt am Haus
- zusätzlichen Stellplätzen.

Ausstattung:

- ansprechender Eingangsbereich mit schmiedeeisernem Tor und pflegeleichtem, schön angelegtem Vorgarten mit diversen Kiesbeeten u. a.
- helle, freundliche und großzügige Räumlichkeiten
- insgesamt sehr gepflegte Ausstattung
- gemütliches Ambiente durch teilweise Holzvertäfelung
- großzügiger Wohnbereich mit Kamin, Sichtmauerwerk und rustikalem Charme
- separater TV-Raum
- Einbauküche
- Holz-Fensterelemente (dunkelbraun, teils bodentief, teils Bleiverglasung) mit Einfachverglasung und Aluminium-Rollläden
- Böden:
 - EG: PVC-Holzoptik und Teppich-Auslegeware
 - DG: Teppich-Auslegeware
- innenliegende Treppe mit Holzstufen (Eiche)
- Innentüren aus Furnier Eiche und Metallzargen (weiß)
- diverse Halogenspots
- großzügiges Tageslicht-Badezimmer im EG (Fliesen: Naturtöne hellbraun / creme)
 - mit separater Badewanne und Dusche mit Abtrennung
- separate Abstellkammer im OG
- ausgebauten Dachstudio mit Rollläden, WC plus Waschbecken, Umbau in zwei Räume möglich (2 Türen vorhanden, zur Zeit ein großer Raum mit zwei Fenstern)
- Kaminzug wurde in ca. 2015 saniert
- Vollkeller, unterteilt in Hauswirtschaftsraum, Vorratskammer, großem beheizten Hobbyraum
- Öl-Heizungsanlage (Hersteller: Buderus, Baujahr 1998) mit teils flachen Heizkörpern
- 3000 l (je 3 * 1000 l) Kunststoff-Öltanks
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Kabelanschluss vorhanden
- großzügiger Wintergarten
- großzügige Sonnenterrasse mit Weitblick ins Grüne
- pflegeleichter, sehr schön angelegter Garten mit Pflasterung

und kleinerer Beeteinfassung

in idealer Süd-Ausrichtung

- großzügiges Gartenhaus
- Außengrill
- Brunnenanlage für die Gartenbewässerung innerhalb des Gartenhauses installiert u. v. m.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, familienfreundlicher Wohnlage umgeben von viel Grün in Krefeld - Benrad Süd.

Alle wichtigen Einrichtungen sind in nur wenigen Minuten erreichbar (Ärzte, Physiotherapie, Bank & Sparkasse, Bäcker etc.). Die Krefelder Stadtmitte mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten erreicht man in ca. 7 Autominuten.

Die Lage bietet weiterhin Nähe zu verschiedensten schulischen Einrichtungen (weiterführende Schulen wie Gymnasium, Realschule, Gesamt- und Förderschulen, Gemeinschafts- und Grundschulen) sowie Kindertagesstätten.

Attraktive Sport- und Freizeiteinrichtungen und ein vielfältiges Vereinsleben sowie das Stadttheater runden die Infrastruktur ab.

Ruhe, Erholung und hohen Freizeitwert mitten im Grünen findet man in den sehr beliebten Naherholungsgebieten Krefeld - Forstwald und Krefeld - Stadtwald sowie dem Schönwasserpark oder im Sport- und Freizeitpark Elfrather See mit Segelzentrum. Die zahlreichen Rad- und Wanderwege im weiteren Umkreis runden das attraktive Angebot ab.

Eine gute Anbindung an den ÖPNV und die BAB der umliegenden Großstädte ist gegeben. Die A 57, A 52 und A 44 Richtung Düsseldorf und Mönchengladbach, ins Ruhrgebiet und die benachbarten Niederlande ist in nur wenigen Minuten erreicht. Die unmittelbare Nähe zu den Flughäfen Düsseldorf International und Airport Niederrhein machen den Wohnort Krefeld besonders attraktiv.

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

Freistehendes EFH mit Garage und sonnigem Gartenparadies zum Genießen in guter, ruhiger Wohnlage!

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 27 Jahren



WWW.NILKENS-IMMO.DE

47804 Krefeld - Benrad Süd

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR

- 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
- 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.



Präsentationa2



Rückansicht

Freistehendes EFH mit Garage und sonnigem Gartenparadies zum Genießen in guter, ruhiger Wohnlage!

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 27 Jahren



WWW.NILKENS-IMMO.DE

47804 Krefeld - Benrad Süd

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



Gartenansicht



Rückansicht



Vorderansicht



Vorderansicht

Freistehendes EFH mit Garage und sonnigem Gartenparadies zum Genießen in guter, ruhiger Wohnlage!

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 27 Jahren



WWW.NILKENS-IMMO.DE

47804 Krefeld - Benrad Süd

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



Rückansicht



Gartenansicht



Gartenhaus mit Außengrill



Seitenansicht

Freistehendes EFH mit Garage und sonnigem Gartenparadies zum Genießen in guter, ruhiger Wohnlage!

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 27 Jahren



WWW.NILKENS-IMMO.DE

47804 Krefeld - Benrad Süd

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



Wintergarten



Wintergarten



Wintergarten



Küchenbereich

Freistehendes EFH mit Garage und sonnigem Gartenparadies zum Genießen in guter, ruhiger Wohnlage!

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 27 Jahren



WWW.NILKENS-IMMO.DE

47804 Krefeld - Benrad Süd

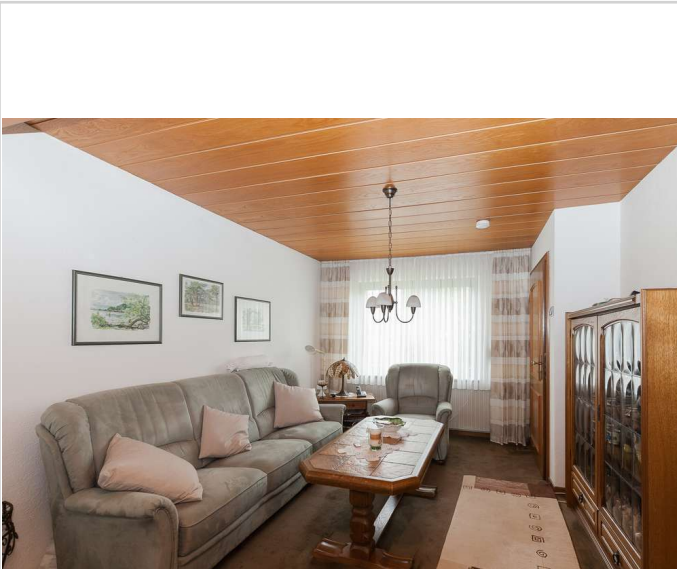
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



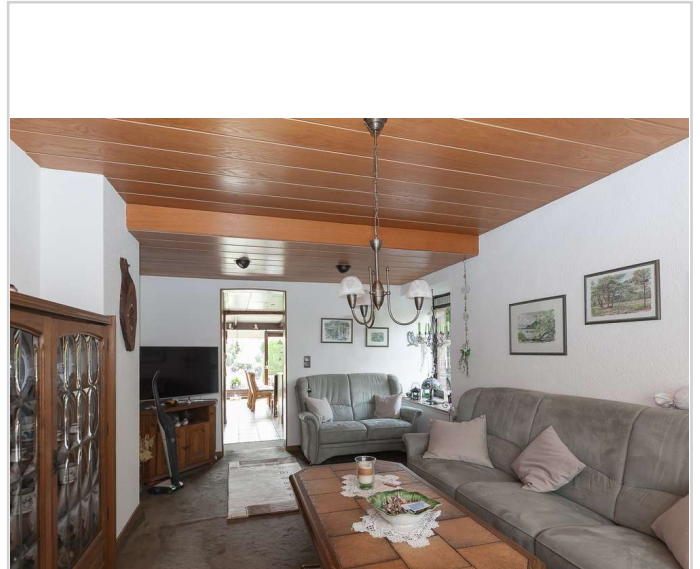
Küchenbereich



Küchenbereich



Fernsehraum



Fernsehraum

Freistehendes EFH mit Garage und sonnigem Gartenparadies zum Genießen in guter, ruhiger Wohnlage!

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 27 Jahren



WWW.NILKENS-IMMO.DE

47804 Krefeld - Benrad Süd

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



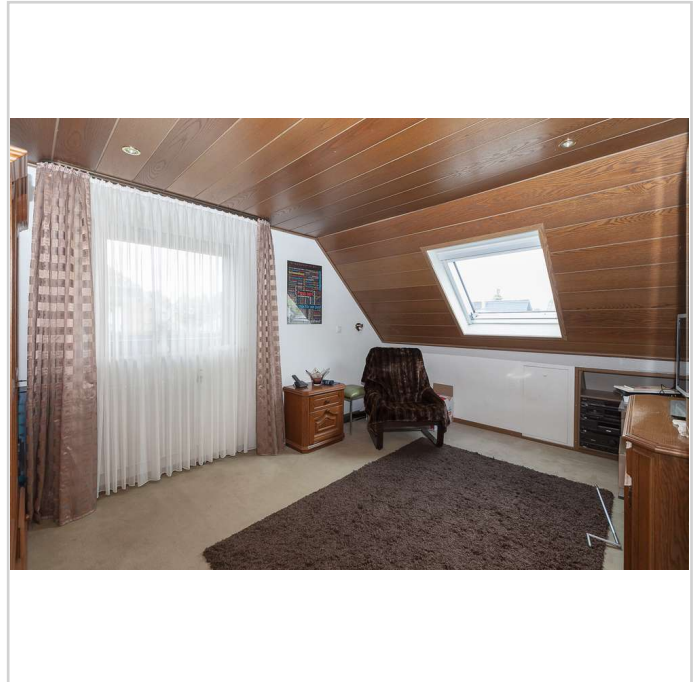
Diele



Wohnbereich



Wohnbereich



Kinderzimmer

Freistehendes EFH mit Garage und sonnigem Gartenparadies zum Genießen in guter, ruhiger Wohnlage!

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 27 Jahren



WWW.NILKENS-IMMO.DE

47804 Krefeld - Benrad Süd

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



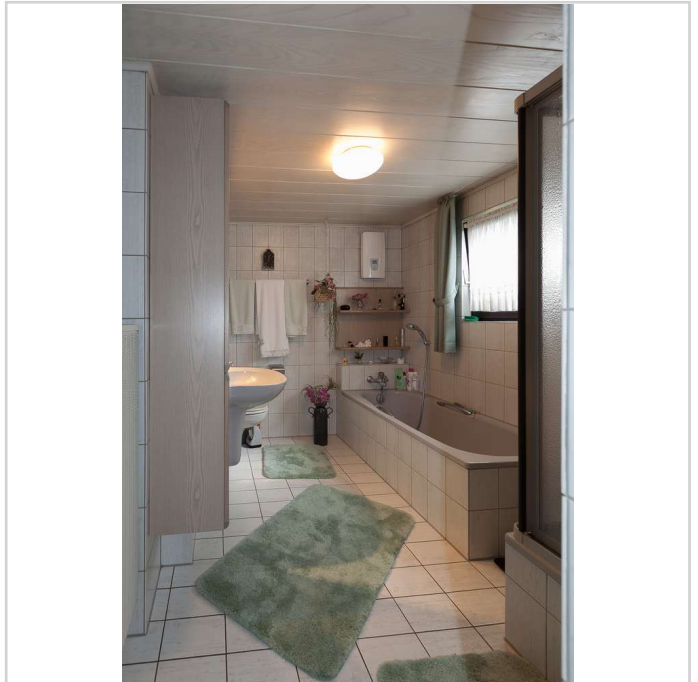
Ankleideraum mit WC



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer

Freistehendes EFH mit Garage und sonnigem Gartenparadies zum Genießen in guter, ruhiger Wohnlage!



47804 Krefeld - Benrad Süd

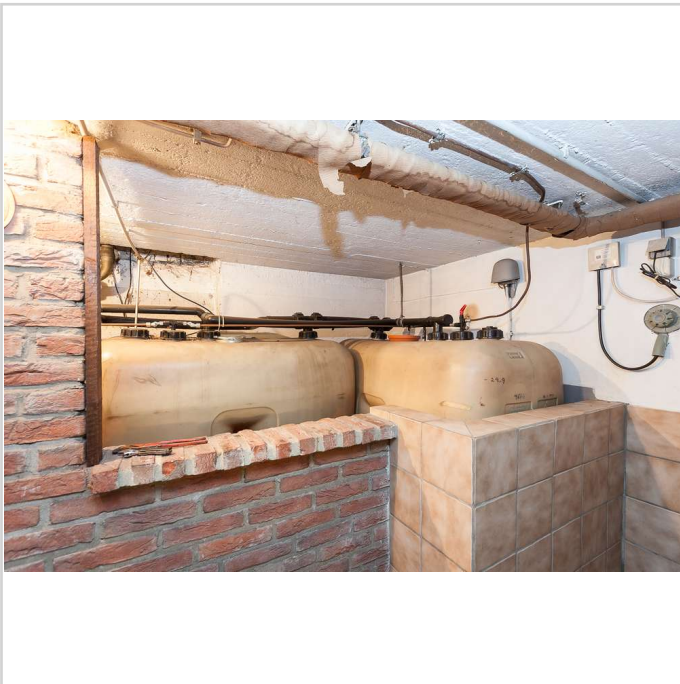
Zimmer: 5,00
 Wohnfläche ca.: 100,00 m²
 Kaufpreis: 369.000,00 EUR



Kellerraum



Heizungsanlage



Öltank

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: NW-2023-004789439 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 196,8 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

326,6 kWh(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

372,4 kWh(m²·a)

Autarkietagen gemäß GEG:¹

Endenergiebedarf	Für Energiebedarfsberechnungen zugewandtes Verfahren
Wärme <input checked="" type="checkbox"/> (326,6 kWh(m ² ·a)) Anforderungswert 192,4 kWh(m ² ·a)	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN 4108 und DIN 4109-10
Energetische Qualität der Gebäudehülle: ²	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18559
Wärme <input type="checkbox"/> (5,36 kWh(m ² ·a)) Anforderungswert 0,56 kWh(m ² ·a)	<input type="checkbox"/> Regeling nach § 10 GEG (Heizungsanforderwert) ³
Sonnenstrahlung/Wärmeübertrag (bei Notwendigkeit) <input type="checkbox"/> eingehalten	<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 10 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **326,6 kWh(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 2 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Registerleistung
	%	%
Summe	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 14 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 14 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um unterbrechneten Anteil der Pflichtleistung % eingehalten.

Vergleichswerte Endenergie ⁴

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu. Da im Beispiel zu unterschiedlichen Gebäudenformen können, insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen, werden die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Endenergiebedarfs- und Gasbedarfswerte sind die Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudeoberfläche (A_G), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubauten sowie bei Modernisierung im Fall § 10 Absatz 2 GEG mit der Notwendigkeit
³ EPH: Erdwärmepumpe, MPH: Mikroklimaanlage

Hilfsmittel Software AG, Energieberater Professional 10.12.14

Energieausweis

Freistehendes EFH mit Garage und sonnigem Gartenparadies zum Genießen in guter, ruhiger Wohnlage!

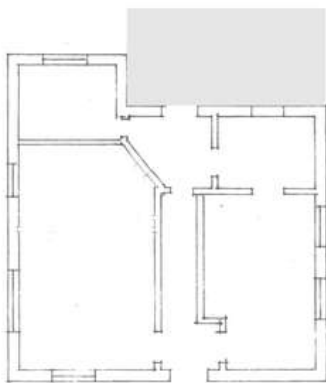
IMMOBILIEN NILKENS - Seit 27 Jahren



WWW.NILKENS-IMMO.DE

47804 Krefeld - Benrad Süd

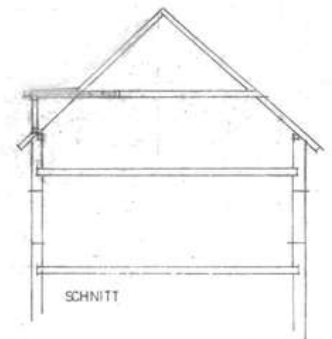
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



ERD GESCHOSS



DACH GESCHOSS



SCHNITT

Nr. 131/vo
Stadt I
Bauordn
Baubes
L
KS

Grundrisspläne

Freistehendes EFH mit Garage und sonnigem Gartenparadies zum Genießen in guter, ruhiger Wohnlage!

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 27 Jahren



WWW.NILKENS-IMMO.DE

47804 Krefeld - Benrad Süd

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR

