

Solide DHH mit großzügigem Garten und großer Garage in Sackgassenlage! Zeitnah beziehbar!

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 1996



www.nilkens-immo.de

47804 Krefeld

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 107,00 m²
Kaufpreis: 425.000,00 EUR

Scout-ID: 168759067
Objekt-Nr.: 32



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:	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche ca.:	616,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1972
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2017
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas schwer
Endenergiebedarf:	207,60 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	G
Baujahr laut Energieausweis:	1972
Bezugsfrei ab:	sofort beziehbar
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 3,57 % Käuferprovision (inkl. MwSt.)

3,57 % 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.

Solide DHH mit großzügigem Garten und großer Garage in Sackgassenlage! Zeitnah beziehbar!



47804 Krefeld

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 107,00 m²
Kaufpreis: 425.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Zeitnah beziehbar! Solide Doppelhaushälfte mit großzügigem Gartengrundstück innerhalb eines beliebten Wohnviertels mit reinem Einfamilienhauscharakter!

Der großzügige Garten mit viel Platz und genügend Rasenfläche bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Ziergarten oder auch Nutzgartenbereich mit eigenem Obst- und Gemüseanbau - hier lassen sich gemütliche Grillabende, Spiel und Spaß oder sogar die eigene Ernte von Äpfeln, Tomaten u. a. mit Familie und Freunden genießen!

Attraktive Doppelhaushälfte mit klassischer Architektur, errichtet in grundsolider 1,5-geschossiger Massivbauweise mit

- Satteldach mit 1 Gaube
- weißer Klinkerfassade
- Vollkeller
- Kelleraußentreppe
- pflegeleichtem Vorgarten mit viel Grünfläche
- großer Einzelgarage mit Grube
- zusätzlichem Garagen-Anbau
- Gartenhaus sowie
- Treibhaus.

Ein Glasfaseranschluss ist schon vorhanden!

Getätigte Investitionen:

- 2023 Treppenlift
- 2019 Garagentor (Hersteller Hörmann)
- 2017 Kunststoff-Fensterelemente EG (Dreifachverglasung) mit elektrischen Rollläden
- 2013 Kunststoff-Fensterelemente OG (Doppelverglasung) mit teils elektrischen und manuellen Rollläden
- 2012 hochwertige Ganzglas-Duschkabine (Glaserei Kallen)
- 2012 Tageslicht-Badezimmer
- 2009 Gasbrennwert-Zentralheizung inkl. Warmwasseraufbereitung

Aufteilung:

- EG: Wohn-/Essbereich, Küche, Diele, Tageslicht-Gäste-WC
- OG: 3 Schlafzimmer, Diele, Tageslicht-Bad
- DG: ausgebauter Spitzboden mit 2 weiteren Zimmern (eine feste Treppe müßte installiert werden)
- KG: Heizungsraum, Wasch- und Trockenraum, großer Hobbyraum, Hausanschlussraum

Fazit:

Verwirklichen Sie Ihren persönlichen, individuellen Wohntraum mit Renovierungsarbeiten nach Ihren Vorstellungen!

Ausstattung:

- helle und freundliche Wohnatmosphäre durch viele Fensterelemente
- gute, funktionale Raumaufteilung, 3 Schlafzimmer im 1. OG
- großzügiger Wohn-/Essbereich über die gesamte Hausbreite mit Blick ins Grüne und Zugang zum Gartenbereich
- ebenfalls großzügiger Küchenbereich
- Fensterelemente

EG: Kunststoff-Fensterelemente (weiß) mit Dreifachverglasung
OG: Kunststoff-Fensterelemente (weiß) mit Doppelverglasung, teils mit elektrischen und manuellen Rollläden

- Böden

EG:

Wohn-/Essbereich: Echtholzparkett (Eiche)

Küche: Fliesen (braun)

Eingangsbereich: Fliesen (beige/braun)

Gäste-WC: Fliesen (weinrot marmoriert / Boden: weiß)

OG:

Schlafzimmer: Vinyl (hellgrau)

2 Kinderzimmer: Vinyl (hellgrau)

Diele: Vinyl (hellgrau)

Badezimmer: Fliesen (schwarz)

- Innentüren in Dekor Eiche / Metallzargen (weiß)

- diverse Holzdecken

- teils Sichtmauerwerk

- offene Treppe mit Holz-Stufen (Dekor Eiche)

- Tageslicht-Bad im 1. OG mit 3 Fensterelementen, separater Wanne und

Dusche (Fliesen: weiß mit schwarzer Bordüre) sowie

Handtuchheizkörper

- der Vollkeller bietet weiterhin ausreichend Platz für Stau- und Lagerfläche

- Gasbrennwert-Zentralheizung inkl. Warmwasseraufbereitung (Hersteller: Junkers, BJ 2009)

- pflegeleichter Vorgartenbereich

- großzügige, überdachte Terrasse in Nord-Ausrichtung

- vielfältige Möglichkeiten im sehr großzügigen Hauptgarten

- Garagen-Anbau mit Glasbausteinen als Abstellmöglichkeit für Gartengeräte oder

auch z. B. als Werkstatt nutzbar

- abschließbares Gartentor mit blickdichtem Glaselement für einen weiteren,

praktischen Grundstückszugang

- Kelleraußentreppe

u. v. m.

Lage:

Die Doppelhaushälfte befindet sich in gewachsener Wohnlage innerhalb einer Seitenstraße mit überwiegendem Einfamilienhauscharakter. Der Krefelder Forstwald ist einer der exklusivsten und idyllischsten Wohnlagen der Stadt und bietet hervorragenden Lebens- und Wohnkomfort mit Freizeitmöglichkeiten aller Art (z. B. Golf, Tennis, Reiten, Wandern u. a.).

So findet man Ruhe, Erholung und hohen Freizeitwert mitten im Grünen direkt vor der Haustür und auf den zahlreichen Rad- und Wanderwegen im Umkreis. Diverse Sportvereine und das Schwimmbad in St. Tönis bieten weitere Freizeitgestaltung.

Der Kindergarten Maria-Waldrast sowie die Grund- und weiterführenden Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ebenso sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Physiotherapie, Bank & Sparkasse, Supermarkt, Bäcker, Fitnessstudios, Grün- und Parkanlage etc. schnell erreicht. Das Zentrum von St. Tönis oder Krefeld bieten weiterhin vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Solide DHH mit großzügigem Garten und großer Garage in Sackgassenlage! Zeitnah beziehbar!



47804 Krefeld

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 107,00 m²
Kaufpreis: 425.000,00 EUR

Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr sind gegeben. Die Anbindungen an die A 61, A 52 und A 44 Richtung Düsseldorf und Mönchengladbach, ins Ruhrgebiet und die benachbarten Niederlande sind 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
- 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.



Vorderansicht

Solide DHH mit großzügigem Garten und großer Garage in Sackgassenlage! Zeitnah beziehbar!



47804 Krefeld

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 107,00 m²
Kaufpreis: 425.000,00 EUR



Vorderansicht



Gartenansicht



Gartenansicht



Gartenansicht

Solide DHH mit großzügigem Garten und großer Garage in Sackgassenlage! Zeitnah beziehbar!



47804 Krefeld

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 107,00 m²
Kaufpreis: 425.000,00 EUR



Gartenansicht



Gartenansicht



Gartenansicht



Überdachte Terrasse

Solide DHH mit großzügigem Garten und großer Garage in Sackgassenlage! Zeitnah beziehbar!



47804 Krefeld

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 107,00 m²
Kaufpreis: 425.000,00 EUR



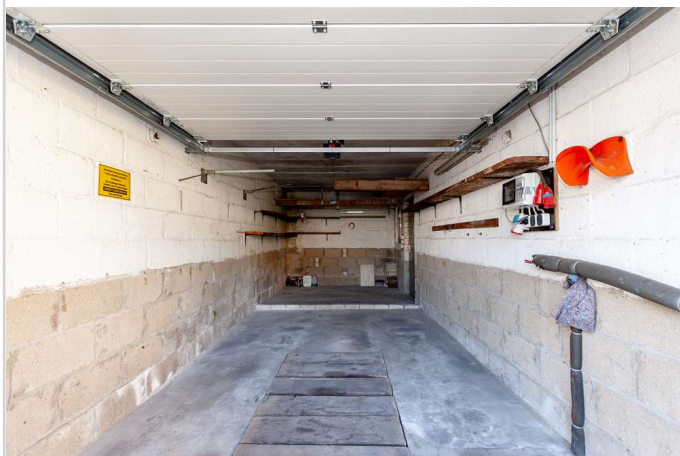
Glasgewächshaus



Gartenhaus



Seitenansicht



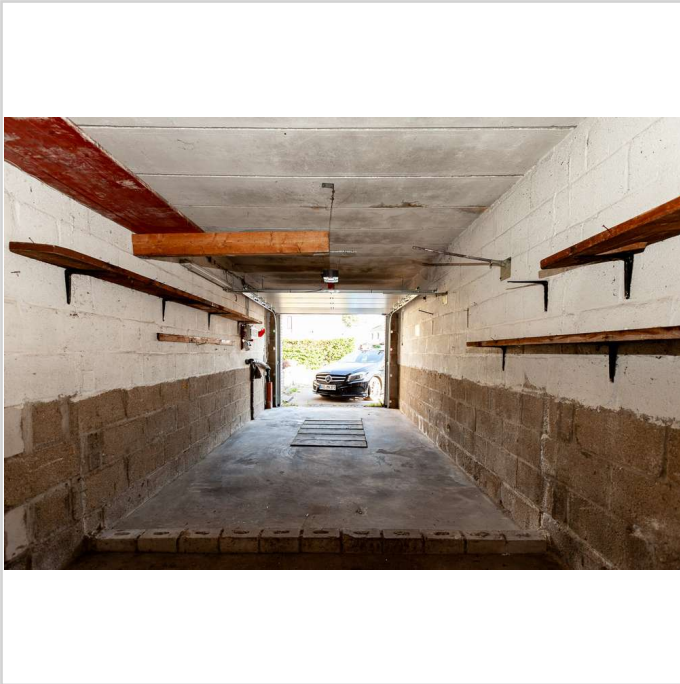
Garage mit Grube

Solide DHH mit großzügigem Garten und großer Garage in Sackgassenlage! Zeitnah beziehbar!



47804 Krefeld

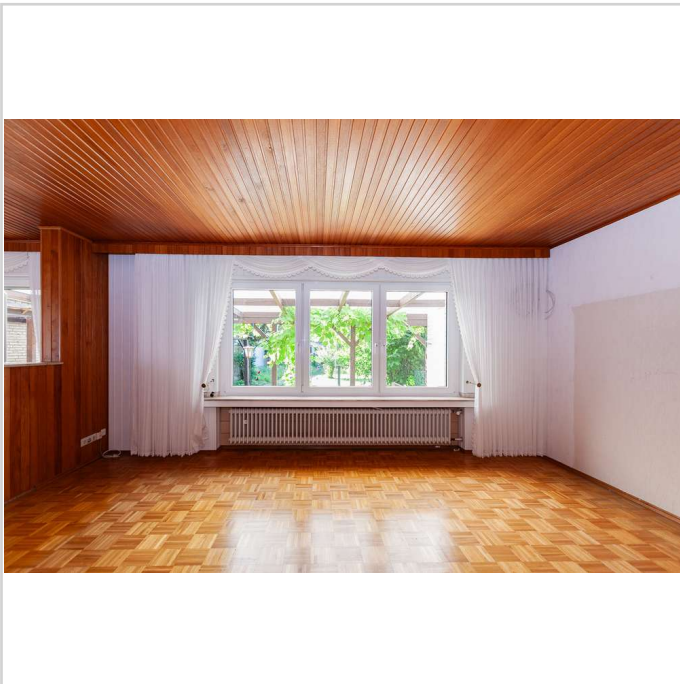
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 107,00 m²
Kaufpreis: 425.000,00 EUR



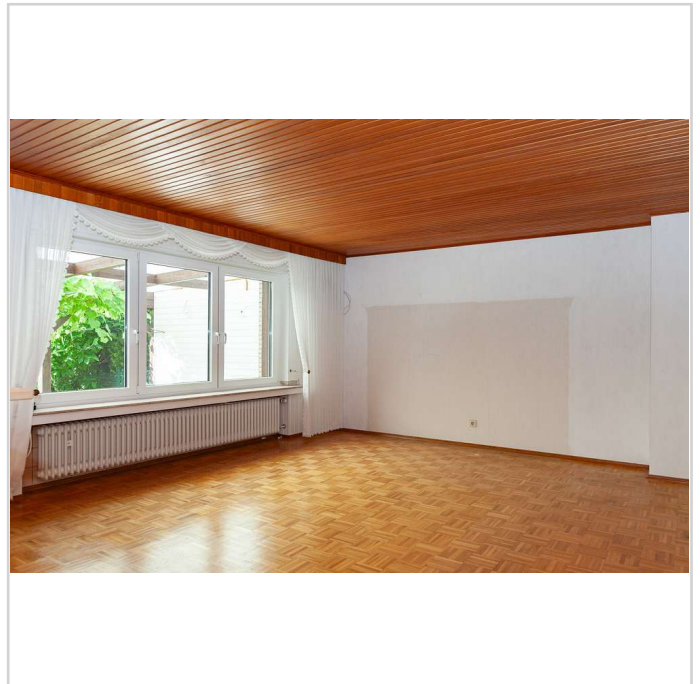
Garage mit Grube



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich

Solide DHH mit großzügigem Garten und großer Garage in Sackgassenlage! Zeitnah beziehbar!



47804 Krefeld

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 107,00 m²
Kaufpreis: 425.000,00 EUR



Essbereich



Wohnbereich



Essbereich



Küchenbereich

Solide DHH mit großzügigem Garten und großer Garage in Sackgassenlage! Zeitnah beziehbar!



47804 Krefeld

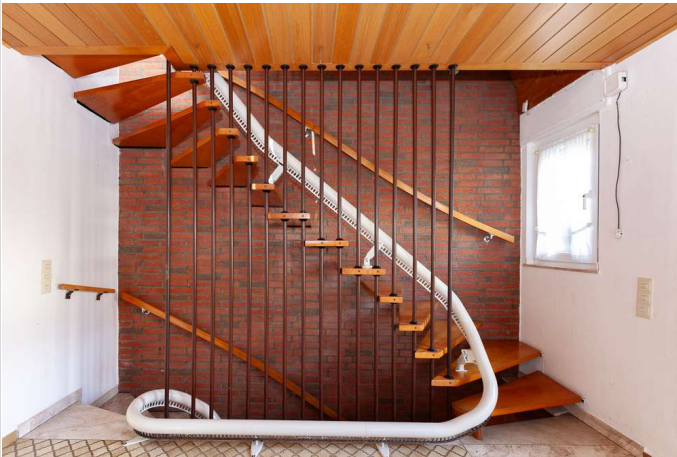
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 107,00 m²
Kaufpreis: 425.000,00 EUR



Eingangsbereich



Diele



Diele



Tageslicht-Gäste-WC

Solide DHH mit großzügigem Garten und großer Garage in Sackgassenlage! Zeitnah beziehbar!

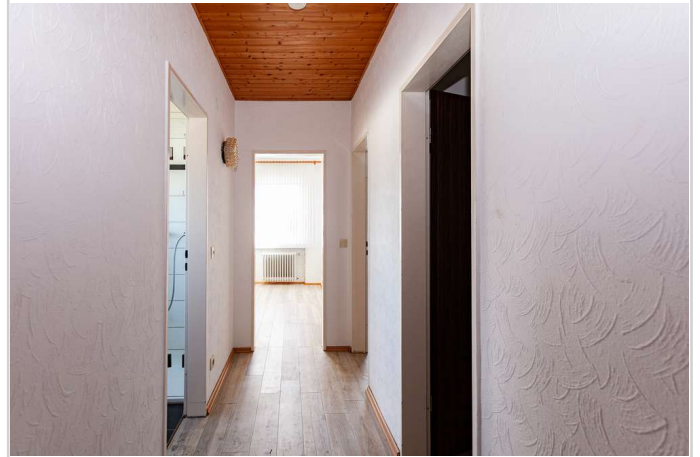


47804 Krefeld

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 107,00 m²
Kaufpreis: 425.000,00 EUR



Treppenlift



Diele 1. OG



Tageslicht-Badezimmer



Tageslicht-Badezimmer

Solide DHH mit großzügigem Garten und großer Garage in Sackgassenlage! Zeitnah beziehbar!



47804 Krefeld

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 107,00 m²
Kaufpreis: 425.000,00 EUR



Tageslicht-Badezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1

Solide DHH mit großzügigem Garten und großer Garage in Sackgassenlage! Zeitnah beziehbar!



47804 Krefeld

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 107,00 m²
Kaufpreis: 425.000,00 EUR



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2



Dachstudio

Solide DHH mit großzügigem Garten und großer Garage in Sackgassenlage! Zeitnah beziehbar!



47804 Krefeld

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 107,00 m²
Kaufpreis: 425.000,00 EUR



Dachstudio



Dachstudio



Dachstudio



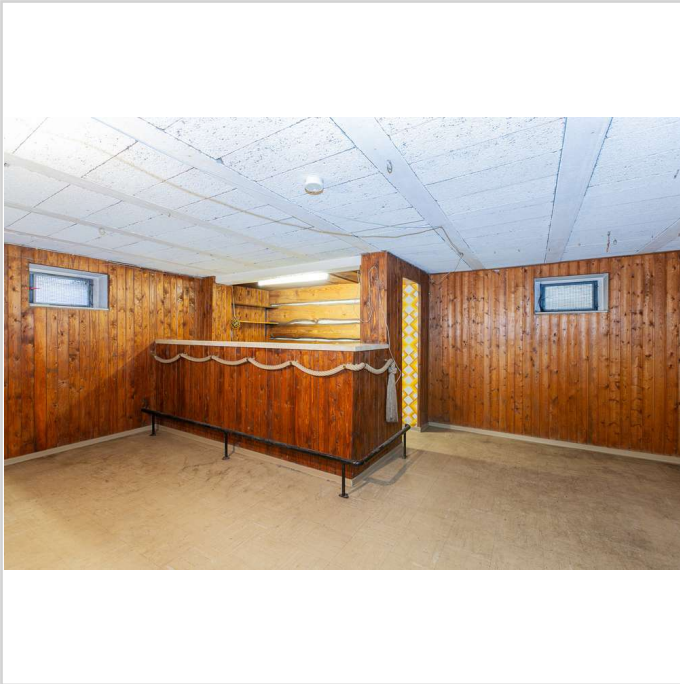
Heizungsraum

Solide DHH mit großzügigem Garten und großer Garage in Sackgassenlage! Zeitnah beziehbar!



47804 Krefeld

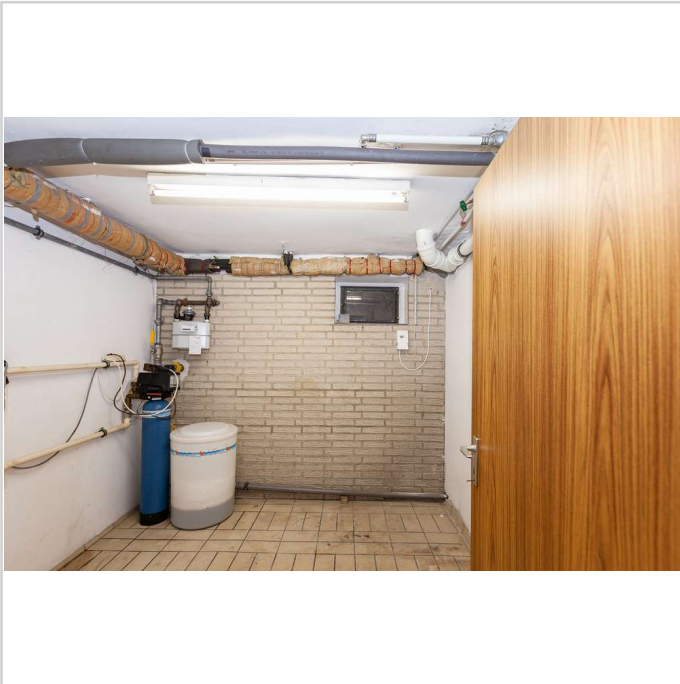
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 107,00 m²
Kaufpreis: 425.000,00 EUR



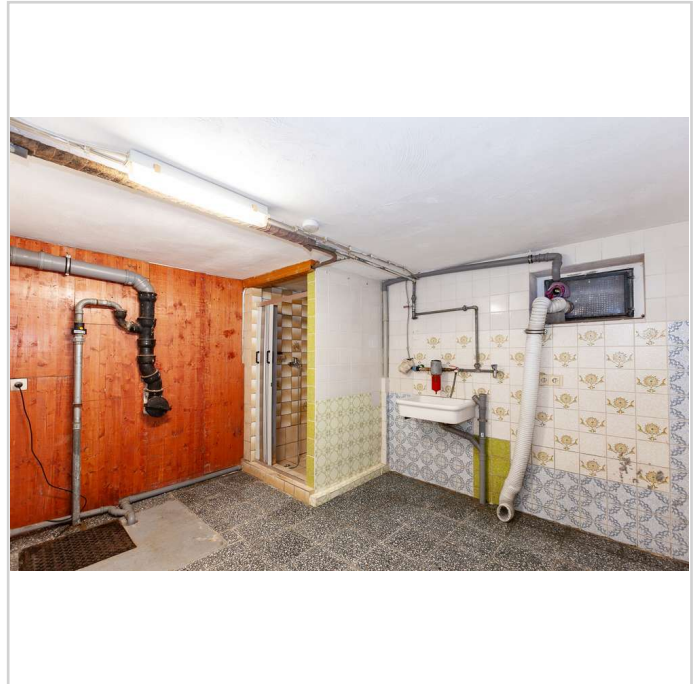
Hobbyraum



Hobbyraum



Abstellraum



Wasch- und Trockenraum

Solide DHH mit großzügigem Garten und großer Garage in Sackgassenlage! Zeitnah beziehbar!



47804 Krefeld

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 107,00 m²
Kaufpreis: 425.000,00 EUR



Wasch- und Trockenraum

Solide DHH mit großzügigem Garten und großer Garage in Sackgassenlage! Zeitnah beziehbar!



47804 Krefeld

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 107,00 m²
Kaufpreis: 425.000,00 EUR

