

Exposé

Einfamilienhaus in Krefeld

Moderne Stadtvilla mit Design Still in Krefeld-Oppum & PROVISIONSFREI - PRIVATVERKAUF !



Objekt-Nr. OM-369156

Einfamilienhaus

Verkauf: **889.000 €**

Ansprechpartner:
Lukas Baska
Mobil: 0163 5452350

Am Hohen Weg 20
47809 Krefeld
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	535,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	166,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	241,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause !

Dieses hochwertig ausgestattete, moderne Einfamilienhaus in Massivbauweise aus dem Jahr 2012 vereint moderne Architektur, nachhaltige Technik und luxuriösen Komfort. Dieses Einfamilienhaus vereint Funktionalität und stillvolles Design und erfüllt alle Wünsche für Familien und Paare. Das freistehende Einfamilienhaus wurde auf einem 535m² grossen Grundstück errichtet und bietet 166m² Wohnfläche verteilt auf 4 Zimmern. Der großzügige Dachboden wird derzeit als praktische Nutzfläche mit gedämmtem Dach verwendet, bietet jedoch ausreichend Platz und Höhe, um zu einem Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum umgestaltet zu werden. So entsteht auf Wunsch zusätzlicher Wohnraum mit individueller Nutzungsmöglichkeit.

Ausstattung

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohn-/Essbereich im Erdgeschoss, der durch zwei große Fenster-Schiebetüren direkt zur Südterrasse und dem Garten führt. Diese außergewöhnliche Gestaltung sorgt für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich - ideal für gesellige Stunden im Garten oder entspannte Abende auf der Terrasse. Die hochwertige Terrassenüberdachung, Markisen und LED Beleuchtung bieten zusätzlichen Komfort und machen den Außenbereich auch bei wechselhaftem Wetter zum perfekten Rückzugsort. Die hochwertige Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten sowie maßgefertigte Einbauschränke von Cabinet bieten sowohl praktischen Stauraum als auch ein elegantes Design. Edle Parkettböden und hochwertige Fliesen verleihen dem Raum eine moderne und elegante Ausstrahlung. Das moderne Badezimmer im Obergeschoss ist mit einer Bodendusche und einer Badewanne ausgestattet - persönlicher Wellnessbereich. Für ihre Sicherheit sorgt eine Bayerwald-Haustür mit Fingerprint-System sowie ein hochmodernes Kamerasystem rund um das Grundstück. Ein besonderes Highlight des Hauses ist die offene Galerie mit stillvollem Glasgeländer und Chrom-Handlauf, die den modernen Charakter der Immobilie unterstreicht. Das Haus wird über eine umweltfreundliche Erdwärmepumpe beheizt (Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss) gemeinsam mit der Photovoltaikanlage wird eine hohe Energieeffizienz garantiert und es wird zur Reduzierung der Betriebskosten beigetragen. Ihr Elektrofahrzeug können sie bequem über die Wallbox am Stellplatz aufladen. Zum Haus gehört eine geflieste Garage mit elektrischem Senktionaltor, die angenehm per Fernbedienung geöffnet werden kann. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die bequem per Fernbedienung gesteuert werden können - Ideal für Komfort, Sicherheit und effiziente Beschattung. Eine automatische Rasenbewässerung mit eigener per App geschalteter Brunnenpumpe sorgt für eine effiziente und kostensparende Grünpflege. Zusätzlich übernimmt ein Mähroboter von Husqvarna zuverlässig das regelmäßige Rasenmähen - für einen stets gepflegten Garten bei minimalem Aufwand.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die vorhandene hochwertige Möblierung kann gegen Aufpreis übernommen werden. Details hierzu sind individuell verhandelbar.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer !

Highlights:

- Aussen Fensterbänke aus schwarzem Granit
- Eingangsbereich aus schwarzem Granit
- Einbauküche und alle Einbauschränke sind im Preis enthalten !
- offene Galerie mit Luftraum

- Erdwärmepumpe
- hochwertige Terrassenüberdachung mit Markisen und Beleuchtung
- Wallbox
- Edle Bodenbeläge
- Bayerwald Haustür mit Fingerprint
- hoch moderne Glas-Einbauschränke von Cabinet
- 2 Ebenen im Erdgeschoss
- Kamerasystem
- grosse Fenster im Wohnbereich und Kinderzimmern
- Mähroboter
- Photovoltaikanlage
- Eigene Brunnenpumpe mit automatischer Rasenbewässerung
- geflieste Garage

WICHTIG:

Besichtigungstermine sind ausschließlich nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung möglich !

Wir bitten nur um seriöse Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten.

Lage

Das freistehende EFH befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend von Krefeld-Oppum. Die hervorragende Anbindung an Düsseldorf (ca. 15 Minuten), der nahegelegene Flughafen Düsseldorf sowie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten , Kindergärten, Bahnhof und Ärzte machen diesen Standort besonders attraktiv für Familien. Die Umgebung bietet nicht nur Ruhe und gute Infrastruktur, sondern auch ein hohes Maß an Lebensqualität. Für Sportliebhaber, Radfahrer und Spaziergänger ist die nahe gelegene Linner Burg mit ihren historischen Wegen, Grünanlagen und Radstrecken ein echtes Highlight. Ob Joggen im Grünen, entspannte Spaziergänge oder Fahrradtouren-hier kommt Bewegung nicht zu kurz.

Auch Golfer und Tennisspieler kommen auf ihre Kosten: Golf&Tennisplatz befinden sich in kurzer Fahrdistanz und bieten sowohl Freizeit-als auch Vereinsmöglichkeiten auf hohem Niveau. Für Familien mit sportlich aktiven Kindern besonders attraktiv: Ein lokaler Fussballverein befindet sich nur 200m entfernt-fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

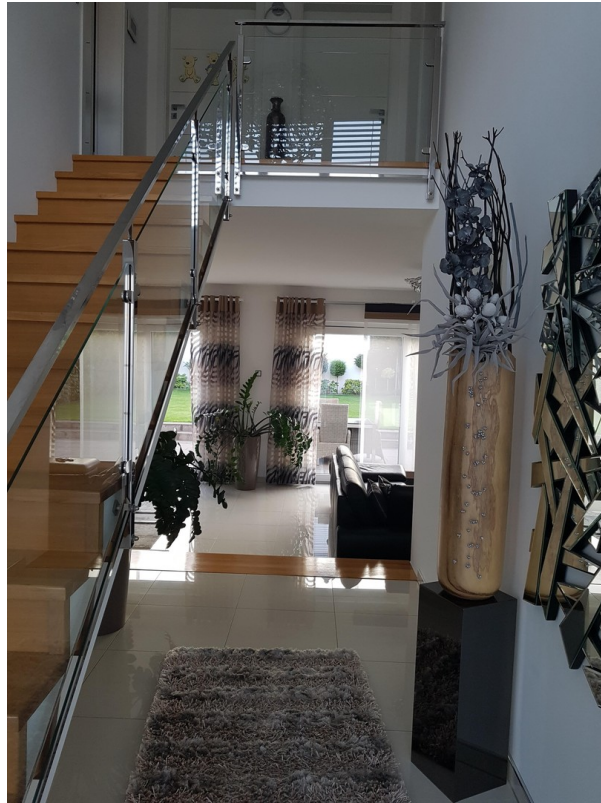
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	53,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

HEUSER ARCHITEKTEN

ARCHITEKT
INNENARCHITEKT
DIPL.-ING. AKNW

Wohn- und Nutzflächenberechnung

(gem. WoFIV)

Bauvorhaben : **Neubau eines freistehenden
Einfamilienhauses mit Garage**
Am Hohen Weg 20, 47809 Krefeld
Gemarkung Oppum Flur 3 Flurstück 2230

Bauherr : **Anna und Lukas Baska**
Traarer Straße 2, 47829 Krefeld

Etage	WE	Raum	Rechnung		Fläche m ²	3 % Putzabzug m ²	Flächen gesamt	
			m	m				
EG	1	Diele	4,820	x 2,500				
			-	0,900	x 2,080	10,18	9,87	
		Küche		3,600	x 4,715	16,97	16,46	
		Garderobe		1,695	x 1,620			
			+	0,115	x 0,985	2,86	2,77	
		WC		1,135	x 1,765	2,00	1,94	
		HWR / Heizung		2,835	x 2,870	8,14	7,89	
		Wohnen / Essen		4,185	x 9,260	38,75	37,59	
		Abstellen (Garage)		2,950	x 2,860	8,44	8,44	
		Terrasse		0,25	5,000 x 9,960	12,45	12,45	
Summe						97,43		
OG		Galerie	1,810	x 2,500	4,53	4,39		
		Schlafen / Ankleide	5,670	x 3,600	20,41	19,80		
		Kind 1	2,840	x 4,970				
			+	0,675	x 3,600	16,54	16,05	
		Kind 2	2,840	x 4,175				
			+	0,675	x 2,870	13,79	13,38	
Bad	5,670	x 2,870	16,27	15,78				
Summe						69,40	166,83	

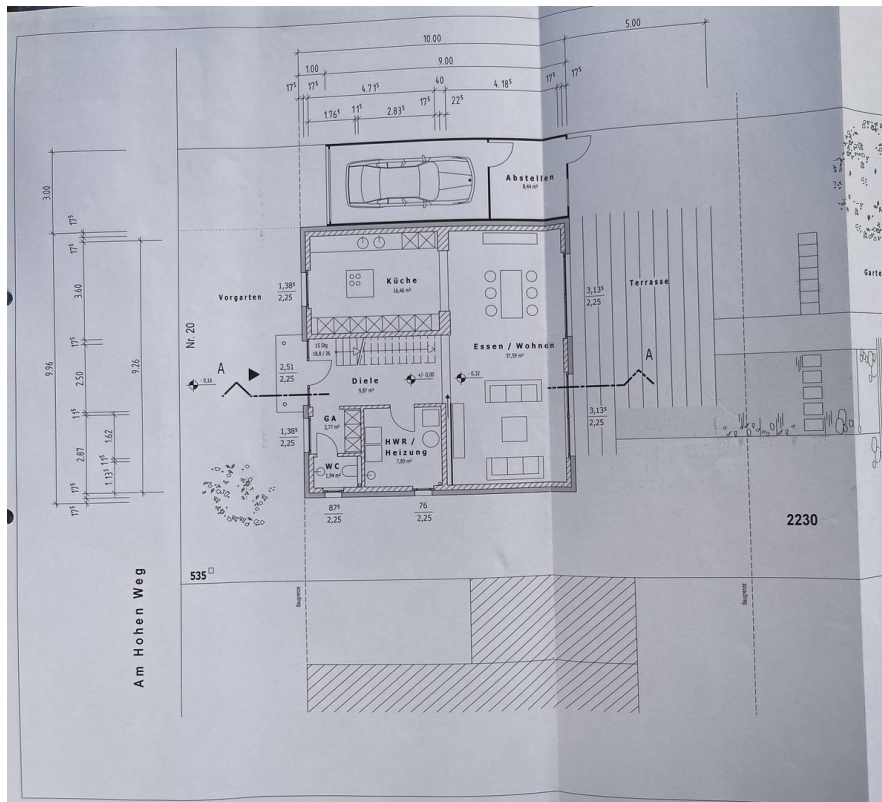
Aufgestellt :

Krefeld, 29. Dezember 2010

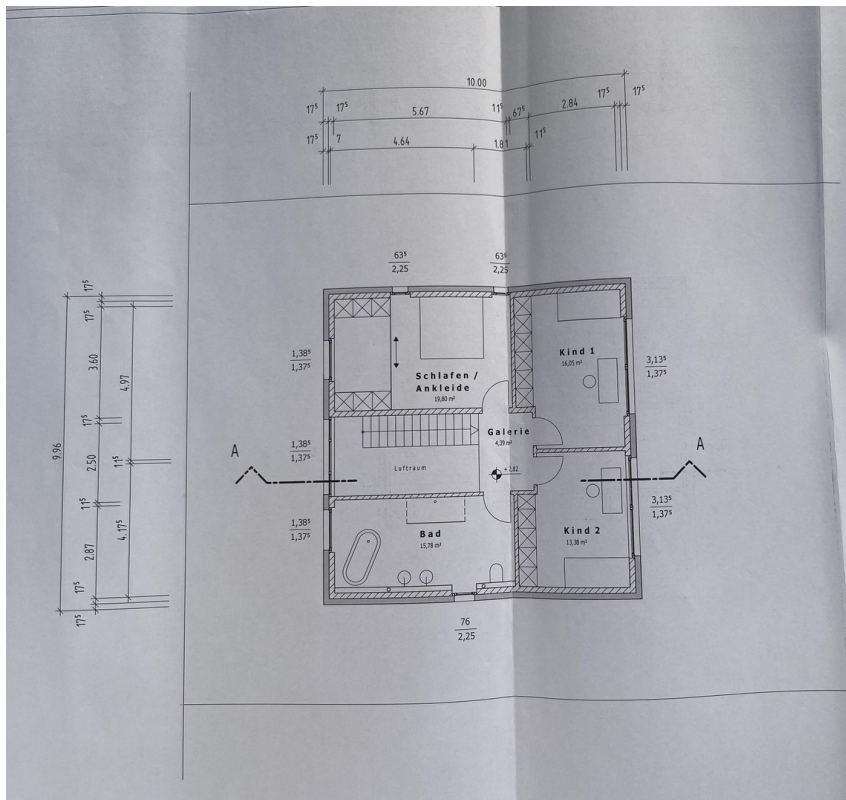
Dipl.-Ing. Frank H. Heuser Vlyuner Platz 19 D - 47799 Krefeld Tel. 0 21 51-15 93 26 Fax 0 21 51-15 93 25
Sparkasse Krefeld BLZ 320 500 00 KTN 873 778

Wohn-Nutzflächenberechnung

Exposé - Grundrisse

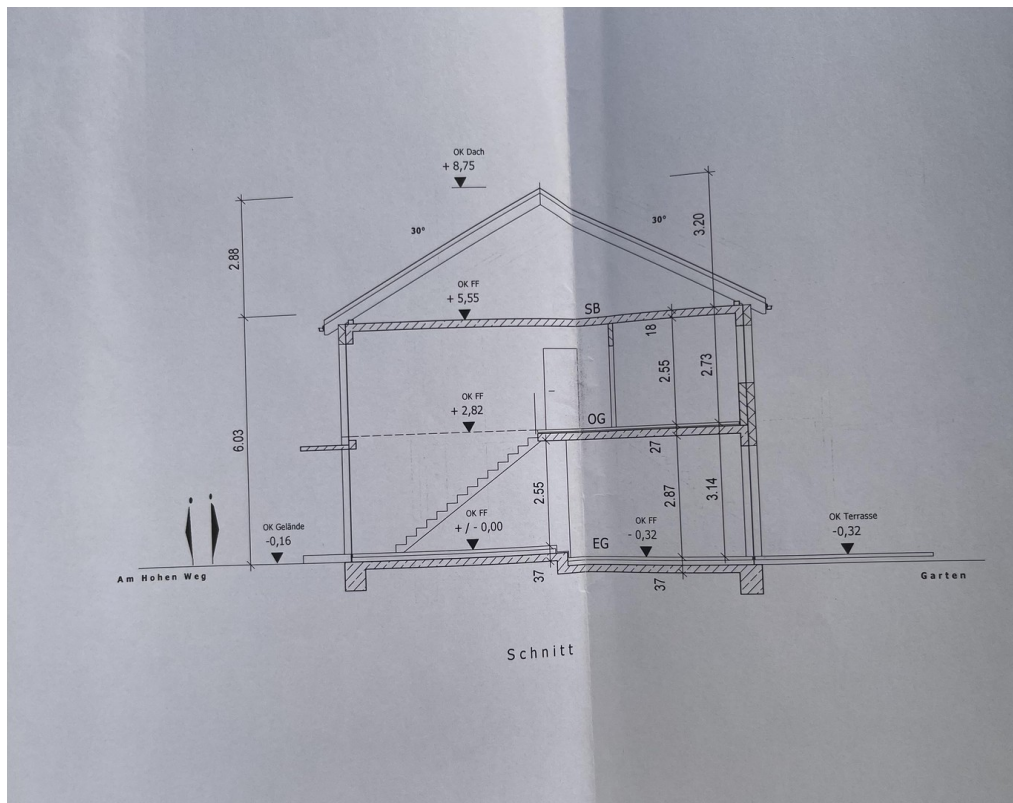


Erdgeschoss



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Hausdaten