

# Exposé

## Einfamilienhaus in Krefeld

### Wunderschönes, denkmalgeschütztes Einfamilienhaus in Krefeld Hüls



Objekt-Nr. OM-417124

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:  
E.S. und M.D.

47839 Krefeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	650,00 m²	Übernahmedatum	01.04.2026
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	160,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Verkauft wird ein kernsaniertes, denkmalgeschütztes Fachwerkhaus, mit ca. 165 qm Wohnfläche auf drei Stockwerken.

Es ist das erste Haus in einer Reihe mit drei weiteren, zum Teil denkmalgeschützten Häusern eines Ensembles und liegt am Anfang einer privaten Gasse, die durch ein großes hölzernes Eingangstor betreten wird.

Das zum Verkauf stehende Objekt wurde um 1790 als Laden mit darüber liegendem Wohnhaus gebaut.

In den Jahren 2014 bis 2017 wurde das Haus komplett kernsaniert.

Elektrik, Heizung, Wasser, Abwasser, aber auch Wände und Decken wurden erneuert.

Im Erdgeschoss entstand ein großer Küchen-/Ess-/Wohnbereich und ein Gäste-WC.

Im ersten Stock gibt es ein Schlafzimmer mit Fenster zum Innenhof, ein großes, offenes Wohnzimmer mit viel Licht durch die vier zur Straße liegenden Fenster und ein großes Bad, auch mit Fenster nach vorne und eine Abstellkammer.

In der 2. Etage gibt es einen offenen Büro-/Wohnraum, in dem die sanitären Installationen für ein zweites Bad vorbereitet sind. Ein weiteres Schlafzimmer, ein Gästezimmer und den Heizungsraum ergänzen die Etage.

Dazu kommt ein alter Gewölbekeller und ein über eine Ausziehleiter zugänglicher, nicht ausgebauter Dachboden.

Bei der Sanierung wurden zum Teil ökologische, bauzeitgerechte Materialien wie Tonziegel, Holz, Strohmatte, Lehm- und Kalkputz verwendet.

Der große im Erdgeschoss gelegene Küchen-Essraum wurde mit einer alten gusseisernen Jugendstilsäule statisch gesichert.

Die Kölner Decke im 1. Stock wurde restauriert und zum Teil erneuert und gibt dem Raum ein besonderes Ambiente.

Eine alte geschwungene Treppe in den 1. Stock wurde wiederaufgearbeitet.

Die Böden sind aus Holzdielen mit Eichenfunier bzw. Fliesen in den Bädern.

Zur Straße hin befinden sich im Erdgeschoss drei große doppelverglaste Holz-Fenster, die denen des ursprünglichen Ladens nachempfunden und vom Schreiner neu gebaut wurden.

Im ersten Stock wurden die Holzfenster restauriert.

Zur Straße hin wurde eine antike Eichenholztür aufgearbeitet und eingebaut und eine zweite, aus der Gasse in die Küche führende Haustür wurde im Sommer 2025 erneuert.

Die zentrale Gasheizung mit 300 Liter Warmwasserspeicher befindet sich im zweiten Stock des Hauses in einem Raum, wo auch Waschmaschine und Trockner untergebracht werden können und beheizt das Haus über schlichte, moderne Heizkörper mit niedriger Vorlauftemperatur in allen Räumen.

Es gibt ein großes Wannenbad mit zusätzlicher Dusche, ein Gäste- WC und im zweiten Stock sind Wasser und Abwasserleitungen vorhanden, falls man ein weiteres Bad einbauen möchte.

Das Objekt ist für Individualisten und Liebhaber historischer Architektur besonders interessant.

Durch den einzelnen Verkauf der Häuser wandelt sich die bisher bestehende Mietergemeinschaft gerade eine Eigentümergemeinschaft, die Häuser werden Privat-Eigentum,

der pittoreske, von der Straße abgeschirmte Innenhof, der Garten und die durch den Garten zugänglichen Stellplätze werden Gemeinschaftseigentum.

Im Innenhof gibt es für jede Wohneinheit einen zugehörigen Außensitzplatz, im großzügigen Garten gibt es zwei weitere Terrassen, ein großes Hochbeet und sonnige Rasenflächen. Der gepflegte Garten kann über eine Pumpe bewässert werden.

## Ausstattung

Alle Wohnräume haben einen Fußboden aus Eichenfunier-Dielen und weiß gestrichene verputzte Wände.

Das große Tageslichtbad ist auf dem Boden gefliest, hat Wanne und Dusche, zwei Waschbecken und Toilette, alle Wände sind individuell mit Kieselsteinen gefliest.

Die großen Fenster im Erdgeschoss haben helle Plissees, die als Sichtschutz genutzt werden können.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Der Hauskäufer bildet mit drei weiteren Parteien eine Wohnungseigentümergeinschaft, Garten und Hof werden gemeinschaftlich besessen und genutzt.

## Lage

Im Ortskern von Hülse, am Anfang einer privaten Gasse mit drei weiteren Häusern mit Innenhof und Garten zwei Minuten vom Hülse Markt.

### **Infrastruktur:**

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

# 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

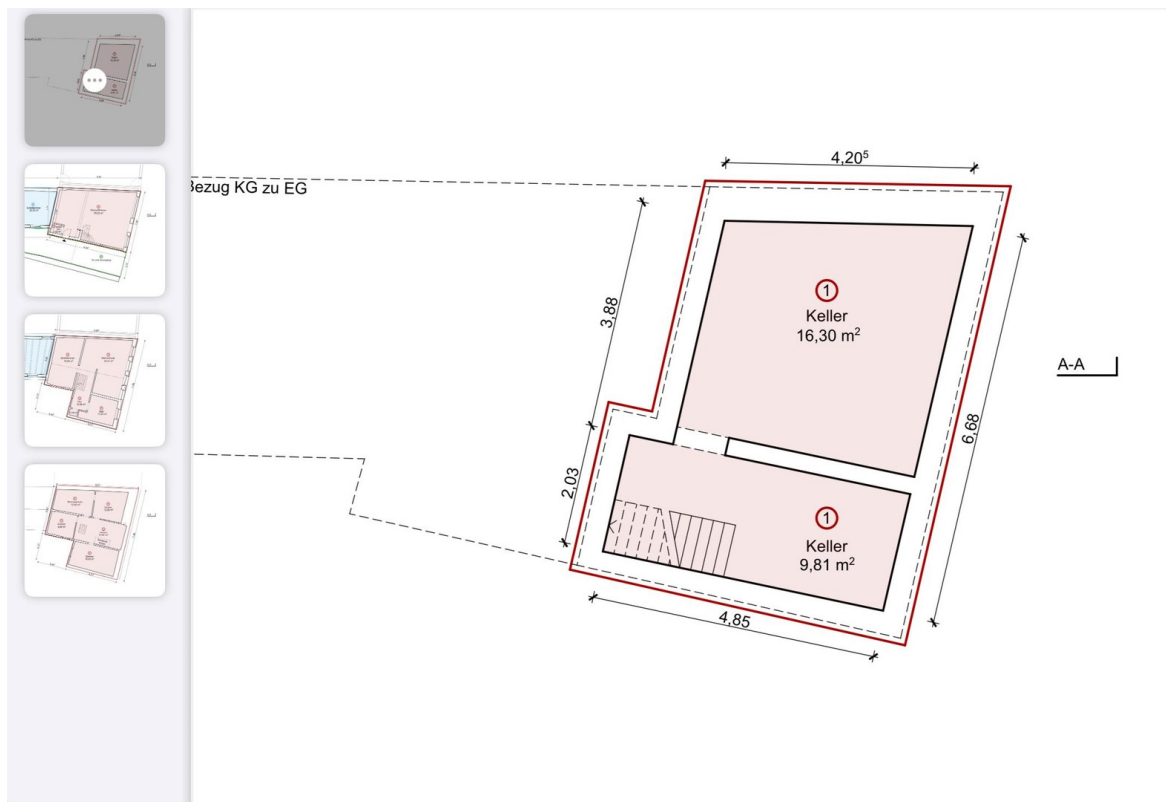


# Exposé - Grundrisse

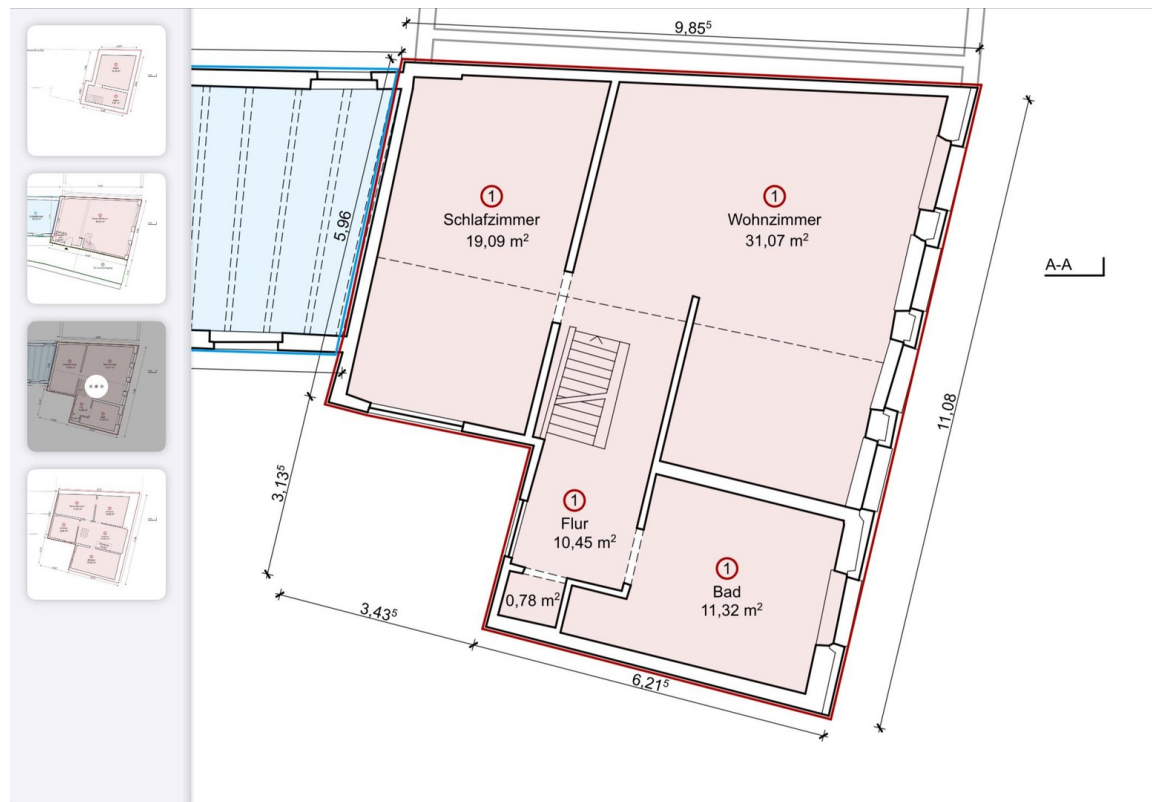




# Exposé - Grundrisse

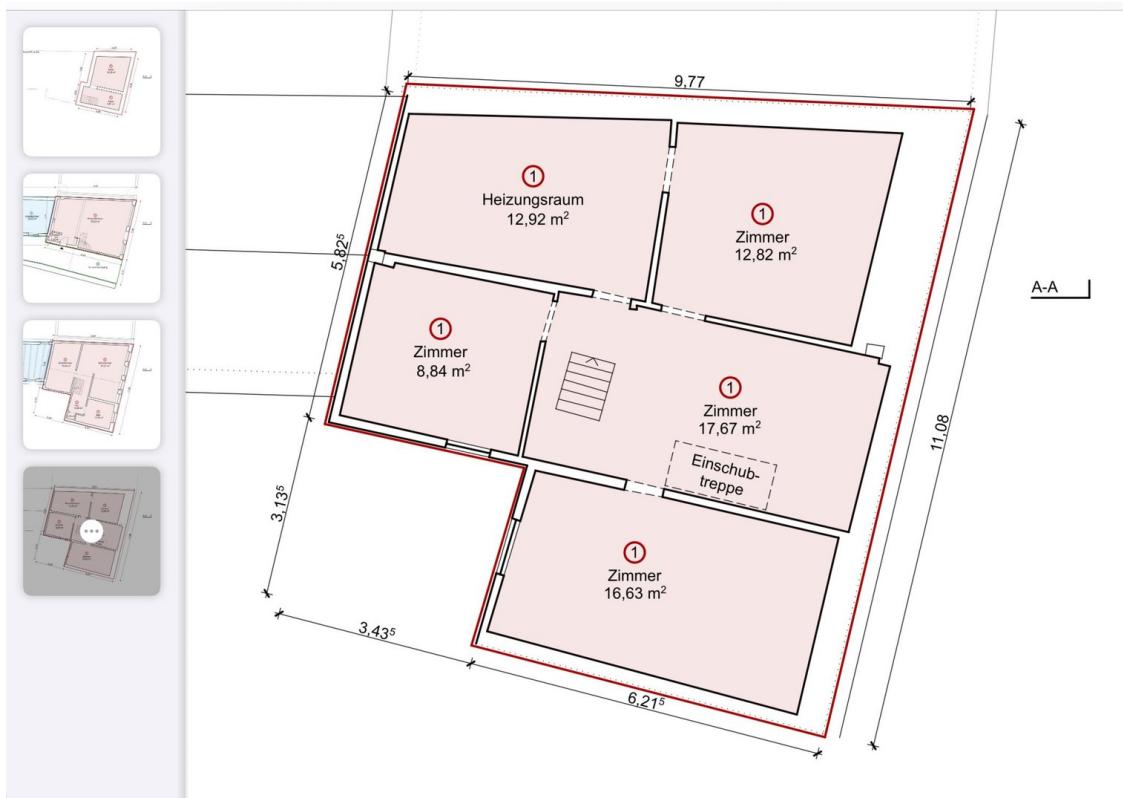


# Exposé - Grundrisse

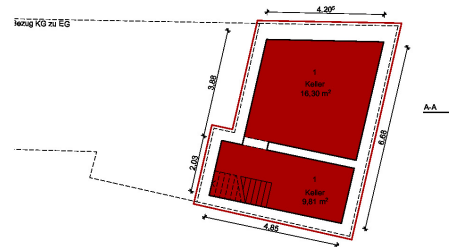




# Exposé - Grundrisse



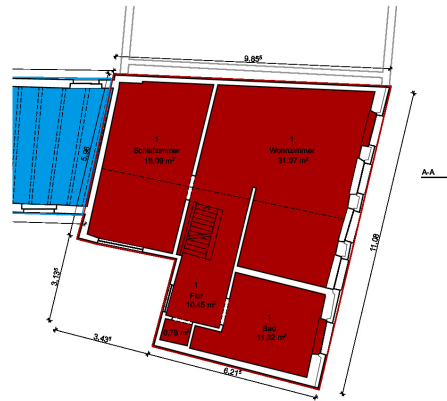
# Exposé - Grundrisse



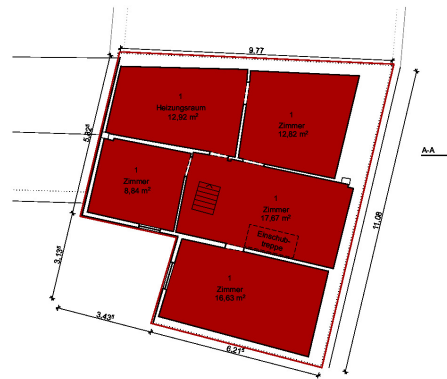
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

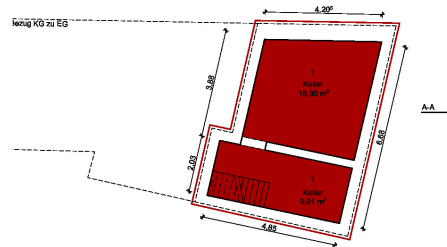


# Exposé - Grundrisse





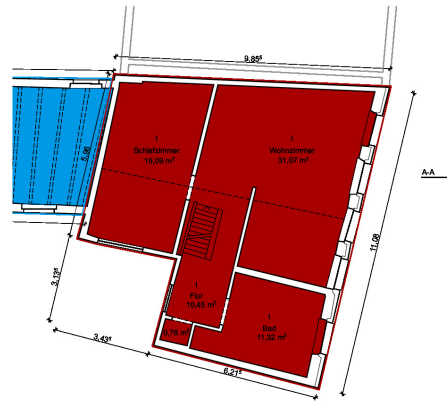
# Exposé - Grundrisse



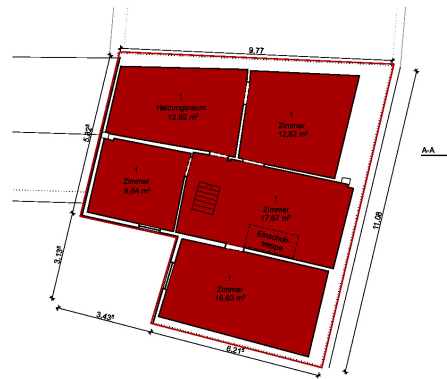
# Exposé - Grundrisse



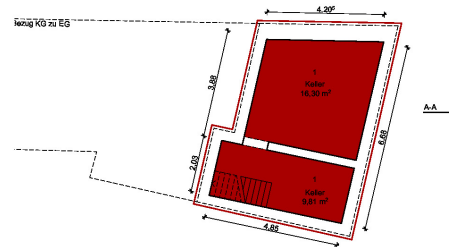
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

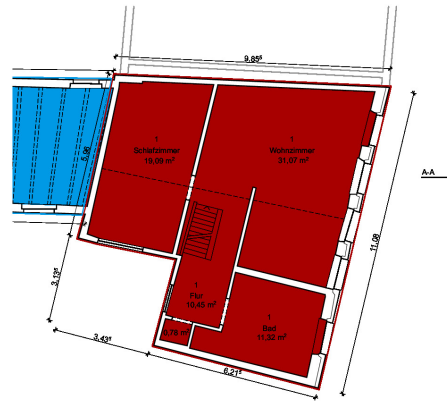




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

