

# Exposé

## Reihenhaus in Krefeld

### Altbau-Charme trifft Moderne: Einfamilienhaus in Krefeld Hüls - Provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-430332**

**Reihenhaus**

Verkauf: **486.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Tas

47839 Krefeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1900
Grundstücksfläche	148,00 m <sup>2</sup>
Etagen	3
Zimmer	4,50
Wohnfläche	136,85 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	modernisiert
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mitten im beliebten Krefeld-Hüls, nur wenige Schritte vom Marktplatz entfernt, wartet dieses umfassend modernisierte Einfamilienhaus, darauf, mit neuem Leben gefüllt zu werden. Ein Haus mit Charakter, gewachsener Struktur und modernem Wohnkomfort – ideal für Familien oder Menschen, die Platz für Hobbys, Homeoffice oder kreative Entfaltung suchen.

Auf ca. 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, bietet diese Immobilie insgesamt 4,5 Zimmer und eine durchdachte Raumaufteilung.

### Erdgeschoss

Der einladende Flur führt in den großzügigen Wohn- und Essbereich – das Herzstück des Hauses. Hohe Decken verleihen diesem Raum ein besonderes, luftiges Wohngefühl und unterstreichen den stilvollen Altbaucharakter. Die Fußbodenheizung im Erdgeschoss sorgt für angenehme, gleichmäßige Wärme.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen; die hochwertige Einbauküche der Marke Nobilia ist bereits im Kaufpreis enthalten. Alle Fenster verfügen über elektrische Rollläden. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC. Der Ausgang zum Garten befindet sich im hinteren Flurbereich.

### 1. Obergeschoss

Hier befindet sich ein großzügig geschnittenes Schlafzimmer und eine offene Diele, dass sich ideal als Homeoffice, Spielecke für Kinder oder als Hobbyraum nutzen lässt. Das Tageslichtbad bietet ausreichend Platz für den Familienalltag.

### 2. Obergeschoss (Dachgeschoss)

Das Dachgeschoss schafft zusätzlichen Raum für Rückzug und Individualität. Hier stehen ein weiteres Schlaf-/Kinderzimmer sowie ein separates Arbeitszimmer zur Verfügung – perfekt für konzentriertes Arbeiten oder als Hobbyraum. Ein großzügiges, separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das ursprünglich um 1900 erbaute Haus wurde 1980 erweitert und im Jahr 2023 umfassend modernisiert. Erneuert wurden Böden, Wände, Decken, Heizkörper, Elektrik und teilweise Rohrleitungen. Die Gas-Heizungsanlage wurde 2024 neu installiert, ist fähig auf Wasserstoff umgestellt zu werden und befindet sich im Schuppen des Gartens.

Das Haus ist teilunterkellert.

Das ca. 148 m<sup>2</sup> große Grundstück inkl. bebauter Bereich bietet einen gemütlichen Gartenbereich mit Schuppen – ein geschützter Ort für entspannte Stunden im Freien, spielende Kinder oder gesellige Sommerabende.

## Ausstattung

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 148 m<sup>2</sup> Grundstück insgesamt
- 4,5 Zimmer auf drei Etagen
- Baujahr 1900, Erweiterung 1980
- Umfangreiche Modernisierung 2023
- Neue Heizungsanlage (2024) im Gartenschuppen
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Hohe Decken im EG

- Nobilia Einbauküche inklusive
- Teilunterkellert
- Provisionsfrei

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der Rektoratsstraße im Krefelder Stadtteil Hüls, einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet mit guter Nahversorgung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell zu Fuß erreichbar. Die Anbindung an die Autobahnen A44, A57 und A59 ist günstig, sodass umliegende Städte wie Düsseldorf, Duisburg und Mönchengladbach zügig erreichbar sind.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Essbereich

# Exposé - Galerie



Haus Frontansicht



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



EG Diele

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



EG Gäste-WC und Garten



1. OG offene Diele

# Exposé - Galerie



1. OG Schlafzimmer



1. OG Flur

# Exposé - Galerie



1. OG Badezimmer



1. OG Badezimmer

# Exposé - Galerie



2. OG Arbeitszimmer



2. OG Schlafzimmer Ansicht 1

# Exposé - Galerie



2. OG Schlafzimmer Ansicht 2



2. OG WC Ansicht 1

# Exposé - Galerie



2. OG WC Ansicht 2



Garten und Schuppen

# Exposé - Grundrisse

HANS-GÜNTER NIEHUES  
DIPL. ING. • ARCHITEKT



von der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten  
Objekt: Rektoratsstr. 24 in 47839 Krefeld-Hüls

20.12.2021 als scan

Objekt	Rektoratsstr. 24, 47839 Krefeld			16.12.2021
<b>Berechnung der Bruttogeschossfläche</b>				
Wohnhaus				
KG	6,46	x	4,50	29,07
EG	$(6,46 + 6,81) \cdot 0,5$	x	9,05	60,05
	6,84	x	3,50	23,24
OG	$(6,46 + 6,81) \cdot 0,5$	x	9,05	60,05
DG	$(6,46 + 6,81) \cdot 0,5$	x	9,05	60,05
<b>Summe</b>				<b>232,46 m<sup>2</sup></b>
Abstell- / Heizraum	3,00	x	4,20	12,60 m <sup>2</sup>
<b>Aufstellung der Wohnflächen</b>				
Erdgeschoss				
	Flur			3,84 m <sup>2</sup>
	Diele			11,08 m <sup>2</sup>
	Flur			3,75 m <sup>2</sup>
	WC			1,96 m <sup>2</sup>
	Kochen			11,85 m <sup>2</sup>
	Wohnen			29,83 m <sup>2</sup>
	<b>Summe</b>			<b>62,39 m<sup>2</sup></b>
Obergeschoss				
	Flur / offene Diele			14,75 m <sup>2</sup>
	Zimmer			21,43 m <sup>2</sup>
	Bad			6,82 m <sup>2</sup>
	<b>Summe</b>			<b>43,00 m<sup>2</sup></b>
Dachgeschoss				
	Raum 1			16,01 m <sup>2</sup>
	WC			3,86 m <sup>2</sup>
	Raum 2			11,59 m <sup>2</sup>
	<b>Summe</b>			<b>31,46 m<sup>2</sup></b>
Wohnfläche, insgesamt,	ca.			136,85 m <sup>2</sup>
gerundet				137,00 m <sup>2</sup>

# Exposé - Grundrisse

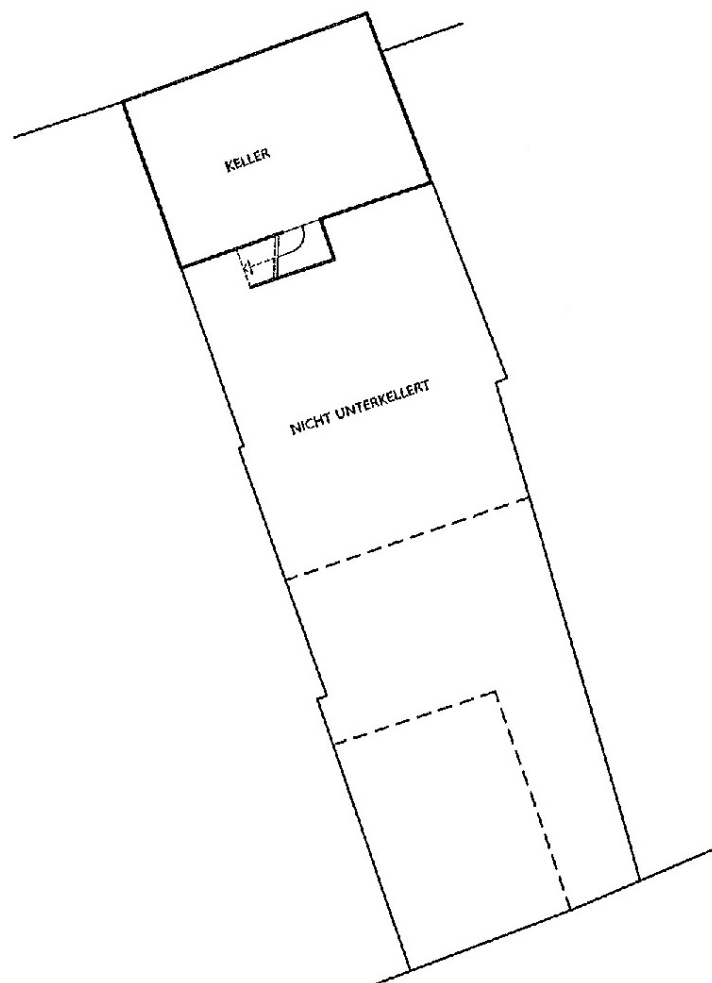
HANS-GÜNTER NIEHUES  
DIPL. ING. • ARCHITEKT



von der Industrie- und Handelskammer Mittelrhein  
öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gulachten  
Objekt: Rektoratsstr. 24 in 47839 Krefeld-Hüls

20.12.2021 als scan



KELLERGECHOSS  
M.1:100

# Exposé - Grundrisse

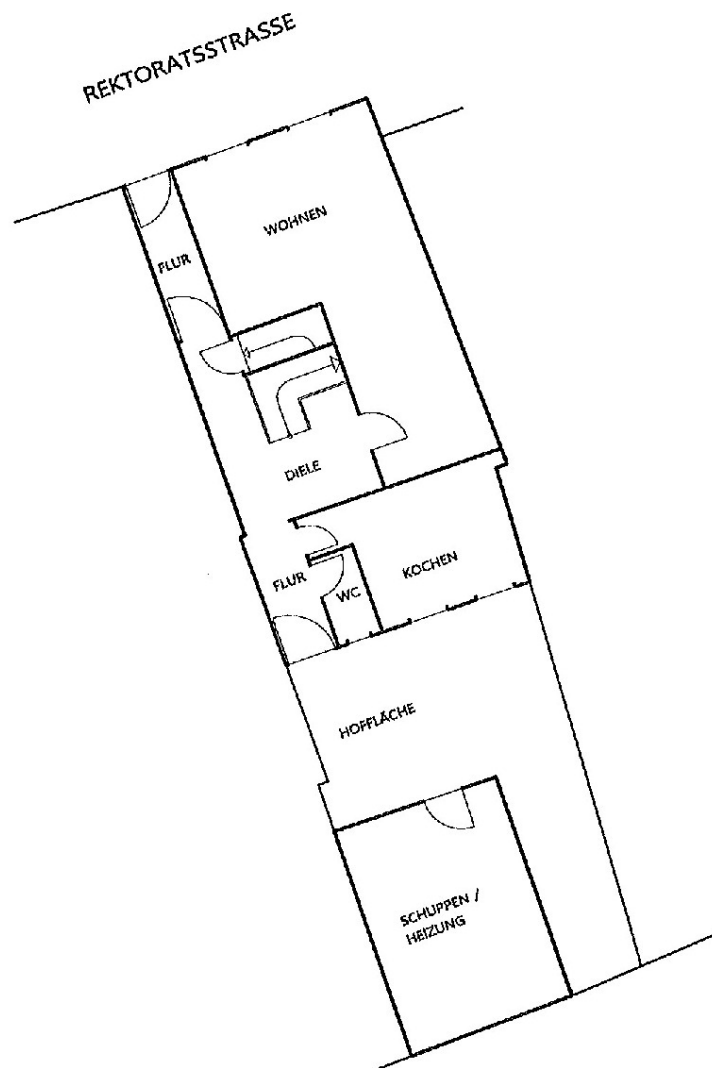
HANS-GÜNTER NIEHUES  
DIPL. ING. • ARCHITEKT



von der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gulachten  
Objekt: Rektoratsstr. 24 in 47839 Krefeld-Hüls

20.12.2021 als scan



ERDGESCHOSS  
M.1:100

# Exposé - Grundrisse

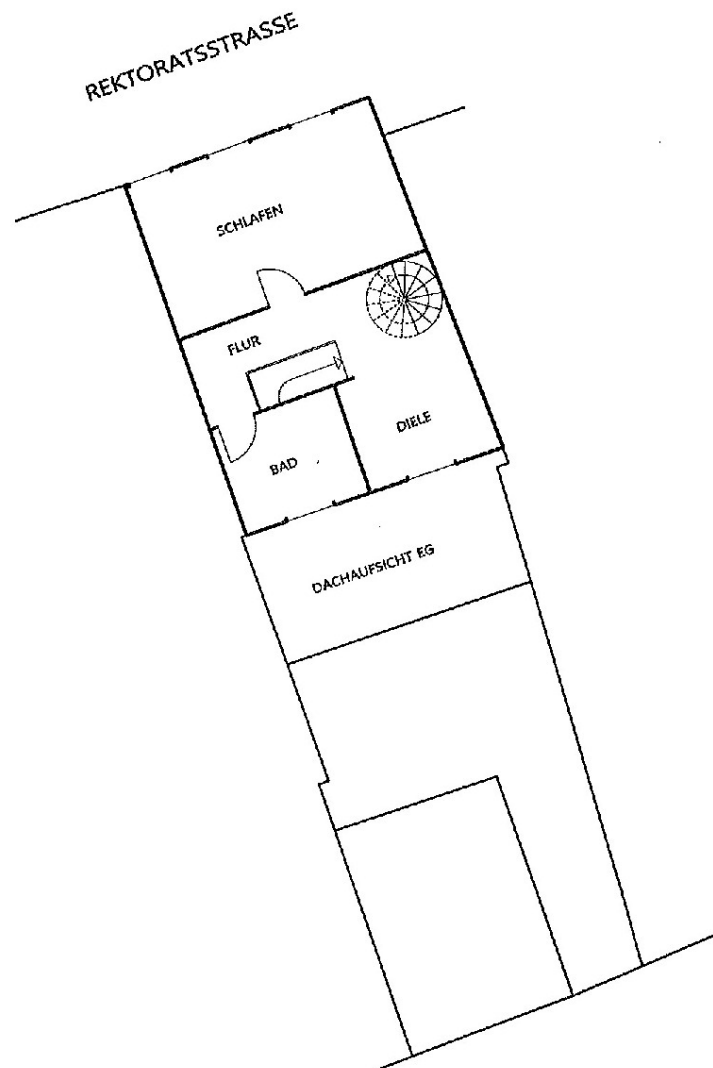
HANS-GÜNTER NIEHUES  
DIPL. ING. • ARCHITEKT



von der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein  
öffentlich bestellt und vereidigt Sachverständiger für die  
Dewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gulachten  
Objekt: Rektoratsstr. 24 in 47839 Krefeld-Hüls

20.12.2021 als scan



1. OBERGESCHOSS  
M.1:100

# Exposé - Grundrisse

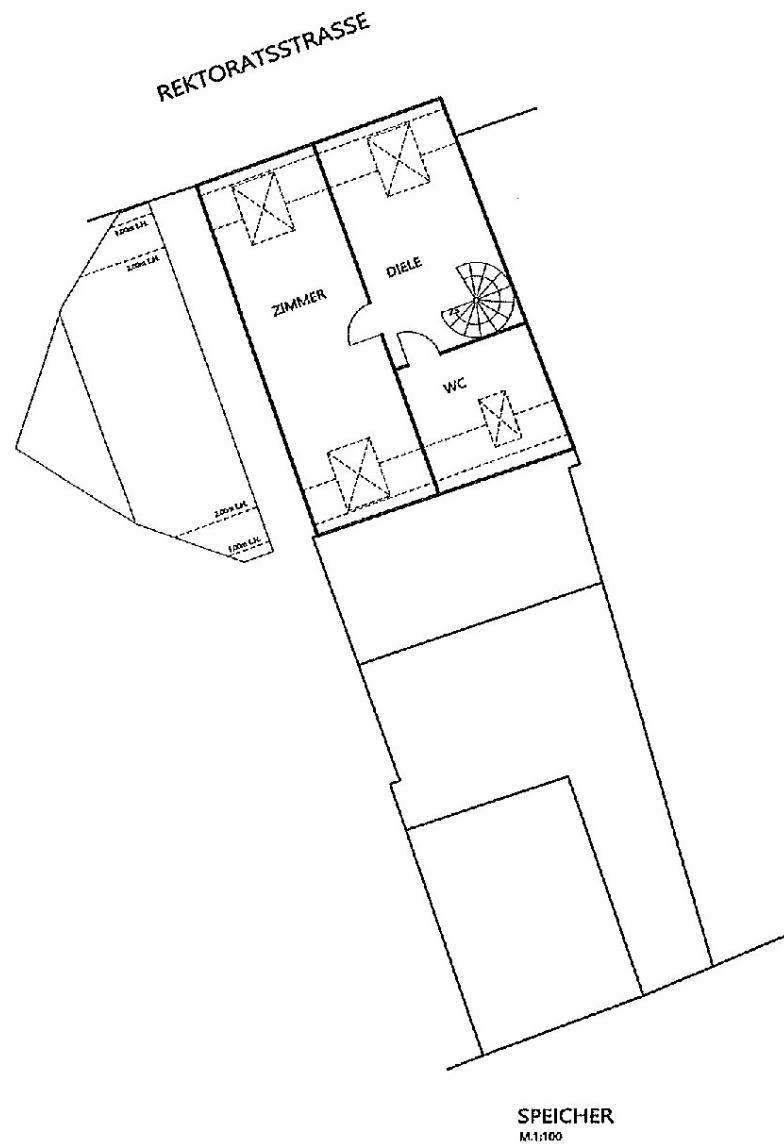
HANS-GÜNTER NIEHUES  
DIPL. ING. • ARCHITEKT



von der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten  
Objekt: Rektoratsstr. 24 in 47839 Krefeld-Hüls

20.12.2021 als scan



# Exposé - Grundrisse

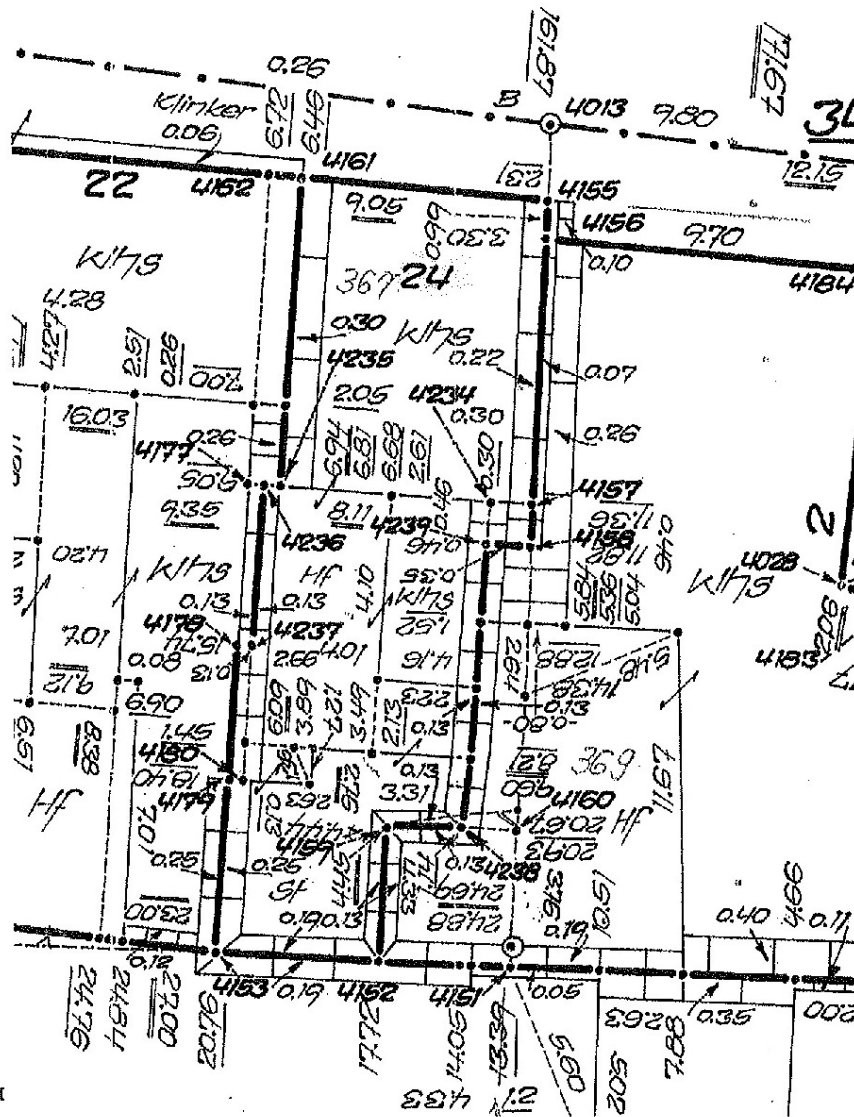
HANS-GÜNTER NIEHUES  
DIPL. ING. • ARCHITEKT



von der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein  
öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten  
Objekt: Rektoratsstr. 24 in 47839 Krefeld-Hüls

20.12.2021 als scan



# Exposé - Grundrisse

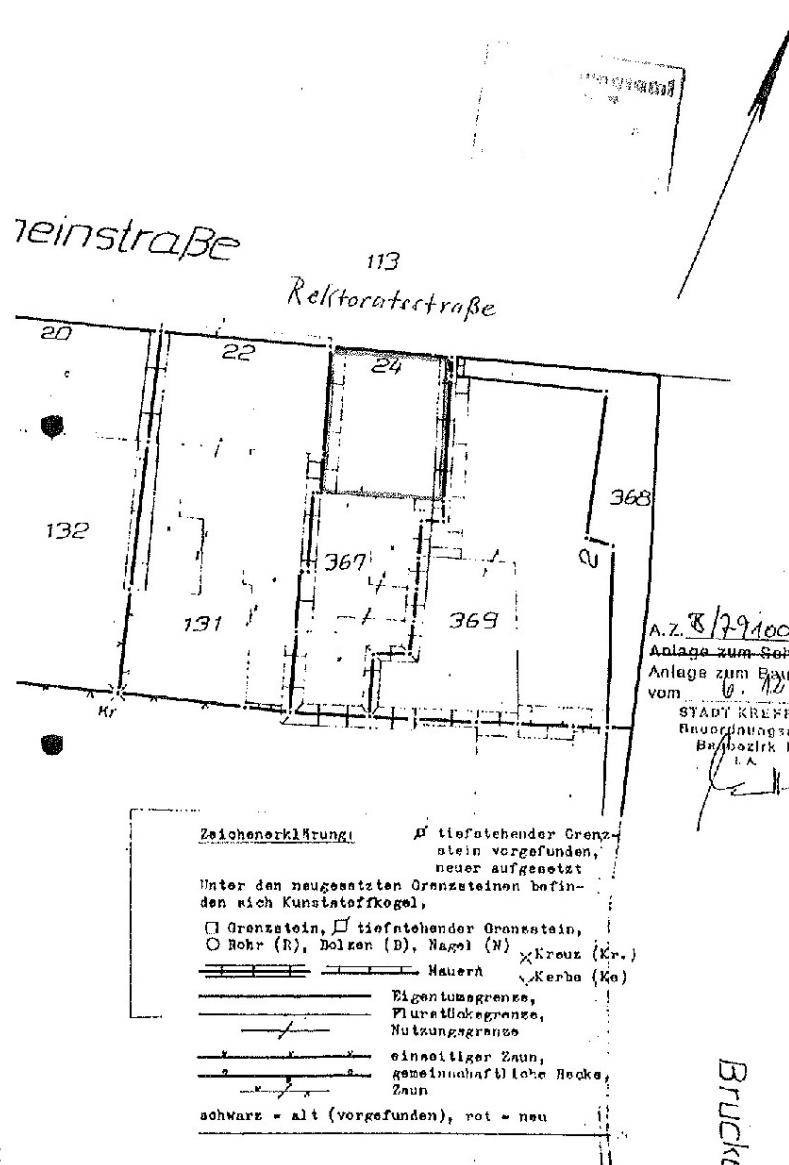
HANS-GÜNTER NIEHUES  
DIPL. ING. • ARCHITEKT



von der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein  
öffentlich bestellbar und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten  
Objekt: Rektoratsstr. 24 in 47839 Krefeld-Hüls

20.12.2021 als scan



# Exposé - Grundrisse

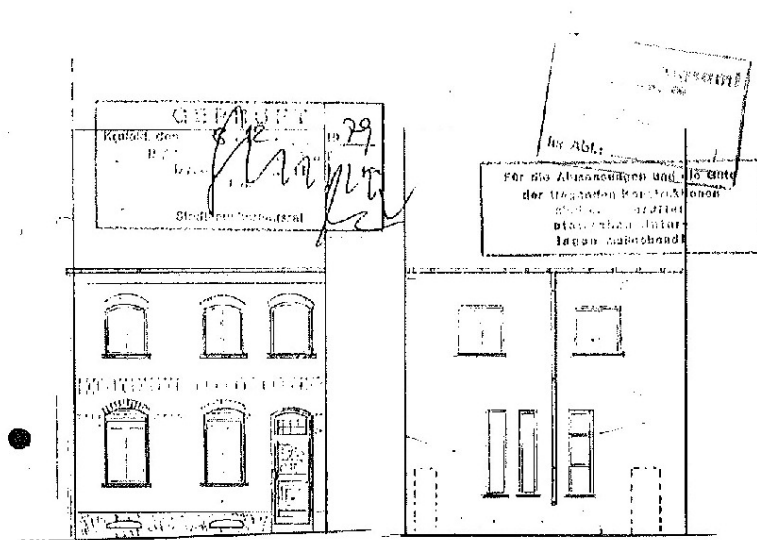
HANS-GÜNTER NIEHUES  
DIPL. ING. • ARCHITEKT



von der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

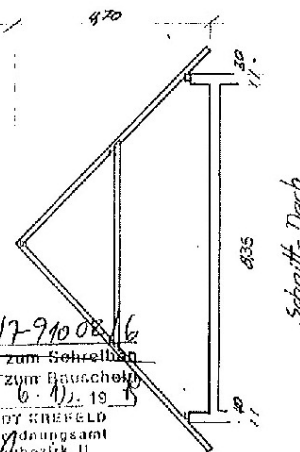
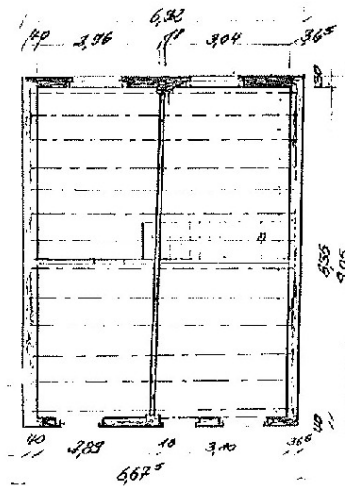
Gutachten  
Objekt: Rektoratsstr. 24 in 47839 Krefeld-Hüls

20.12.2021 als scan



Straßenansicht

Rückansicht



A. Z. B/791008/6  
Anlage zum Schreiban  
Anlage zum Gauscheh  
vom 6. 11. 19 15  
STADT KREFELD  
Bauordnungsamt  
Bezirk II  
I. A.

M: 1:100

Sparrenlage

Schrägdach

# Exposé - Grundrisse

HANS-GÜNTER NIEHUES  
DIPL. ING. • ARCHITEKT



von der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein  
öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und un bebauten Grundstücken

Gutachten  
Objekt: Rektoratsstr. 24 in 47839 Krefeld-Hüls

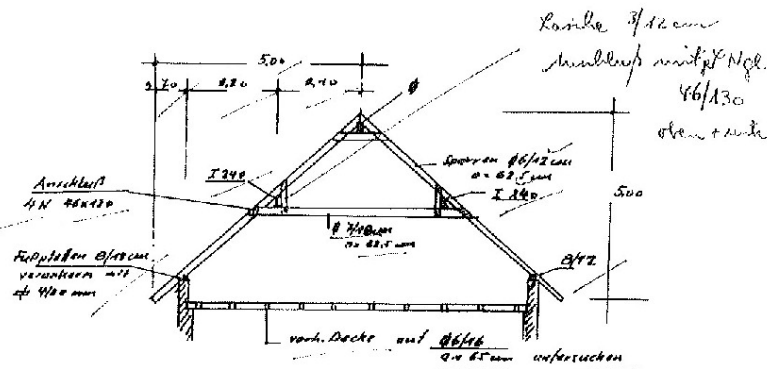
20.12.2021 als scan

-2-

Pos. 1

Pos. 1 Pfettendach Progr.Nr.103

Systemskizze



Allgemein:	H	L/2	tan	sin	cos	alpha
	4.70*	5.00*	.9400	.6849	.7286	43.2

Belastung:			
Kindeckung	.55/cos	.75 kN/m <sup>2</sup>	Grdf1
Sparren	.15/cos	.15 kN/m <sup>2</sup>	Grdf1
	g <sub>0</sub> =	.90 kN/m <sup>2</sup>	Grdf1
Dachausbau	.20/cos	.27 kN/m <sup>2</sup>	Grdf1
	g <sub>u</sub> =	1.17 kN/m <sup>2</sup>	Grdf1
Schnee	s =	.50 kN/m <sup>2</sup>	Grdf1
Wind	q <sub>w</sub> =	.80 kN/m <sup>2</sup>	Df1
wd	wd'	ws	
.33	.79	.48	

1.1 Sparren:

	q <sub>0</sub>	q <sub>u</sub>
$k + s + wd/2 =$	1.57	1.85 kN/m <sup>2</sup>
$k + s/2 + wd' =$	1.95	2.22 kN/m <sup>2</sup>

# Exposé - Anhänge

1. Flurkarte



Gutachten  
Objekt: Rektoratsstr. 24 in 47839 Krefeld-Hüls

20.12.2021 als scan



Stadt Krefeld  
Katasteramt

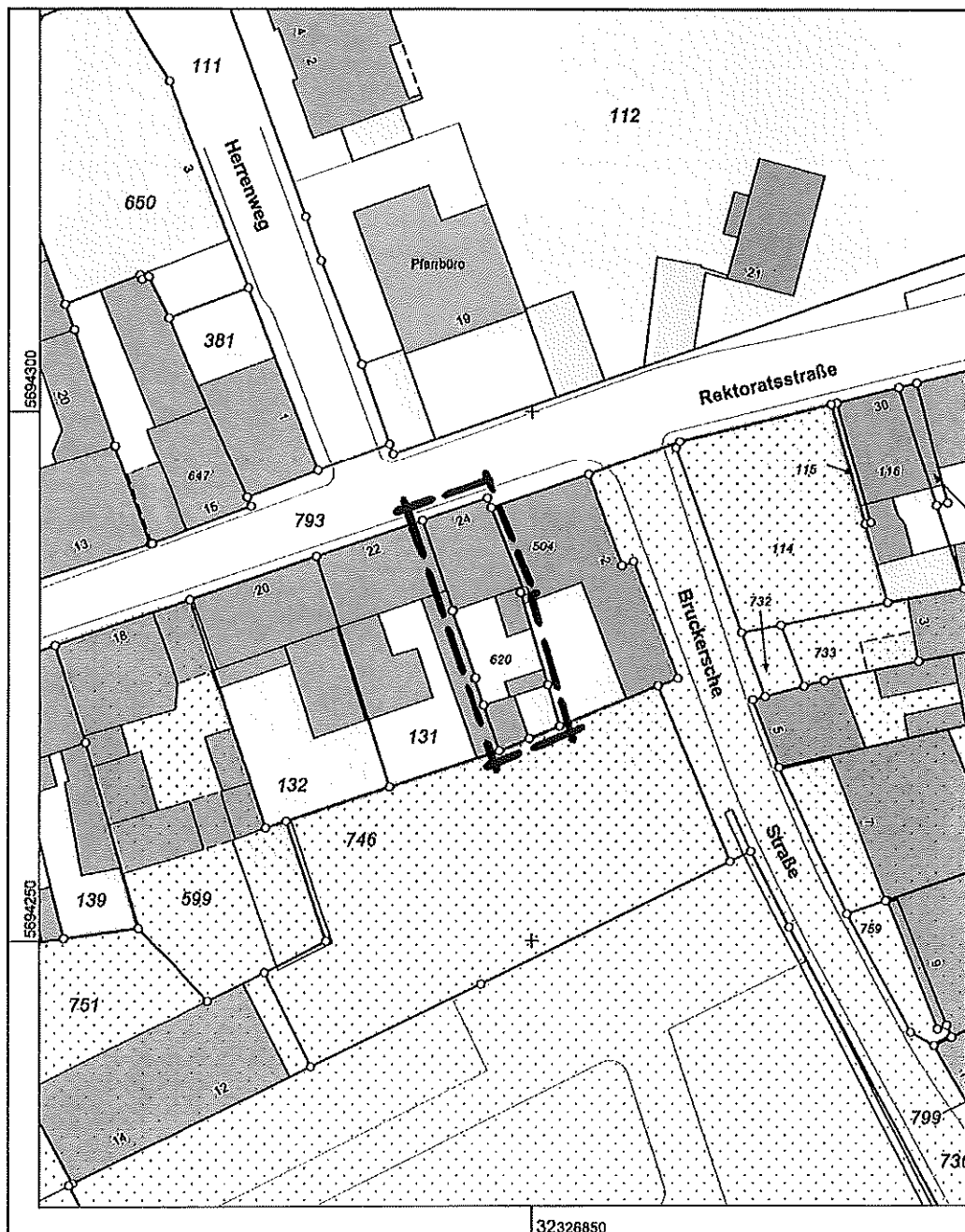
Friedrichstraße 25  
47792 Krefeld

Flurstück: 620  
Flur: 43  
Gemarkung: HÜls  
Rektoratsstraße 24, Krefeld

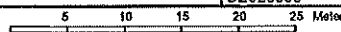
## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 14.10.2021



Maßstab 1 : 500



Die Nutzung dieses Auszuges ist im  
Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG  
NRW zulässig. Zuwiderhandlungen  
werden nach § 27 VermKatG NRW  
verfolgt.



Gutachten  
Objekt: Rektoratsstr. 24 in 47839 Krefeld-Hüls

20.12.2021 als scan

TIM-online

Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)) am 13.10.2021 um 07:34  
Uhr erstellt.



GEObasis.nrw

Land NRW (2020) - Lizenz [dl-de/zero-2-0](http://dl-de/zero-2-0) ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)) - Keine amtliche Standardausgabe. Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und  
Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste.

