

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	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	148,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	136,85 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

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 m² 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 m² 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 m² Wohnfläche
- 148 m² 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, 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 ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Haus Frontansicht

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



EG Diele

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



EG Gäste-WC und Garten

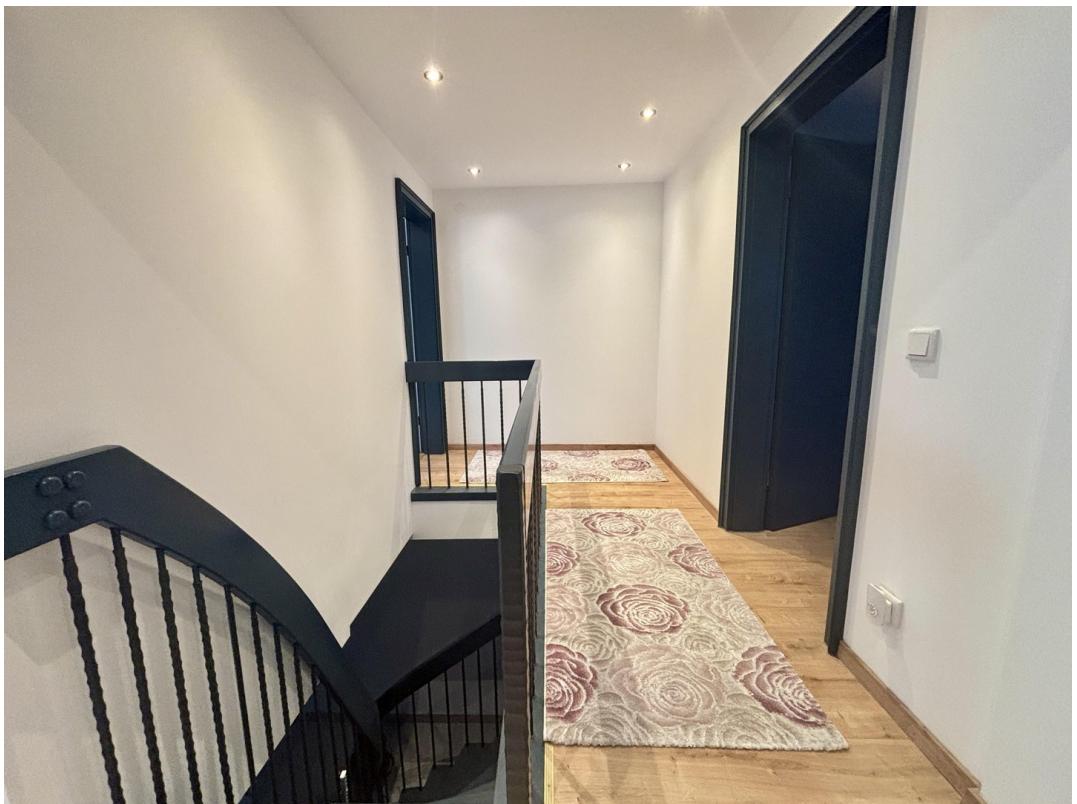


1. OG offene Diele

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

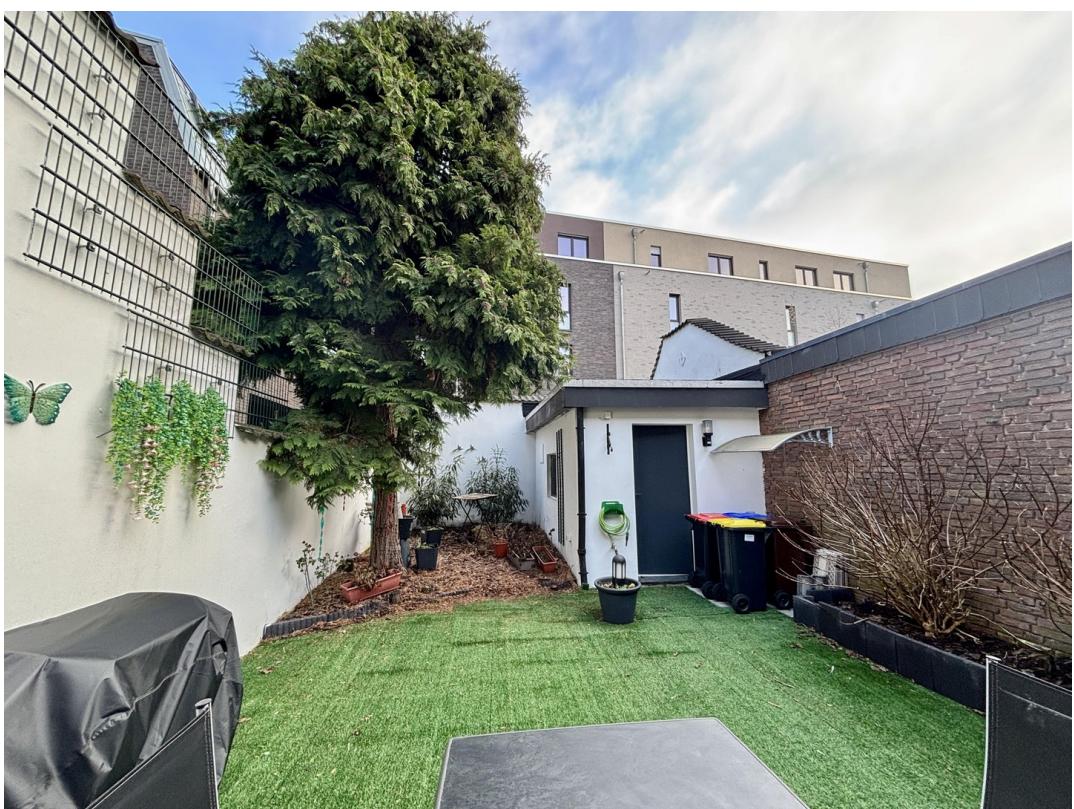


2. OG WC Ansicht 1

Exposé - Galerie



2. OG WC Ansicht 2



Garten und Schuppen

Exposé - Grundrisse

HANS-GÜNTHER NIEHUES
DIPL. ING. • ARCHITEKT



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

Gutachten
Objekt: Rektoratssstr. 24 in 47839 Krefeld-Hüls

20.12.2021 als scan

Objekt	Rektoratssstr. 24, 47839 Krefeld			16.12.2021			
Berechnung der Bruttogeschoßfläche							
Wohnhaus							
KG	6,46	x	4,50	29,07			
EG	(6,46 + 6,81) * 0,5	x	9,05	60,05			
	6,84	x	3,50	23,24			
OG	(6,46 + 6,81) * 0,5	x	9,05	60,05			
DG	(6,46 + 6,81) * 0,5	x	9,05	60,05			
Summe				232,46 m ²			
Abstell- / Heizraum							
	3,00	x	4,20	12,60 m ²			
Aufteilung der Wohnflächen							
Erdgeschoss							
Flur				3,84 m ²			
Diele				11,08 m ²			
Flur				3,75 m ²			
WC				1,98 m ²			
Kochen				11,85 m ²			
Wohnen				29,83 m ²			
Summe				62,39 m ²			
Obergeschoss							
Flur / offene Diele				14,78 m ²			
Zimmer				21,43 m ²			
Bed				6,82 m ²			
Summe				43,03 m ²			
Dachgeschoss							
Raum 1				16,01 m ²			
WC				3,88 m ²			
Raum 2				11,59 m ²			
Summe				31,48 m ²			
Wohnfläche, insgesamt, ca. gerundet				136,85 m ²			
				137,00 m ²			

Exposé - Grundrisse

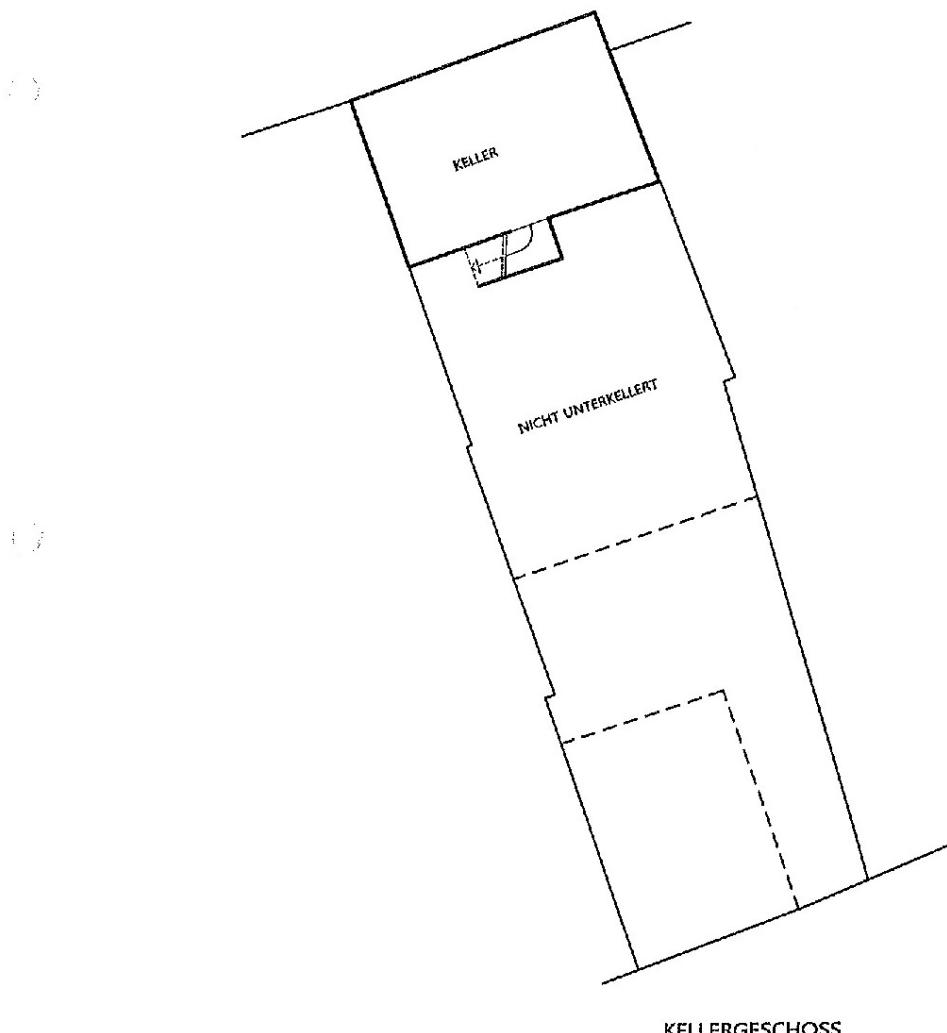
HANS-GÜNTER NIEHUES
DIPL. ING. • ARCHITEKT



von der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein
öffentliche 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

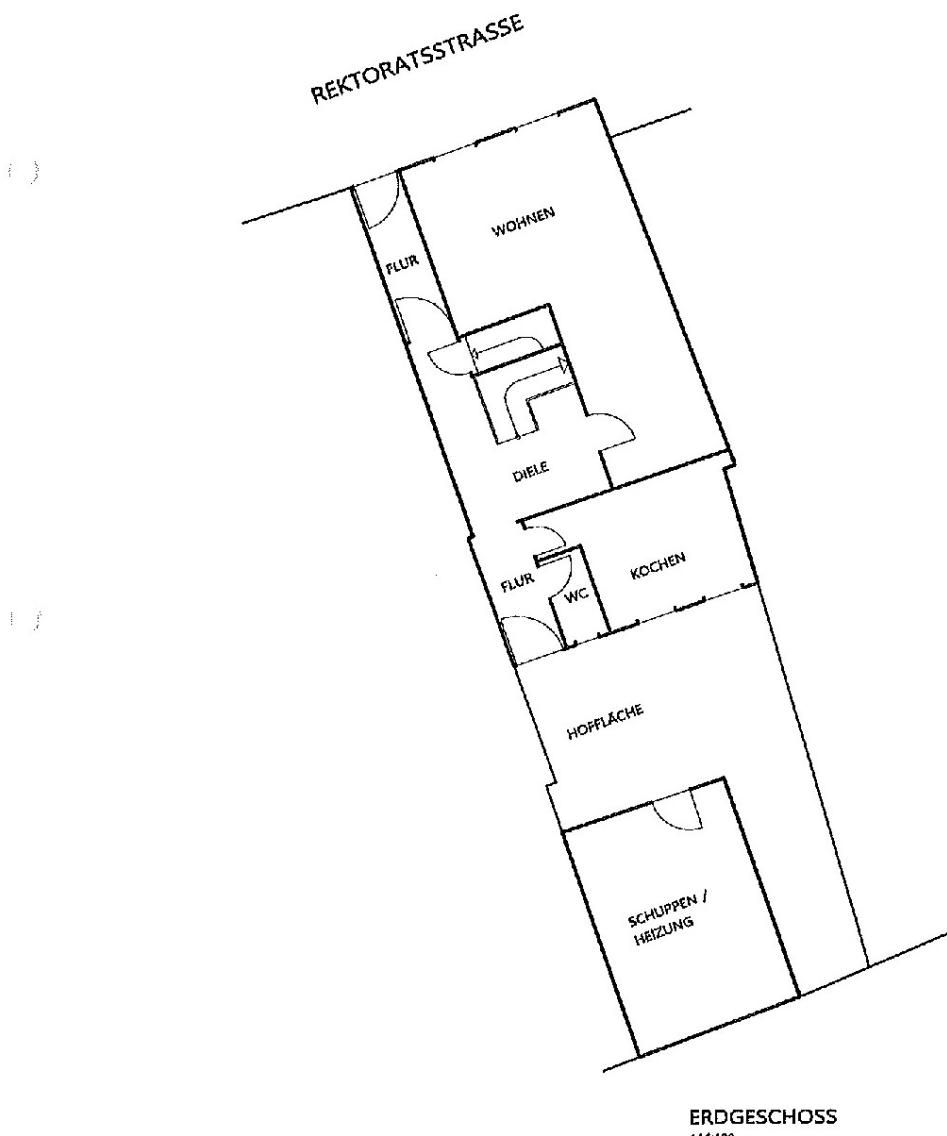
HANS-GÜNTER NIEHUES
DIPL. ING. • ARCHITEKT



von der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein
öffentlicht 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



Exposé - Grundrisse

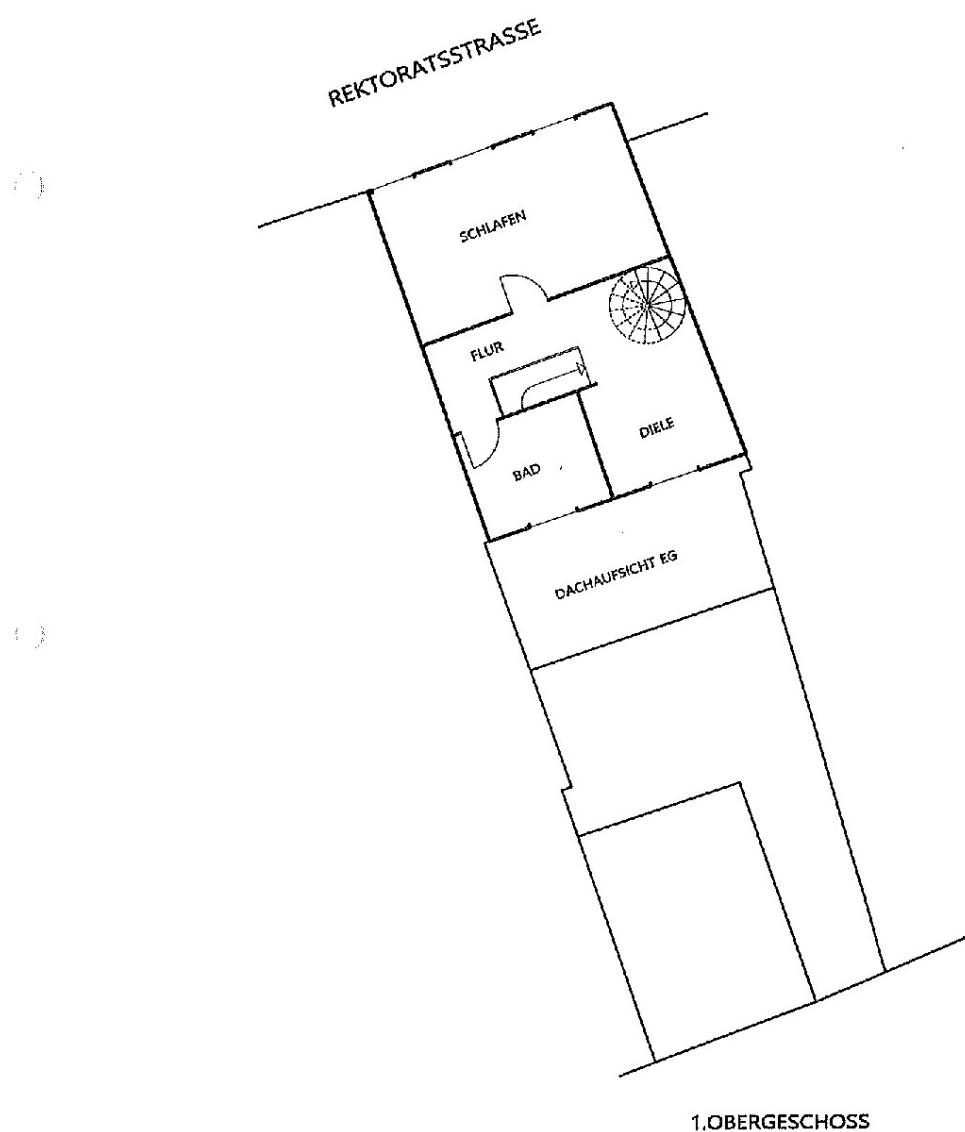
HANS-GÜNTER NIEHUES
DIPL. ING. • ARCHITEKT



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

Gulachten
Objekt: Rektoratstr. 24 in 47839 Krefeld-Hüls

20.12.2021 als scan



Exposé - Grundrisse

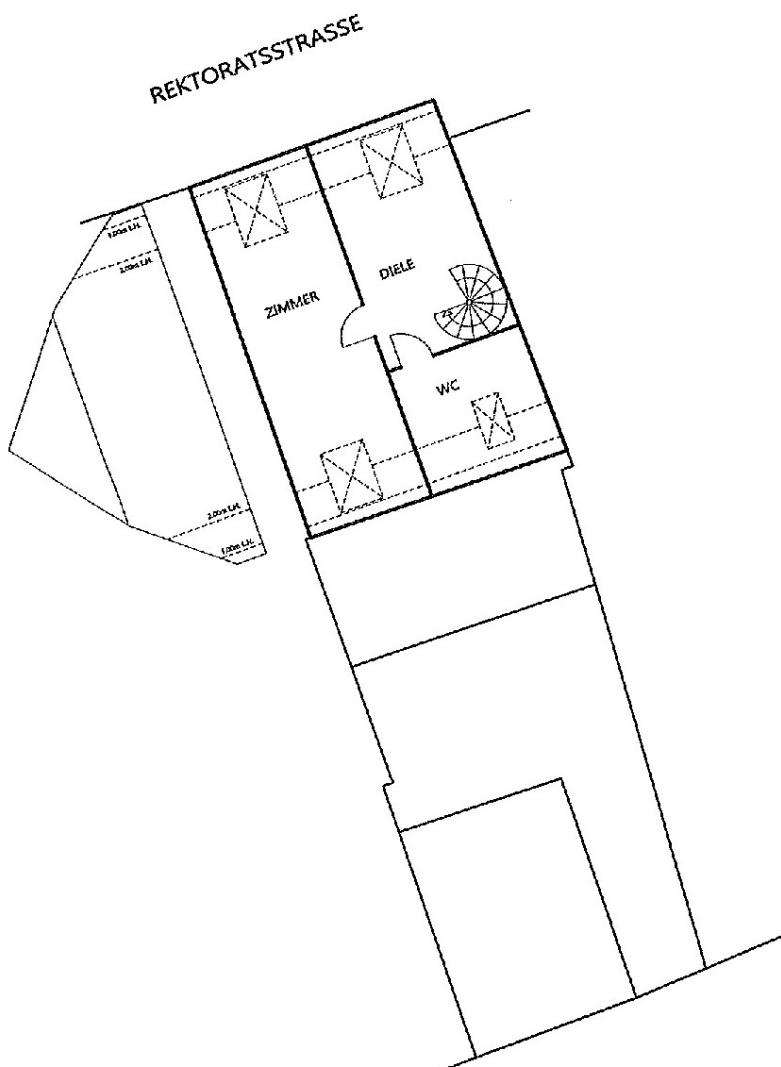
HANS-GÜNTER NIEHUES
Dipl. Ing. • Architekt



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

Gutachten
Objekt: Rektoratstr. 24 in 47839 Krefeld-Hüls

20.12.2021 als scan



Exposé - Grundrisse

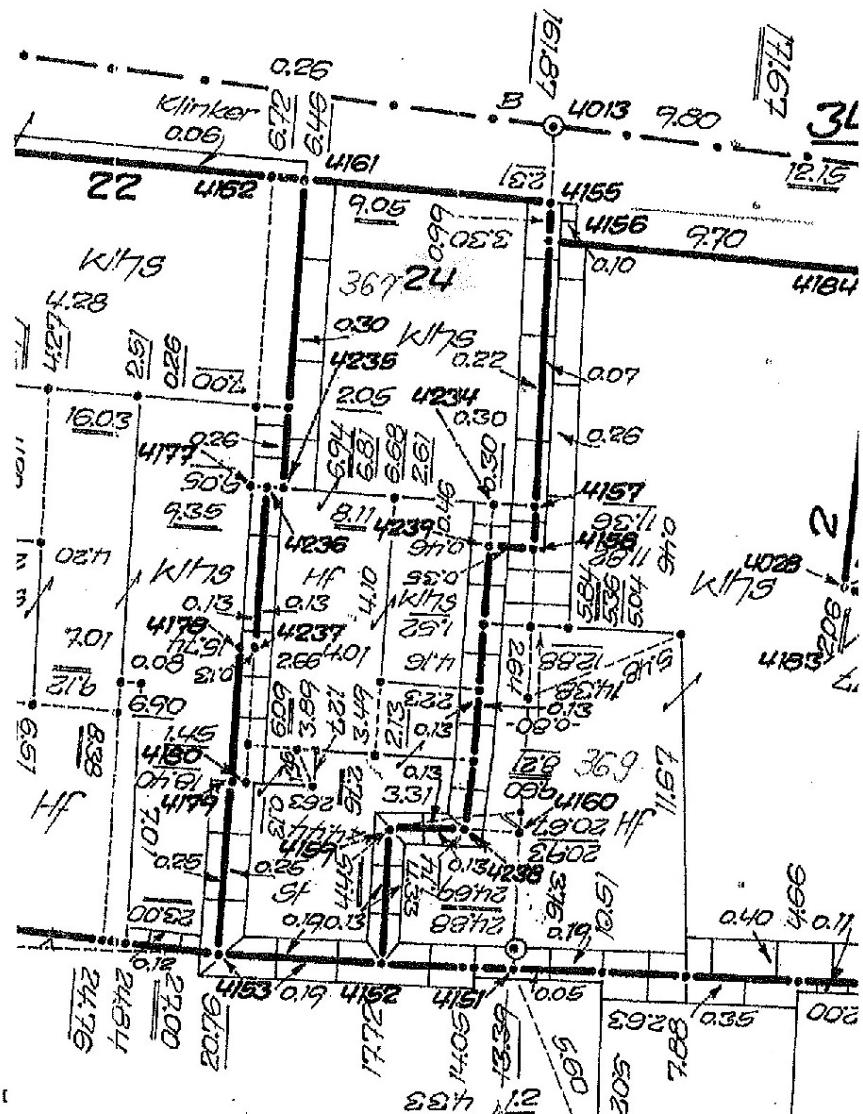
HANS-GÜNTHER NIEHUES
Dipl. Ing. • Architekt



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

Gutachten
Objekt: Rektoratssstr. 24 in 47839 Krefeld-Hüls

20.12.2021 als scan



Exposé - Grundrisse

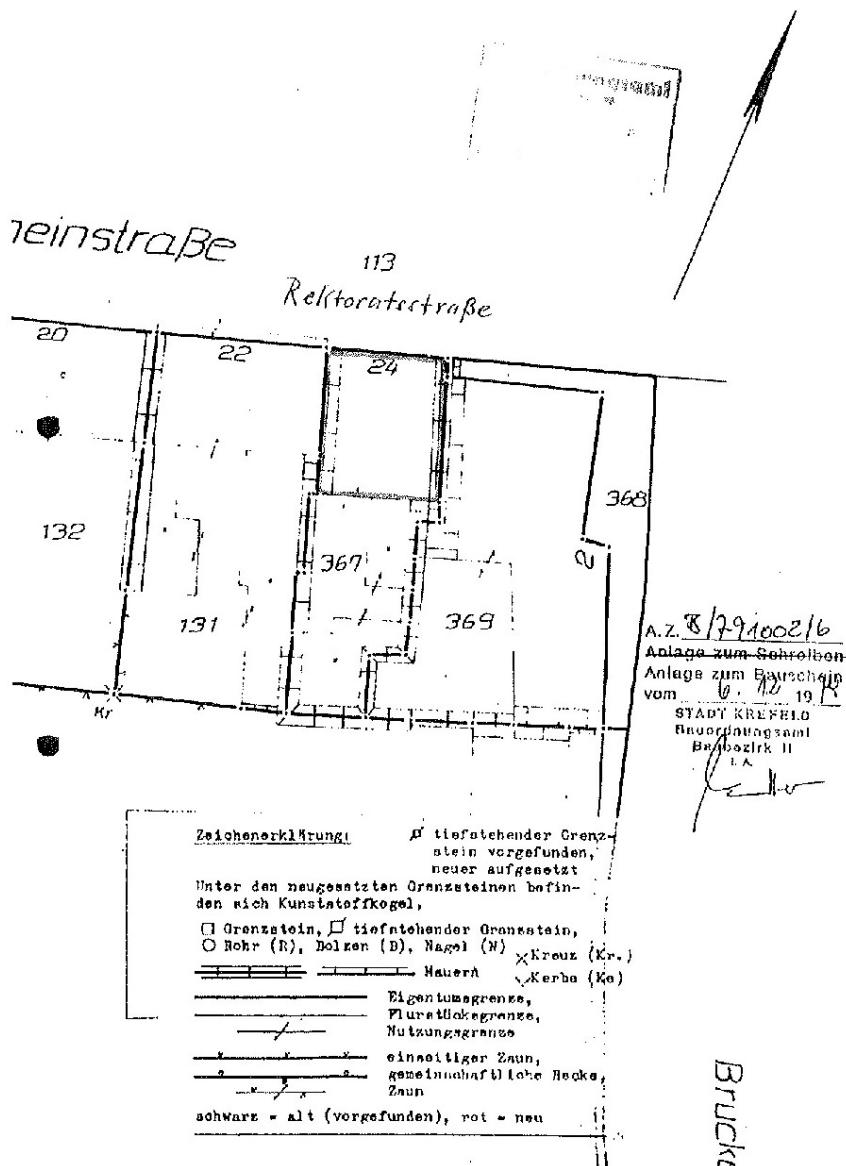
HANS-GÜNTER NIEHUES
DIPL. ING. • ARCHITEKT



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

Gutachten
Objekt: Rektoratstr. 24 in 47839 Krefeld-Hüls

20.12.2021 als scan



Exposé - Grundrisse

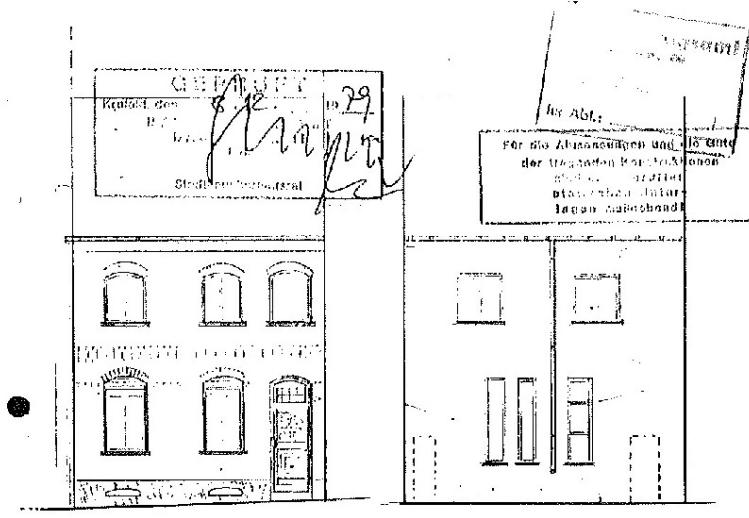
HANS-GÜNTHER NIEHUES
DIPL. ING. • ARCHITEKT



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

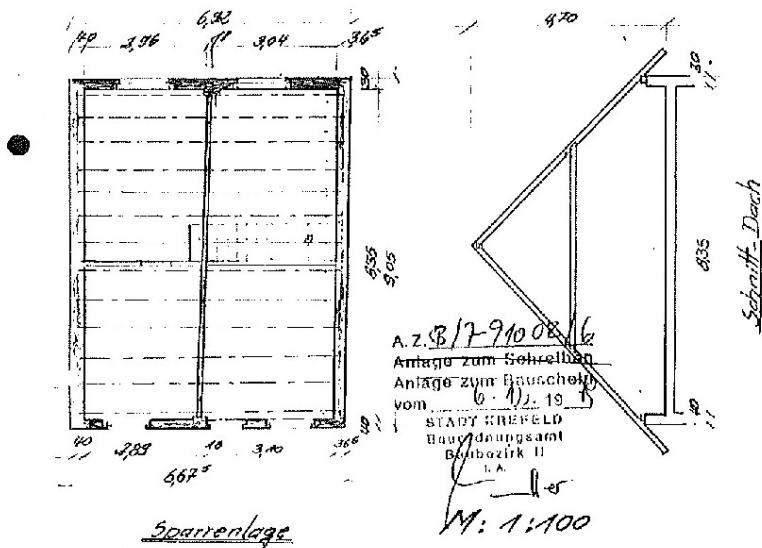
Gutachten
Objekt: Rektoratsstr. 24 in 47839 Krefeld-Hüls

20.12.2021 als scan



Straßenansicht

Rückansicht



Exposé - Grundrisse

HANS-GÜNTHER NIEHUES
Dipl. Ing. • Architekt



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

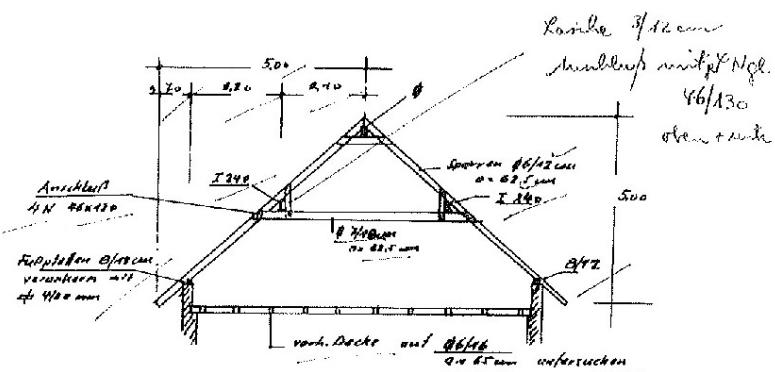
Gutachten
Objekt: Rektoratsschl. 24 in 47839 Krefeld-Hüls

20.12.2021 als scan

-2- Page

Pos.1 Pfettendach Progr.Nr.103

Systemkizze



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

Dachausbau .20/cos .27/kN/m² Ordfl
gu = 1.17/kN/m² Ordfl

Schnee s = .50 kN/m² OrdFl

Wind $q_w = .80 \text{ kN/m}^2$ DF1

wd wd' ws
32 30 48

~~•33~~ ~~•19~~ ~~•48~~

$$\begin{aligned} \frac{q_0 + a + wd/2}{v_0 + a/2 + wd^2} &= 1.57 \\ &= 1.95 \end{aligned}$$

1.85 kN/m²
2.22 kN/m²

Exposé - Anhänge

1. Flurkarte



Gutachten

Objekt: Rektoratsstr. 24 in 47839 Krefeld-Hüls

20.12.2021 als scan



Stadt Krefeld
Katasteramt

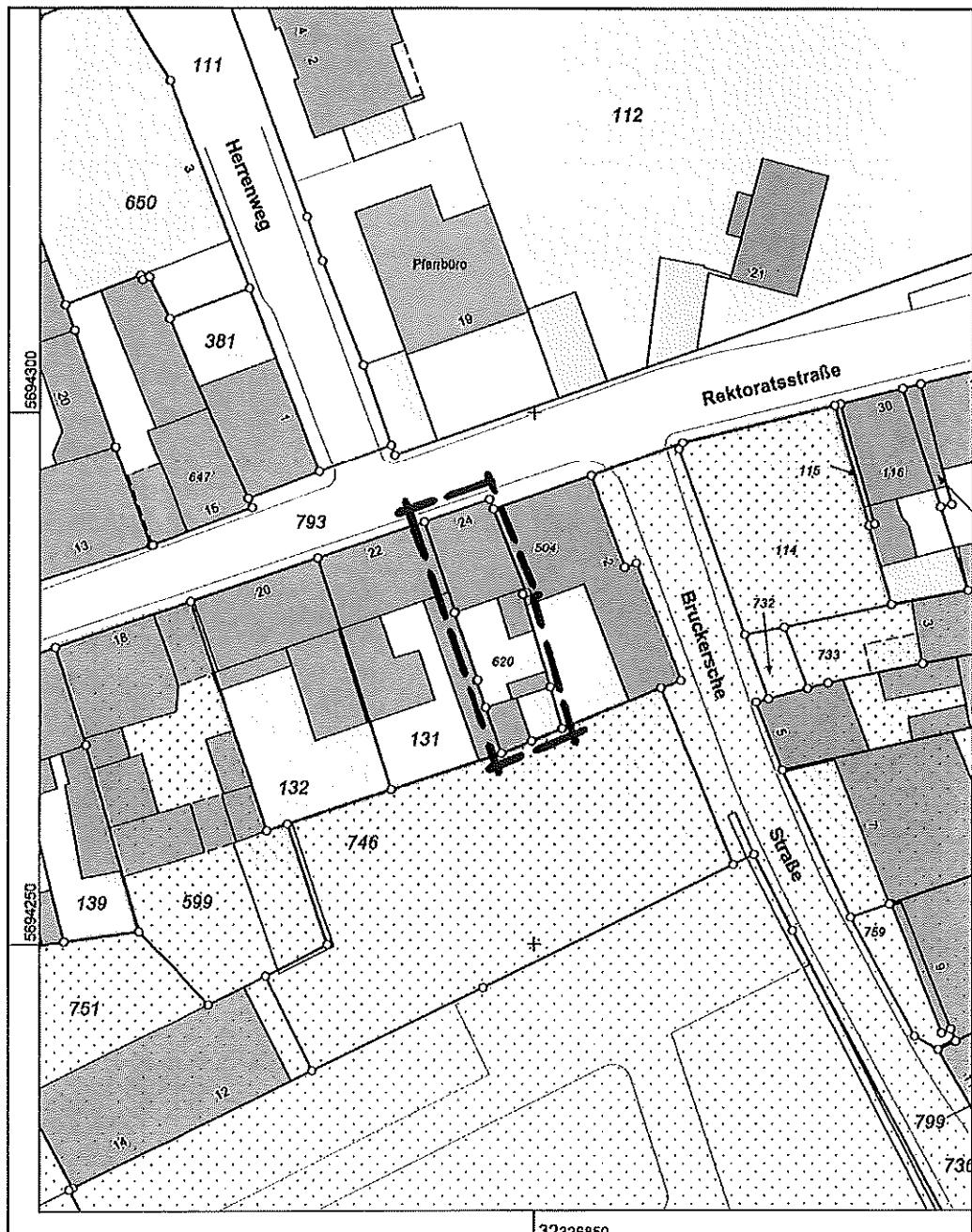
Friedrichstraße 25
47792 Krefeld

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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 14.10.2021



Maßstab 1 : 500

5 10 15 20 25 Meter

32326850

Die Nutzung dieses Auszugs ist im
Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKaiG
NRW zulässig. Zuüberhandlungen
werden nach § 27 VermKaiG NRW
verfolgt.



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

TIM-online

Bezirksregierung Köln



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

GEObasis.nrw

Land NRW (2020) - Lizenz d1-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-db/zero-2-0) - Keine amtliche Standardausgabe. Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und
Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste.

