

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Krefeld

**Kernsaniertes Haus (2017) mit Pool, Sauna, Kamin,  
Südbalkon & großer Südterrasse**

Bilder Folgen

Objekt-Nr. OM-443961

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **520.000 €**

Ansprechpartner:  
Martin Gren

Am Kapuzinerkloster 42  
47803 Krefeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	460,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	148,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine hochwertig kernsanierte Doppelhaushälfte in besonders ruhiger und familienfreundlicher Lage von Krefeld. Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Einbahnstraße mit nahezu ausschließlich Anliegerverkehr – ideal für Familien.

Das ursprünglich 1956 erbaute Haus wurde im Jahr 2017 umfassend kernsaniert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten und modernen Zustand. Auf ca. 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Platz für individuelles Wohnen.

Das ca. 460 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt durch einen liebevoll gestalteten Außenbereich. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit insgesamt ca. 50 m<sup>2</sup> Fläche, davon ca. 31,5 m<sup>2</sup> überdacht sowie ca. 18,5 m<sup>2</sup> offen – ideal für entspannte Stunden im Freien bei jedem Wetter.

Zusätzlich verfügt das Schlafzimmer über einen Balkon in Südlage, der einen schönen Rückzugsort bietet und zum Entspannen einlädt.

Zur hochwertigen Ausstattung zählen ein Pool, eine Sauna sowie ein Kamin im Wohnbereich, der für gemütliche Abende sorgt. Eine Klimaanlage im Schlafzimmer bietet zusätzlichen Komfort an warmen Tagen.

Die Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die ein bereits modernisiertes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und viel Wohnkomfort suchen.

## Ausstattung

Doppelhaushälfte

Baujahr 1956

Kernsanierung 2017

ca. 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche

ca. 460 m<sup>2</sup> Grundstück

ruhige Einbahnstraße (familienfreundlich)

große Terrasse ca. 50 m<sup>2</sup> (teilweise überdacht, Südlage)

Balkon in Südlage (vom Schlafzimmer)

Pool im Garten

Sauna

Kamin im Wohnbereich

Klimaanlage im Schlafzimmer

neue Fenster (2017, Doppelverglasung)

Garage

gepflegter Garten

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Krefeld in einer verkehrsberuhigten Einbahnstraße mit überwiegend Anwohnerverkehr.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Entfernung erreichbar. Die Anbindung an das Stadtzentrum sowie an umliegende Städte ist ebenfalls sehr gut.

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur – perfekt für Familien und alle, die eine entspannte Wohnumgebung schätzen.

### **Infrastruktur:**

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