

Exposé

Doppelhaushälfte in Krefeld

Einziehen und wohlfühlen - Wohnen am Naturschutzgebiet



Objekt-Nr. OM-456369

Doppelhaushälfte

Verkauf: **765.000 €**

Ansprechpartner:
Jonathan Frank

47802 Krefeld
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	310,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	131,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	85,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einzugsfertige Immobilie mit strategischer Nähe zu Düsseldorf als Alternative zum Neubau

Moderner Landhausstil

Diese charmante Doppelhaushälfte verbindet den gemütlichen Charakter des modernen Landhausstils mit einer technischen Ausstattung auf dem neuesten Stand. Ein Zuhause, das durch seine durchdachte Raumgestaltung überzeugt – hier gibt es keine ungenutzten Winkel, sondern pure Wohnqualität in jedem Zimmer.

Ein Garten als private Oase

Der nach Südwesten ausgerichtete Garten ist ein echtes Highlight für Sonnenanbeter. Er wurde 2014 komplett neu angelegt, besticht durch seine hervorragende Privatsphäre und bietet Rückzugsorte, an denen Sie vollkommen ungestört die Sonne genießen können. Während Sie im Garten den Feierabend ausklingen lassen, begrüßt Sie an der Hausvorderseite der Morgen: Direkt gegenüber liegt ein kleines Waldstück, über dem im Osten malerisch die Sonne aufgeht und Vogelgesänge den neuen Tag begrüßen.

Erstklassiger Zustand & Konsequente Modernisierung

Das Haus wurde über die Jahre hinweg liebevoll gepflegt und technisch wie optisch immer wieder auf den neuesten Stand gebracht:

- 2025: Renovierung Wohnzimmer und Küche
- 2023: Neugestaltung von Flur und Gäste-WC, qualitative Einbaumöbel
- 2022: Einbau einer hochwertigen, neuen Haustür.
- 2019: Installation moderner Klimaanlage für perfekten Wohnkomfort.
- 2014: Großes Modernisierungspaket mit neuer Gasbrennwerttherme, Sanierung der Kinderzimmer sowie der Bäder im Obergeschoss.
- Zusätzlich: Einbau neuer Fenster in fast allen Kellerräumen für optimierte Dämmung und Helligkeit.

Ausstattung

Eichenparkett, Fußbodenheizung in den Bädern und im Flur, Klimaanlage

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bauweise und energetischer Zustand

Die im Jahr 1990 in solider Massivbauweise errichtete Doppelhaushälfte besticht durch eine überdurchschnittliche Substanz und fortlaufende Modernisierungen.

- Hochwertiger Keller

Das Fundament des Hauses bildet eine fachgerecht ausgeführte Weiße Wanne. Diese Konstruktion aus wasserundurchlässigem Beton garantiert eine dauerhafte Beständigkeit gegen Feuchtigkeit. Der Keller präsentiert sich somit in einem einwandfreien, absolut trockenen Zustand und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

- Moderne Verglasung:

Ein Großteil der Fensterelemente wurde im Zeitraum zwischen 2012 und 2025 sukzessive erneuert. Diese Maßnahme sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort, optimierten Schallschutz und eine effiziente Wärmedämmung.

•Massive Wertigkeit:

Die Stein-auf-Stein-Bauweise gewährleistet nicht nur eine exzellente energetische Speicherfähigkeit, sondern auch eine hohe Langlebigkeit und Wertstabilität der Immobilie.

Rechtliche Hinweise & Verkaufsmodus

Der Verkauf erfolgt von privat, somit fällt keine Maklerprovision an.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt und auf Basis der vorliegenden Bauunterlagen sowie eigener Kenntnisse zusammengestellt. Da Irrtümer jedoch nie ganz auszuschließen sind, dienen die Informationen einer Vorabinformation und stellen keine vertragliche Zusicherung dar. Maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen im später abzuschließenden notariellen Kaufvertrag.

Wir bitten von Makleranfragen abzusehen, sofern kein konkreter Suchauftrag eines Kunden vorliegt.

Die ersten Besichtigungstermine werden zwischen dem 22.5. - 25.5. stattfinden.

Bei Interesse an einem Termin senden Sie mir bitte die Gehaltsabrechnungen der letzten 3 Monate und ggf. einen Nachweis über Eigenkapital oder Finanzierungszusage der Bank.

Verfügbarkeit der Immobilie nach Absprache:

Zwischen November 2026 - März 2027

Bei Interesse werden wir schon eine Lösung finden.

Lage

Wohnglück am Egelsberg

Wohnen direkt am Egelsberg: Genießen Sie kilometerlange Spazierwege im 74 Hektar großen Naturschutzgebiet. Die traumhafte Landschaft, die historische Egelsberg-Mühle und die faszinierenden Starts und Landungen am Segelflugplatz verleihen dieser Lage einen ganz besonderen Charme und machen jeden Spaziergang zu einem echten Erlebnis.

Krefeld-Traar: Lebensqualität am Niederrhein

Traar zählt zweifellos zu den lebenswertesten Stadtteilen am Niederrhein. Ob Sportvereine, Grundschulen, Ärzte oder Restaurants – alles ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Selbst der tägliche Einkauf oder ein Besuch der weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannten Eisdiele, lassen sich hier perfekt in den Alltag integrieren. In laufweite entsteht gerade ein moderner großer Edeka

Freizeit und Anbindung

•Natur pur: Der nahegelegene Elfrather See und die malerischen Niepkuhlen bieten ideale Bedingungen zum Joggen und Radfahren. Der Krefelder Stadtwald oder der Uerdinger Stadtpark sind auch nur 15 Fahrradminuten entfernt

•Perfekt vernetzt: Die hervorragende Anbindung an die Autobahnen A57 und A40 macht diese Immobilie auch für Pendler äußerst attraktiv.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,68 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



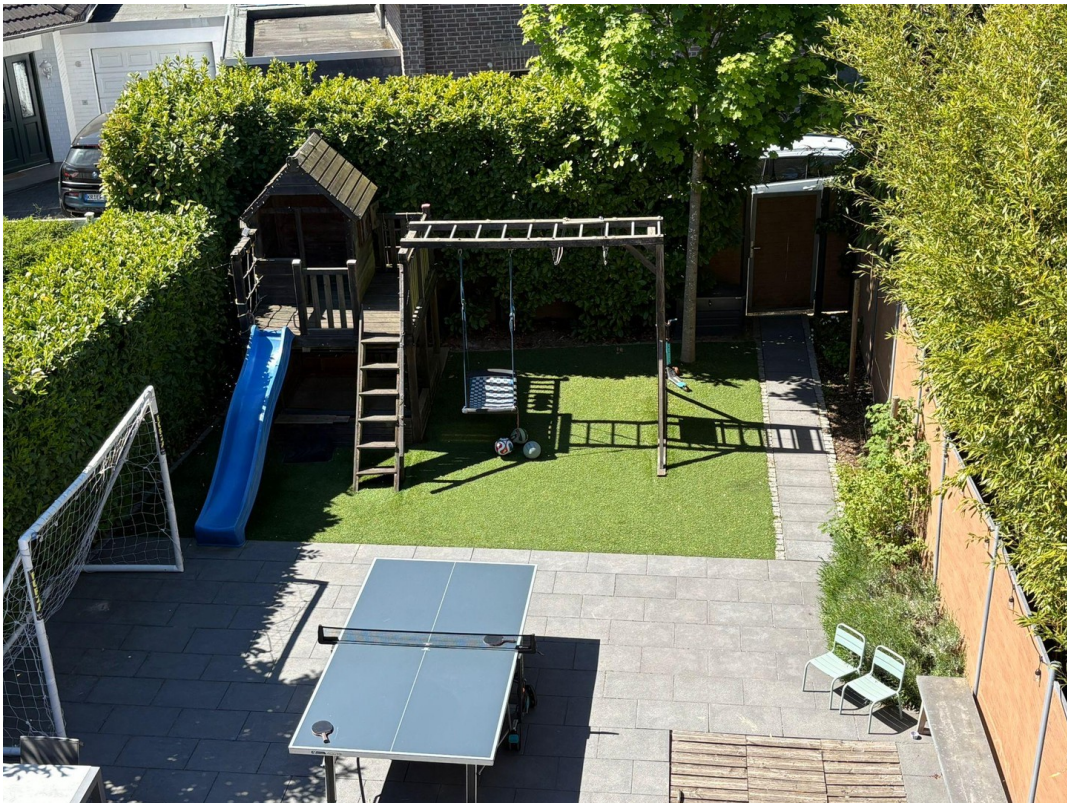
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

