

# Exposé

## Einfamilienhaus in Krefeld

**Freistehendes, modernes Einfamilienhaus in traumhafter Lage - einzugsbereit!**



Objekt-Nr. OM-461879

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **589.000 €**

Ansprechpartner:  
Britta Czöllek

Ottostraße 24  
47803 Krefeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	363,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	5	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	148,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	48,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Keine Lust auf umfangreiche Sanierungsmaßnahmen?

Dann könnte dieses Haus das Richtige für Sie sein!

Dieses attraktive, freistehende Architektenhaus aus dem Jahr 1978 mit ca. 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 362 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich in Krefeld auf der Ottostraße.

Das Haus wurde in Split- Level-Bauweise errichtet, sodass sich Wohn- und Nutzfläche auf insgesamt 5 Ebenen verteilen.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem hellen Eingangsbereich ein Gäste-WC sowie die Küche mit großer Essecke für bis zu 10 Personen.

Eine halbe Etage oberhalb des Erdgeschoss befindet sich das Wohnzimmer mit beeindruckender Deckenhöhe und offenem Kamin. An das Wohnzimmer schließt sich ein Balkon mit Süd-Ost-Ausrichtung an.

Im 1. Obergeschoss befinden sich Schlafzimmer, Kinderzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Eine halbe Etage unterhalb des Erdgeschosses befinden sich zwei weitere Zimmer, optimal zur Nutzung als Büro und weiteres Schlafzimmer. Von dieser Etage aus erfolgt der Zugang auf die Terrasse.

Im Kellergeschoss befinden sich der Wasch- und Heizungskeller, ein Vorrats- und Hausanschlussraum sowie ein weiterer Kellerraum als Lager mit Zugang zur Garage.

## Ausstattung

Das Haus wurde in den Jahren 2018-2025 umfangreich modernisiert und befindet sich in gutem, einzugsbereitem Zustand.

Hier ein Auszug der durchgeführten Maßnahmen:

- Fassade und Dach des 1. Obergeschosses wurden erneuert und neu gedämmt
- PV-Anlage mit 8kWp und 5 kWh Speicher
- Abdichtung und Dämmung des Kellergeschosses bis zur Bodenplatte
- Austausch aller Fenster und der Hauseingangstür
- Austausch aller Bodenfliesen
- Erneuerung des Badezimmers und des Gäste-WCs
- Neuanlage des Gartens und der Terrasse
- Moderne Einbauküche der Marke "Nobilis"

Die große Garage mit vorgelagertem Stellplatz ist mit einem Kriechkeller unterkellert. Der Anschluss für eine Wallbox ist bereits gegeben.

Im Haus liegen ein Glasfaser-, Telefon- und Kabelanschluss, sodass schnellem Internet nichts im Wege steht.

Alle Räume (außer dem Kellergeschoss) verfügen über eine Fußbodenheizung, die über eine Gas-Brennwerttherme beheizt wird.

Im Wohnzimmer befindet sich zudem ein offener Kamin.

Im Erdgeschoss befinden sich Rollläden, im Wohnzimmer befindet sich ein moderner, außenliegender Textilscreen als Sonnenschutz.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Sonstiges**

Kontaktieren Sie uns gerne telefonisch unter 0170/9395697.

Von Makleranfragen bitten wir ausdrücklich abzusehen.

**Lage**

Das Haus befindet sich im Krefelder Nord-Westen, auf der ruhigen und grünen Ottostraße.

Die Ottostraße ist bei vielen Spaziergängern und Radfahrern aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe ins Grüne beliebt - ein Traum für Familien mit Kindern oder Hundebesitzer!

Am Ende der Straße befindet sich der Mitmach-Bauernhof "Mallewupp".

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe. Auch die Anbindung an den ÖPNV und die Autobahnen 44 und 57 ist gut.

Mit dem Fahrrad ist man schnell in der Stadt. Das Krefelder Eisstadion befindet sich ebenfalls um die Ecke.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kamin



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon am Wohnzimmer



Zugang Terrasse / Garten



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Garten



Garten

# Exposé - Galerie

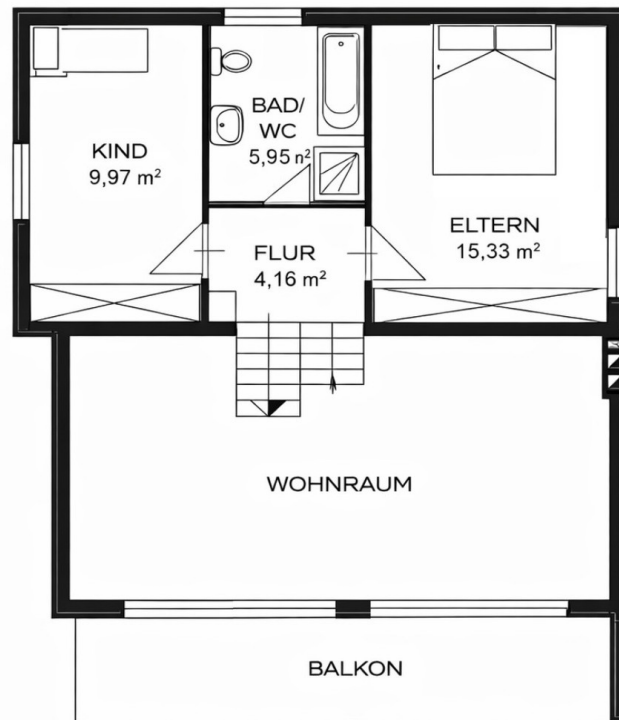


Außenansicht

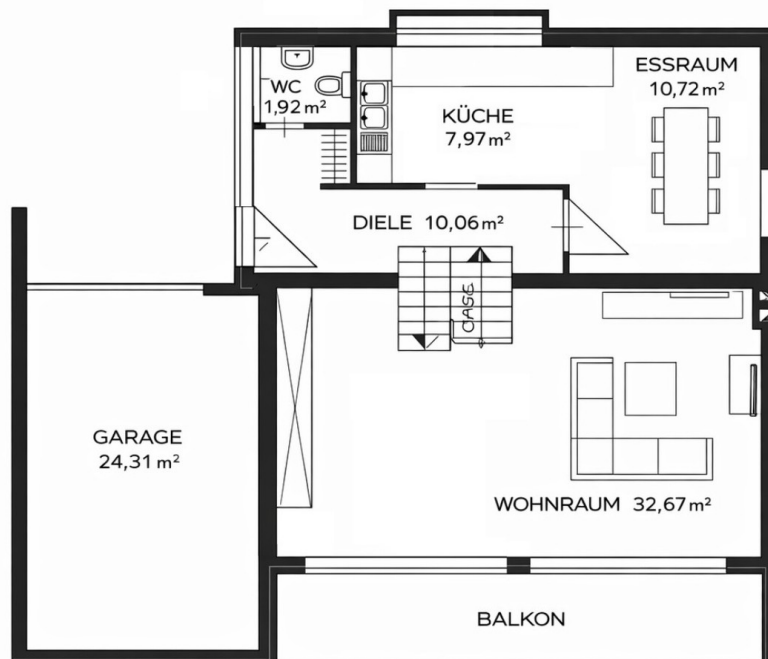


Außenansicht

# Exposé - Grundrisse

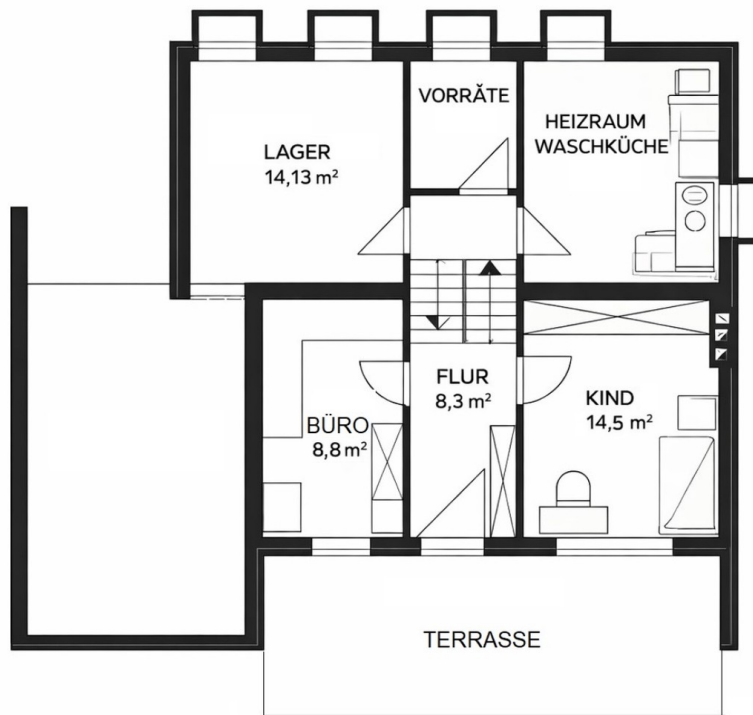


1. OG / Zwischengeschoss oben



EG / Zwischengeschoss oben

# Exposé - Grundrisse



KG / Zwischengeschoss unten