

EXPOSÉ

Zweifamilienhaus, separate Zugänge und großes Potenzial! Erbpachtgrundstück!



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 47829 Krefeld
Baujahr: 1953
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 186 m²
Grundstücksfläche (ca.): 864 m²
Nebenkosten (ca.): 200,- €
Terrasse: ja
Garage: ja

Kaufpreis
€ 380.000,-

> Zweifamilienhaus

> Krefeld

> 7 Zimmer

> 186 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001546



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	47829 Krefeld
Baujahr	1953
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	186 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	864 m ²
Kaufpreis	380.000,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis Baujahr	1953
Unterkellert	teilweise
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
WC	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Haustiere	ja
Ausstattung	STANDARD
Zustand	sanierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Vorabinformation:

Bei diesem Angebot handelt sich um ein Erbpachtgrundstück.

Ungewöhnliches Zweifamilienhaus mit Potenzial für generationsfreundliches Wohnen

Dieses ruhig gelegene Zweifamilienhaus vermittelt bereits beim ersten Eindruck eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet zugleich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Durch die zwei separaten Eingänge und die klare Raumaufteilung eignet sich die Immobilie besonders gut als

Generationenhaus oder für Familien, die gemeinsames Wohnen mit einem gewissen Maß an Eigenständigkeit verbinden möchten.

Die Immobilie besteht aus dem älteren Haupthaus sowie einem später errichteten Anbau, der eine separate Wohneinheit mit eigenem Zugang bietet.

Haupthaus (Baujahr 1953) - ca. 112 m² Wohnfläche

Sie betreten das Haus über den Vorgarten und gelangen in eine zentrale Diele, von der aus alle Räume erreichbar sind.

Im Erdgeschoss befinden sich:

ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin und direktem Zugang zum Garten - ideal für gemütliche Abende und gesellige Stunden,

- ein Schlafzimmer,

- ein Badezimmer,

- sowie die Küche.

Von der Küche aus gelangen Sie in einen tieferliegenden Raum, der sich hervorragend als Büro oder Arbeitsbereich nutzen lässt.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei weitere Wohn- bzw. Schlafzimmer sowie ein separates WC zur Verfügung.

Das Haus ist teilunterkellert; der Keller ist mit dem Keller des Anbaus verbunden.

Eine Garage befindet sich direkt neben dem Haupthaus.

Anbau (Baujahr 1995) - ca. 74 m² Wohnfläche

Der Anbau verfügt über einen separaten seitlichen Eingang. Von der Diele aus verteilen sich die Räume der Wohneinheit.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Wohnzimmer mit Essecke und Zugang zum Garten. Von hier aus genießen Sie einen schönen Blick ins Grüne.

Im Obergeschoss gelangen Sie über einen kleinen Flur in das Schlafzimmer. Von dort aus erreichen Sie einen kleinen zusätzlichen Raum, der derzeit als Büro genutzt wird. Von diesem Raum gehen ein separates WC sowie ein Badezimmer ab.

Der Anbau ist voll unterkellert.

Ein PKW-Stellplatz befindet sich direkt neben dem Hauseingang.

Grundstück

> Zweifamilienhaus
> Krefeld
> 7 Zimmer

> 186 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001546



Das Erbpachtgrundstück hat eine Größe von 864 m².

Laufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre bis zum 28.03.2056

Eine Verlängerung um 25 oder 50 Jahre ist grundsätzlich möglich.

Abhängig von der vereinbarten Verlängerung wird der jährliche Erbbauzins beim Verkauf voraussichtlich etwa bei 30 Jahre ca. 1.040 EUR und bei 50 Jahre ca. 2388,86EUR betragen. Eine genaue Klärung hierzu erfolgt noch.

Das Haupthaus wird derzeit geräumt; die Innenräume sind bereits weitgehend leer.

Die Innenräume des Anbaus wurden aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Bewohner nicht fotografiert.

Die Nebenkosten wie: Grundsteuer, Abfallentsorgung, Straßenreinigung, Winterdienst, Wasser und Gebäudeversicherung betragen monatlich ca. 200,- Euro. Der Verbrauch für Gas lag bei 24600Kw und für Strom 4200Kw.

Wir warten derzeit noch auf einen Termin für das Hausaktenarchiv, damit wir Ihnen alle Unterlagen zur Verfügung stellen können.

Ausstattung:

Die Dächer des Hauses wurden im Jahr 1995 erneuert.

Der gesamte Keller wurde ebenfalls 1995 isoliert und hat keine Feuchtigkeit.

Die Fenster sind größtenteils mit Rollläden ausgestattet. Ausgenommen hiervon sind die Fenster im Badezimmer sowie die Dachfenster.

Eine moderne Heizungsanlage mit Warmwasserversorgung wurde vor etwa fünf Jahren installiert und versorgt beide Wohneinheiten.

Die Einbauküche im Haupthaus kann bei Interesse gerne übernommen werden.

Die Bodenbeläge sind individuell gestaltet und bestehen aus einer Kombination von Fliesen, Laminat und Teppichboden.

Lagebeschreibung:

Das Objekt liegt in Krefeld, Stadtteil Uerdingen. Das Wohnumfeld ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern in ruhigen Wohnstraßen.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Umgebung: Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, Schulen und

Kindergärten.

Eine gute Verkehrsanbindung ist gegeben: Bus und Bahn sind in der Nähe, ebenso die A57.

Sonstiges:

KAUFEN - RENOVIEREN - EINZIEHEN - WOHLFÜHLEN!

Raum für individuelle Träume: Renovierung, Ausbau oder optische Neugestaltung nach eigenem Geschmack.

Fordern Sie unser ausführliches Exposé an - wir stehen Ihnen gerne für alle weiteren Informationen zur Verfügung. Im Anschluss vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen, um Ihnen dieses besondere Haus vor Ort zu präsentieren.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir uns vorbehalten, vorab einen Nachweis über Ihren möglichen Finanzierungsrahmen anzufordern.

Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 3,57 %, inklusive 19 % MwSt. vom Kaufpreis durch den Käufer zur Folge hat, fällig und zahlbar direkt nach Vertragsabschluss. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen wurde. (§ 656c BGB)

Die Objektdaten beruhen auf den Angaben unseres Auftraggebers. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir daher keine Haftung übernehmen.

Ihre zuständige Ansprechpartnerin ist Frau Heike Kawohl, selbständige Immobilienmaklerin im Auftrag der Firma Immobilienpartner Rhein-Ruhr Inh. Joachim Grabowsky.
Telefon: 0177-6471712

Objektbilder:

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Krefeld
- > 7 Zimmer

- > 186 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001546



Rückansicht



Wohnzimmer



Anbau



Küche Haupthaus



Wohnzimmer



Küche

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Krefeld
- > 7 Zimmer

- > 186 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001546



Büro



3. Schlafrum 1. OG



Schlafzimmer EG



3. Schlafrum 1. OG



thumbnail (2)



4. Schlafrum 1. OG

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Krefeld
- > 7 Zimmer

- > 186 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001546



Keller



Waschküche



Keller



Waschküche



Heizung



Garten

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Krefeld
- > 7 Zimmer

- > 186 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001546



Vorderansicht



Eingang Anbau



Badezimmer EG Haupthaus



Abgang 1. Etage

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Krefeld
- > 7 Zimmer

- > 186 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001546



Flur 1. OG



2. Schlafraum 1. OG



WC 1. OG



Eingang Haupthaus

