

Krefeld – Uerdingen

# Rohdiamant mit viel Potential sucht Familie mit Modernisierungsideen

CODE DU BIEN: 24052004



PRIX D'ACHAT: 279.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 102 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.008 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24052004 - 47829 Krefeld – Uerdingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24052004 - 47829 Krefeld – Uerdingen

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24052004                      |
| Surface habitable      | ca. 102 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement           |
| Pièces                 | 5.5                           |
| Chambres à coucher     | 3                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1948                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 279.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                          |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 0 m²                                                                  |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée                                   |

CODE DU BIEN: 24052004 - 47829 Krefeld – Uerdingen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | OEL                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 07.04.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie    | 380.24 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique    | H                         |

CODE DU BIEN: 24052004 - 47829 Krefeld – Uerdingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24052004 - 47829 Krefeld – Uerdingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24052004 - 47829 Krefeld – Uerdingen

## La propriété



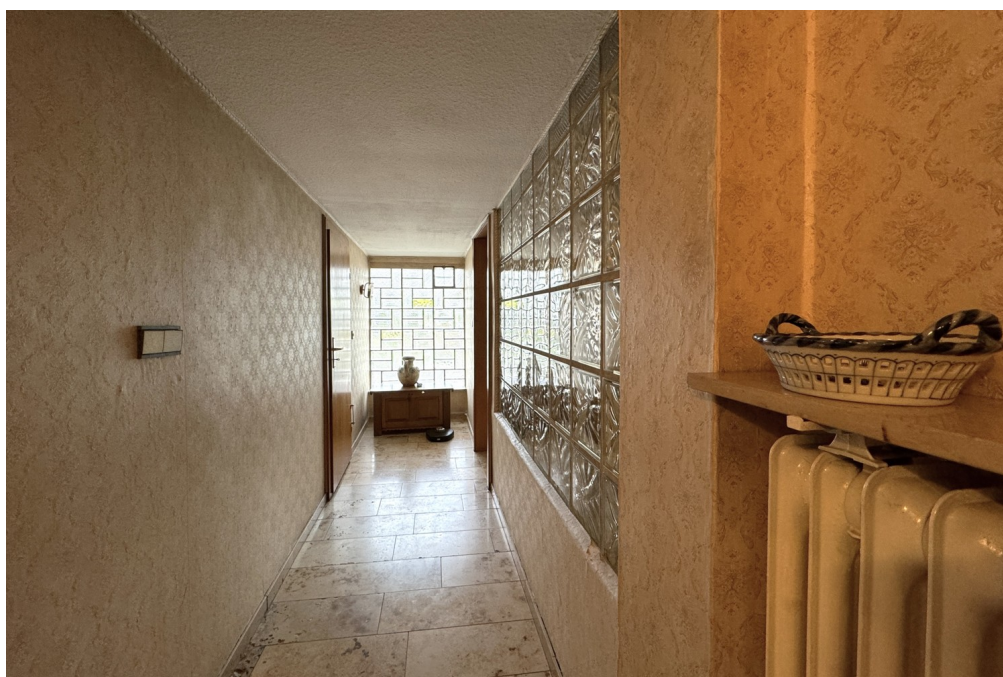
CODE DU BIEN: 24052004 - 47829 Krefeld – Uerdingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24052004 - 47829 Krefeld – Uerdingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24052004 - 47829 Krefeld – Uerdingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24052004 - 47829 Krefeld – Uerdingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24052004 - 47829 Krefeld – Uerdingen

## La propriété

**WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE IHRE WUNSCHFINANZIERUNG AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,11% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung 3,04% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener Sollzins | effektiver Jahreszins |
|-----------------|---------------------|-----------------------|
| 5 Jahre         | 2,95% p.a.          | 3,05% p.a.            |
| 10 Jahre        | 3,04% p.a.          | 3,11% p.a.            |
| 30 Jahre        | 3,75% p.a.          | 3,84% p.a.            |

Stand per 04.04.2024

**Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!**

Bäume pflanzen fürs Klima  
GROW MY TREE

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Vertrauen Sie uns, wenn es um Ihre Immobilie geht.  
Wir sind für Sie da und beraten Sie gerne persönlich und individuell.

Wir freuen uns auf Sie.

T: 02151 - 93 188 0 | [krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

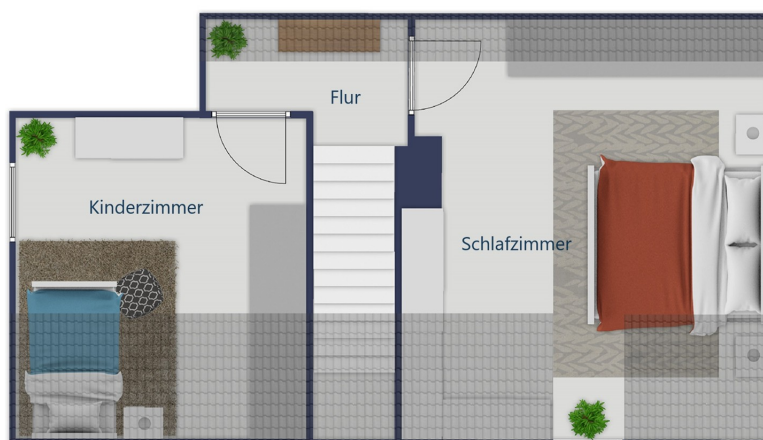
Shop Krefeld | Marktstraße 8 | 47798 Krefeld

[www.von-poll.com/krefeld](http://www.von-poll.com/krefeld)

CODE DU BIEN: 24052004 - 47829 Krefeld – Uerdingen

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24052004 - 47829 Krefeld – Uerdingen

## Une première impression

In einer von Klinker verkleideten Einfamilienhäusern geprägten Straße in Uerdingen ist dieser Rohdiamant zu finden. Die Doppelhaushälfte bietet ausreichend viel Platz durch die 5,5 Zimmer und einen sehr großen Garten mit unendlichen Möglichkeiten für Gartenliebhaber, Kinder und Haustiere. Um 1948 wurde dieses schöne Rotklinkerhaus in 1½ geschossiger Bauweise mit Satteldach und Teil-Unterkellerung erbaut und bietet viel Potenzial ein gemütliches Familiendomizil zu werden. Im Erdgeschoss bietet das Haus ein Gäste-/Kinder-/Arbeitszimmer sowie ein geräumiges Wohnzimmer, eine ansprechende Küche, ein großes Badezimmer und als Highlight den angebauten Wintergarten, der bis zuletzt als Esszimmer genutzt wurde. Vom Wintergarten aus betritt man den sehr großen Garten. Derzeit befindet sich angrenzend an das Haus eine sehr große Terrasse, ein Teich, eine weitläufige Wiesenfläche und eine Garage. Die beeindruckende Grundstücksfläche von ca. 1.008 m<sup>2</sup> wird jeden Hobbygärtner aufgrund der vielseitigen Möglichkeiten begeistern. Der aktuelle Bodenrichtwert liegt hier bei 300 €/m<sup>2</sup> für das Wohnbaugrundstück mit ca. 680 m<sup>2</sup> und ca. 75 €/m<sup>2</sup> für die Hausgartenfläche mit ca. 328 m<sup>2</sup>, sodass sich ein Bodenwert für das gesamte Grundstück von ca. 228.600 € ergibt. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, die sich als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer eignen. Das Haus verfügt über eine teilweise Unterkellerung, die zusätzliche Stellflächen, Lagerräume und eine Waschküche bietet. Der Keller ist in einem angemessenen Zustand, der dem Alter des Hauses entspricht. Alles in allem überzeugt die Immobilie durch die beliebte Lage in Uerdingen in einer ruhigen Wohnstraße mit freundlichen Nachbarn, eine solide Bauweise und die beeindruckende Gartengröße. Sowohl dem Eigentümer als auch dem Bauordnungsamt der Stadt Krefeld liegen keine Wohnflächenberechnung, keine vollständigen Grundrisse, Ansichten und Schnitte, keine Information zum Baujahr und keine Information zum angebauten Esszimmer und einen Teil des Flurs vor. Auf der Liegenschaftskarte ist dieser Bereich als bebaut eingetragen. Somit wird keine Gewährleistung für das angegebene Baujahr, die Baurechtmäßigkeit und die angegebene Wohnfläche übernommen. Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang an, um einen detaillierten Einblick in diese Immobilie zu erhalten. Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.

CODE DU BIEN: 24052004 - 47829 Krefeld – Uerdingen

## Tout sur l'emplacement

Krefeld-Uerdingen ist ein Stadtteil im Nordwesten von Krefeld. Uerdingen liegt am linken Ufer des Rheins und ist bekannt für seine lange Geschichte als Industrie- und Hafenstadt. Geografisch gesehen liegt Uerdingen zwischen dem Rhein im Osten und den ausgedehnten Grünflächen des Stadtwaldes im Westen. Das Stadtzentrum von Uerdingen erstreckt sich entlang der Rheinstraße, die die Hauptverkehrsader des Stadtteils bildet. Hier finden sich zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Cafés und Dienstleistungsbetriebe. Der Uerdinger Marktplatz mit seiner charakteristischen St.-Peter-Kirche ist ein zentraler Treffpunkt für Bewohner und Besucher. In der näheren Umgebung finden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Auch Schulen, Kindergärten und Spielplätze sind in der Nähe zu finden, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht. Entlang des Rheinufer erstreckt sich der Uerdinger Hafen, der früher ein bedeutender Industrie- und Handelshafen war und heute vor allem für Freizeitaktivitäten genutzt wird. Die Rheinpromenade lädt zum Spazieren und Verweilen ein und bietet einen malerischen Blick auf den Fluss und die vorbeiziehenden Schiffe. Uerdingen ist gut an das Verkehrsnetz angebunden, sowohl über Straßen als auch über öffentliche Verkehrsmittel. Die Autobahnen A57 und A44 sind schnell zu erreichen, und der Bahnhof Uerdingen bietet Anschluss an das regionale und überregionale Schienennetz. Insgesamt präsentiert sich Uerdingen als lebendiger Stadtteil mit einer interessanten Mischung aus historischem Charme, moderner Infrastruktur und natürlicher Schönheit entlang des Rheins.

CODE DU BIEN: 24052004 - 47829 Krefeld – Uerdingen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 380.24 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1948. Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 24052004 - 47829 Krefeld – Uerdingen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nadin Ostendorf

---

Marktstraße 8 Krefeld  
E-Mail: [krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)