



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**TRAUMHAUS IN KREFELD-VERBERG:
CHARME, KOMFORT UND
GROSSZÜGIGKEIT ZUM VERKAUF!**

Objekt-Nr.:
66668-12537

Haus zum Kauf

in 47802 Krefeld





Details

Provisionspflichtig

Kamin

Rolladen

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

3.57 %

Wohnfläche (ca.)

154 m²

Zimmer

5

Nutzfläche (ca.)

22 m²

Grundstück (ca.)

963 m²

Anzahl Etagen

1

Anzahl Schlafzimmer

4

Anzahl Badezimmer

2

Anzahl Stellplätze

4

Anzahl Wohneinheiten

1

Baujahr

1976

Stellplätze

2

Garagenanzahl

2

Bad mit

Dusche, Wanne

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses freistehende, um 1976 errichtete Einfamilienhaus besticht durch seine großzügige Wohnfläche von rund 154 m² sowie eine zusätzliche wohnlich ausgebauten Nutzfläche von knapp 82 m² und bietet Ihnen und Ihrer Familie viel Platz zum Wohlfühlen. Mit einem Wohn- und Essbereich in Tanzsaalgröße und einem offenen Kamin ist dieses Haus der perfekte Ort, um gemeinsame Zeit zu verbringen und unvergessliche Momente zu erleben. Nach einem kleinen Umbau sind bis zu 5 Schlafzimmer möglich, welche einen gemütlichen Rückzugsort für jedes Familienmitglied bieten können. In den Sommermonaten lockt der große, nahezu uneinsehbare Garten zum Gärtnern, Spielen und Faulenzen.

Aufgeteilt ist das Haus wie folgt:

Sie betreten Ihr Haus über einige Stufen und befinden sich nun im großzügigen und hellen Eingangsbereich. Von hier aus gelangen Sie zur Linken in die Küche, welche über eine



Durchreiche zum Essbereich verfügt. Hinter der Küche befinden sich ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit eigenem Ausgang in den Garten sowie ein Vorratsraum. Zur Rechten des Hauseingangs befinden sich das Gäste-WC sowie ein Schlafzimmer mit Bad-En-Suite. Das genannte Badezimmer ist großzügig geschnitten (derzeit mit Dusche und Wanne ausgestattet) und verfügt über ein Fenster.

Gegenüber des Eingangs gelangen Sie in das Herzstück des Hauses: Der fast 90 m² große Wohn- und Essbereich bietet Ihnen unzählige Gestaltungsmöglichkeiten.

Der Essbereich grenzt an die benachbarte Küche an, was dazu verlockt, diese mit einem Durchbruch miteinander zu verbinden und somit ein großes Kochparadies in den Raum zu integrieren. Drei Stufen hinab erreichen Sie den wundervollen Wohnbereich, welcher neben einer beeindruckenden Deckenhöhe über einen offenen Kamin und große Fensterfronten mit Blick in den Garten verfügt. Ein direkter Zugang in den Garten ist hier selbstverständlich.

Das Dachgeschoss bietet ebenfalls viel Gestaltungsspielraum. Derzeit verfügt es über zwei kleine Zimmer, welche sich als Arbeits- oder Gästezimmer eignen sowie ein innenliegendes Duschbad. Bei der weiteren Fläche handelt es sich um wohnlich ausgebaute Nutzfläche. Letztere wurde zuletzt als weiteres Schlaf- und Kinderzimmer genutzt. Aufgrund der Größe der Fläche bietet sich diese hervorragend für einen weiteren Ausbau und die Gestaltung von drei zusätzlichen Zimmern an.

Die Doppelgarage bietet nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern auch zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Ein praktischer Zugang zum Garten und dem seitlichen Eingang zum HWR und Vorratsraum bietet kurze Wege, um den Einkauf zu transportieren. Die Immobilie ist nicht unterkellert. Der Heizungsraum ist vom Vorplatz aus erreichbar. Der Öltank befindet sich unter dem Vorplatz.

Die Immobilie steht auf dem 963 m² großen Grundstück frei. Auf dem Vorplatz haben Sie die Möglichkeit weitere Fahrzeuge abzustellen. Die westlich Ausgerichtete Terrasse mit offenem Kamin lädt zu schönen Abenden bis in den Herbst hinein ein. Eine zweite, überdachte Terrasse, welche an den HWR angrenzt, ist ideal, um ihre Wäsche im Freien zu trocknen.

Der aktuell pflegeleicht gestaltete Garten bietet Ihnen allerlei Möglichkeiten und lässt Vorfreude auf den nächsten Sommer aufkommen.

Fazit: Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Doppelgarage und uneinsehbarem Garten ist ein Traum für kreative Familien, die Wert auf Raum und Komfort legen. Überzeugen Sie sich selbst von der einzigartigen Atmosphäre und den zahlreichen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Zuhause bietet.



Ausstattung

- freistehend
- Doppelgarage
- offener Kamin im Wohnzimmer
- offener Kamin auf der Terrasse
- ca. 82 m² wohnl. ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss
- Ölheizung aus 2001
- keine Unterkellerung
- Hauswirtschaftsraum + Vorratsraum
- Vollbad mit Tageslicht im EG
- innenliegendes Duschbad im OG
- Gäste-WC im EG

Lage & Umgebung

47802 Krefeld

Dieses besondere Einfamilienhaus befindet sich in Krefeld-Verberg, einem ruhigen, grünen und familienfreundlichen Stadtteil, der sich im Osten von Krefeld befindet.

Erbaut wurde die Immobilie auf einem ruhig (in zweiter Reihe) gelegenen Grundstück in Krefeld-Verberg, einer bevorzugten Wohnlage, welche sich sowohl durch einen hohen Freizeitwert, als auch durch eine gute Infrastruktur auszeichnet. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern.

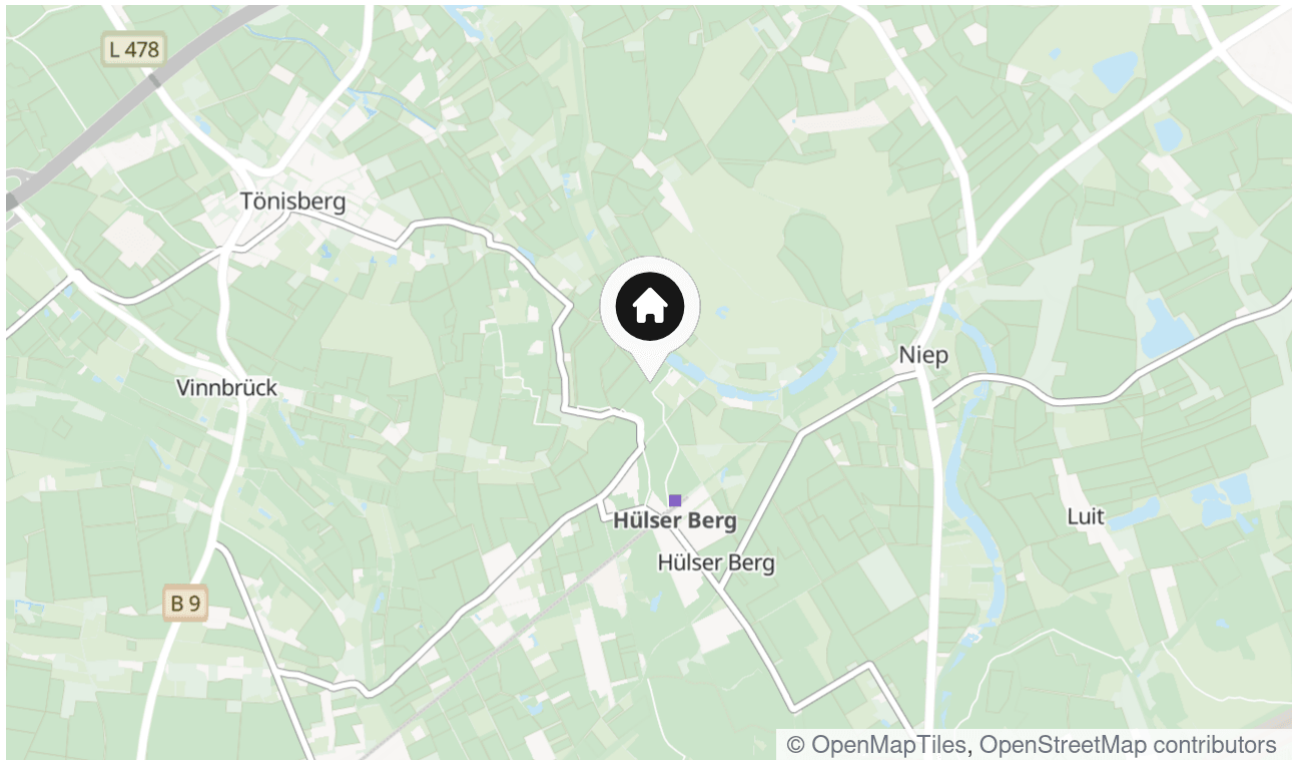
Die Infrastruktur in der Umgebung ist gut ausgebaut. Innerhalb weniger Fahrminuten sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken) sowie Schulen, Ärzte und Kindergärten sowohl mit dem PKW, als auch mit dem Fahrrad erreicht. Der nur wenige Meter vom Haus entfernte Spielplatz setzt der Lage für junge Familien das i-Tüpfelchen auf.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Die Bushaltestelle Verberg Kirche ist nur wenige Gehminuten entfernt und wird von den Buslinien 052, 058 und 060 bedient, die regelmäßig in die Innenstadt von Krefeld und zu den umliegenden Stadtteilen fahren. Darüber hinaus ist der Autobahnanschluss zur A57 in nur wenigen Fahrminuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten wie Düsseldorf und Duisburg ermöglicht.

Neben der guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung hat die Lage der Immobilie auch einen hohen Nutzwert für Familien. Die ruhige Wohngegend, die Nähe zu Schulen und Kindergärten sowie die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung, wie zum Beispiel der nahegelegene Stadtwald, machen den Standort besonders attraktiv.

Der Stadtwald, die Nieper Kühlen sowie das Hülser Bruch sind innerhalb weniger Minuten bequem mit dem Rad erreicht. Diverse Sportvereine, Reiterhöfe und der nahe gelegene Schwimmverein SVK ergänzen das reichhaltige Angebot.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese exklusive Immobilie in Krefeld Verberg das ruhige und grüne Leben der Randlage mit einer idealen Infrastruktur vereint. Die familienfreundliche Umgebung und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten erhöhen den Nutzwert für Familien und machen den Standort zu einer attraktiven Wohngegend.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergieverbrauch

232 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

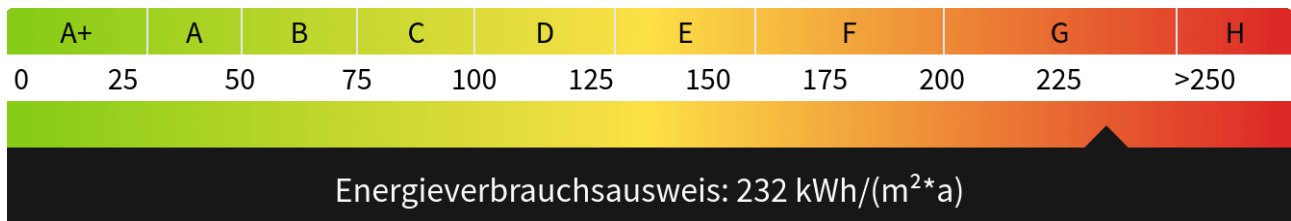
Öl

Wesentlicher Energieträger

Öl

Gültig bis

05.06.2034





Außenansicht



Wohnbereich



Offener Kamin



Terrasse mit Kamin



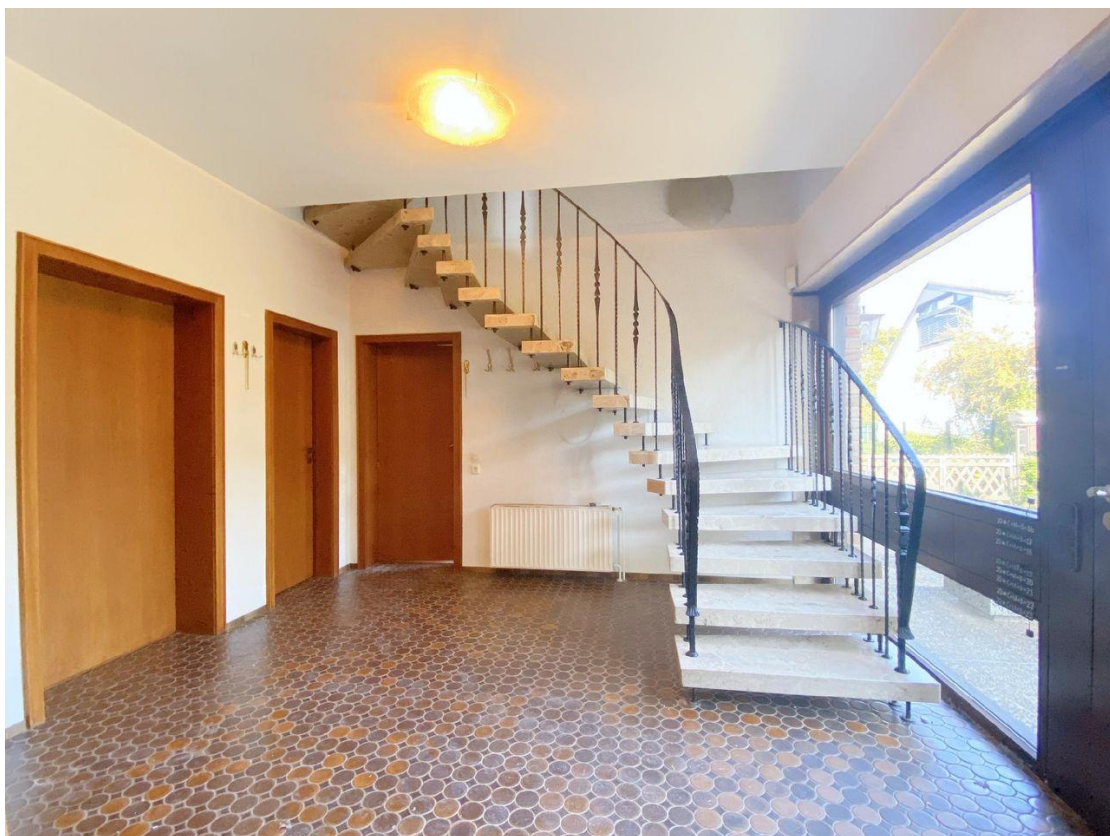
Blick in den Essbereich



Essbereich



Essbereich



Eingangsbereich



Küche



Schlafzimmer EG



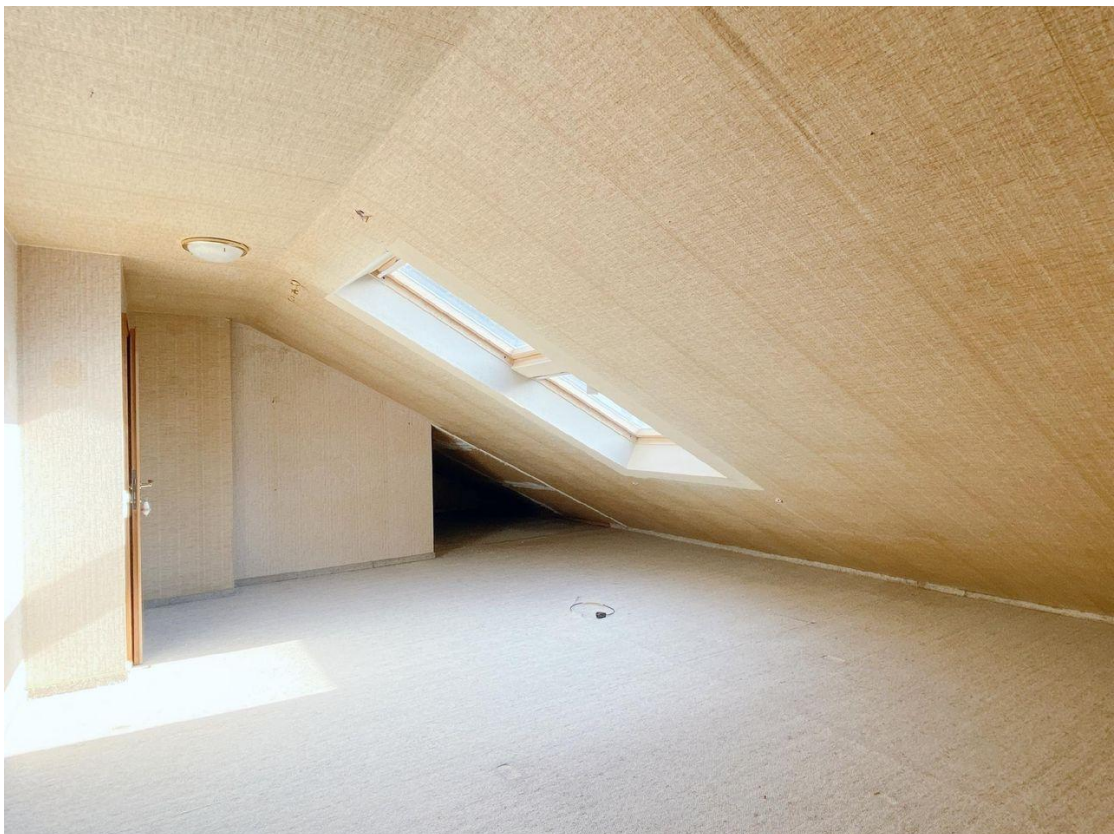
Tageslichtbad EG



Flur OG



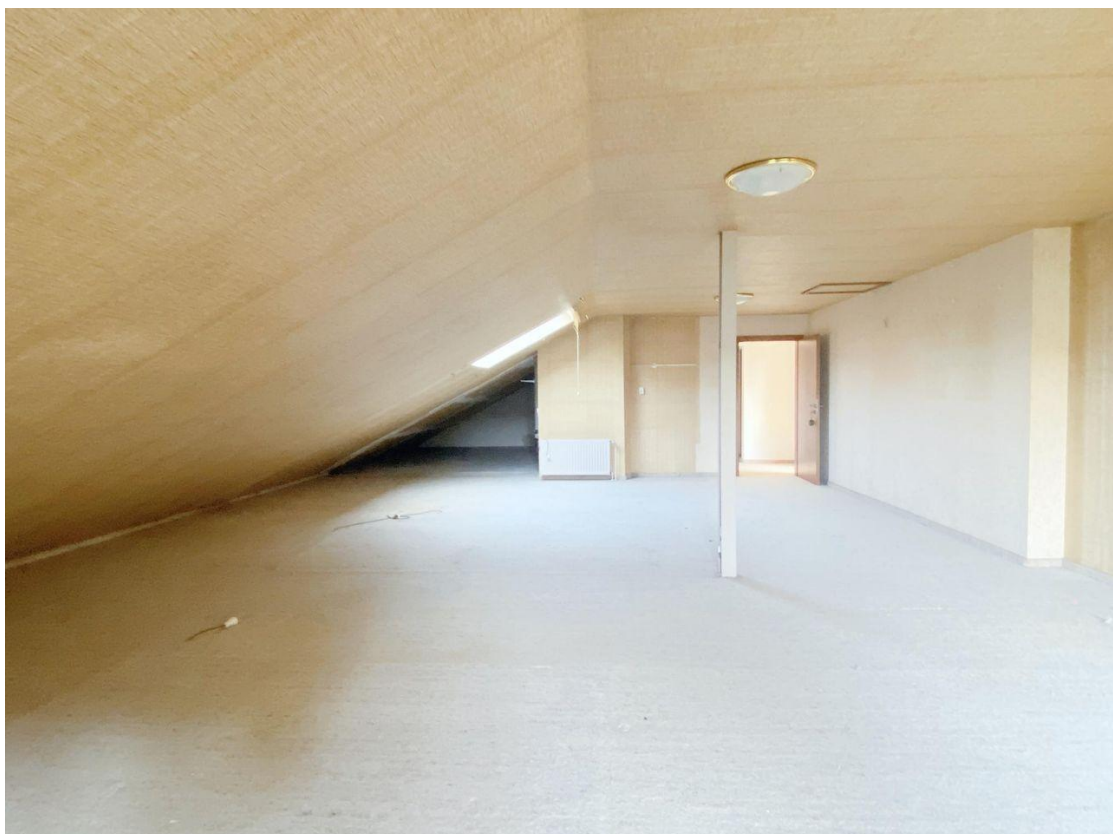
Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



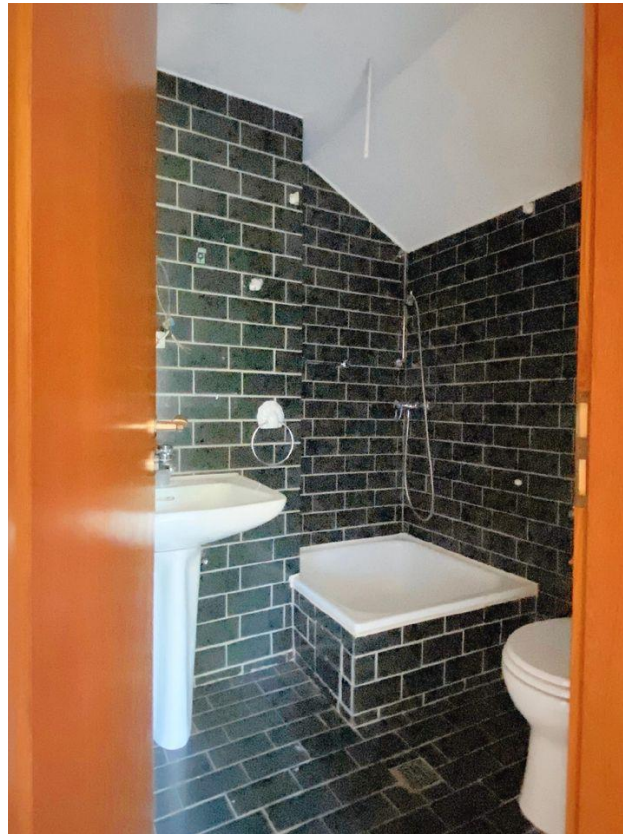
Dachgeschoss



Zimmer 1 DG



Zimmer 2 DG



Duschbad OG



Doppelgarage



Gartenansicht



Garten



Zufahrt über Privatweg



Kontakt

Lomberg.de Immobilien GmbH und Co. KG

Rheinstr. 35

47799 Krefeld

Telefon: 02151-80 72 26

E-Mail: lisa.kreikenbaum@lomberg.de

Ihr Ansprechpartner

Lisa Kreikenbaum

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

