Krefeld – Bockum

# Bockum Open House Sonntag, 04. Mai, 11-13 Uhr Am Badezentrum 149, 47800 Krefeld-Bockum

***VP azonosító: 24052112***




**VÉTELÁR:** 995.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 300 $m^2$ • **SZOBÁK:** 9 • **FÖLDTERÜLET:** 1.595 $m^2$

**VP azonosító: 24052112 - 47800 Krefeld – Bockum**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 24052112 - 47800 Krefeld – Bockum**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 24052112 |
| Hasznos lakótér | ca. 300 m² |
| Szobák | 9 |
| Hálószobák | 6 |
| FÜRD?SZOBÁK | 4 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1961 |
| PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK | 2 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 995.000 EUR |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / Felújítás | 1998 |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

**VP azonosító: 24052112 - 47800 Krefeld – Bockum**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| F?tési rendszer | Padlóf?tés |
| Energiaforrás | Olaj |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 06.11.2034 |
| Energiaforrás | Olaj |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 229.00 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | G |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1961 |

**VP azonosító: 24052112 - 47800 Krefeld – Bockum**

# Az ingatlan





VP azonosító: 24052112 - 47800 Krefeld – Bockum

# Az ingatlan





**VP azonosító: 24052112 - 47800 Krefeld – Bockum**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 24052112 - 47800 Krefeld – Bockum**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 24052112 - 47800 Krefeld – Bockum**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 24052112 - 47800 Krefeld – Bockum**

# Az ingatlan





VP azonosító: 24052112 - 47800 Krefeld – Bockum

# Az ingatlan





VP azonosító: 24052112 - 47800 Krefeld – Bockum

# Az ingatlan





**VP azonosító: 24052112 - 47800 Krefeld – Bockum**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 24052112 - 47800 Krefeld – Bockum**

# Alaprajzok




Schlafzimmer
Bad
Toilette
Kinderzimmer
Kinderzimmer
Kinderzimmer
Flur




Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

**VP azonosító: 24052112 - 47800 Krefeld – Bockum**

# Az els? benyomás

Das stilvolle, großzügige Zweifamilienhaus wurde in solider und anspruchsvoller Massivbauweise im Jahre 1961 auf einem wunderschönen Sonnengrundstück mit ca. 1.595 m² errichtet. Das Familiendomizil besticht durch seine erstklassige, familienfreundliche Wohnlage im beliebten Krefelder Stadtteil Bockum. Das Wohnflächenangebot des geräumigen Zweifamilienhauses umfasst ca. 300 m². In dieser Wohnfläche sind ca. 152 m² genehmigte Wohnfläche im Vorderhaus enthalten und ein ca. 68 m² großer nachträglich ausgebauter Wintergarten, für den aktuell eine Nachgenehmigung beim Bauordnungsamt in Krefeld beantragt ist, die bereits mündlich zugesagt wurde. Darüber hinaus sind ca. 80 m² Wohnfläche im angebauten Hinterhaus aus dem Jahr 1980 mit eigenem Eingang sowie weitere Nutzfläche im Kellergeschoss vorhanden. Das Raum- und Flächenangebot eignet sich perfekt für eine Familie mit Kindern oder als Mehrgenerationenhaus. Der Grundriss bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte und die Anpassung an eine zeitgemäße, offene Raumaufteilung. Nachdem Sie das Haus betreten haben, öffnet sich ein großzügiges Wohn-/Esszimmer im Split-Level-Stil. Große Fensterflächen bieten einen Blick in einen uneinsehbaren Teil des Gartens sowie in den Wintergarten, der rundum verglast ist, über eine Glasdecke verfügt und auch beheizbar ist. Eine Küche, ein Gäste-WC und das Treppenhaus runden das Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss finden sich vier weitere Zimmer, die individuell als Schlaf-, Kinder, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können, ein WC und ein Dusch-Bad. Der Anbau bietet mit einer weiteren Wohneinheit auf zwei Etagen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Vorderhaus ist teil-unterkellert. Der Hauswirtschaftsbereich bietet einen Ausgang über eine Kelleraußentreppe in den rückseitigen Garten der Immobilie. Das durchaus interessante Immobilienangebot in bester Lage Bockums wird abgerundet durch zwei Garagen für einen Pkw und Fahrräder oder Gartenzubehör. Die Bauherrenfamilie der Immobilie hat die Immobilie fortwährend gepflegt und instand gehalten. Die Ausstattung entspricht maßgeblich den Baujahren. Je nach individuellen Wohn- und Nutzungsvorstellungen, benötigt die Immobilie vor Einzug eine liebevolle Modernisierung und energetische Optimierung nach heutigen Maßstäben. Aufgrund der einmaligen Lage in Bockum und der Nähe zum überregional bekannten Schwimmbad, des Golfplatzes, des besonders schönen Grundstücks und der sehr guten Grundrissoptionen lohnt hier jedes Investment! Das traumhafte Grundstück mit perfekter südwestlicher Ausrichtung liegt absolut ruhig. Der mit altem Baumbestand und Sträuchern eingewachsene Garten bietet einen angenehmen Blick in die Natur. Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.

**VP azonosító: 24052112 - 47800 Krefeld – Bockum**

# Minden a helyszínr?l

Krefeld - in der Nähe des Bockumer Platzes! Zentral und dennoch absolut ruhig und familienfreundlich. Der Stadtteil Bockum hat die Position der beliebtesten Wohnlage in Krefeld eingenommen. Insbesondere die exzellente Infrastruktur mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs unterstreichen diese erstklassige Wohnlage: Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Restaurants und Cafés für jeden Gusto sowie kleine hübsche Geschäfte zum Verweilen. Ein umfassendes Angebot an Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen runden die Attraktivität des Ortsteils Bockum insbesondere für Familien ab. Wenige Minuten entfernt, bieten unter Anderem der Krefelder Stadtwald und das Badezentrum alle Möglichkeiten zum sportlichen Ausgleich im Grünen mit einem vielfältigen Angebot – ob Joggen, Walking, Radfahren, Tennis, Golf, Schwimmen, Reiten oder einfach zur Entspannung im herrlichen Biergarten. Krefeld-Bockum ist verkehrstechnisch perfekt angeschlossen: Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist optimal. Sowohl das Krefelder Stadtzentrum als auch die Autobahn A57 / A44 sind nur wenige Minuten entfernt. Mit dem Pkw erreichen Sie die Innenstadt von Düsseldorf und den Flughafen Düsseldorf in ca. 20 Minuten. Das Autobahnnetz macht Krefeld zu einem interessanten Standort nahe den wirtschaftlichen Zentren an Rhein und Ruhr. Ideal für Berufspendler und zugleich ein perfekter Lebensstandort in ruhiger Parklage und doch so zentral mit viel Leben für jedes Alter in der Umgebung. Hier werden alle Voraussetzungen für ein schönes Wohnambiente erfüllt.

**VP azonosító: 24052112 - 47800 Krefeld – Bockum**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 229.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

**VP azonosító: 24052112 - 47800 Krefeld – Bockum**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nadin Ostendorf

Marktstraße 8  Krefeld
E-Mail: krefeld@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com