

Krefeld – Hüls

Sehr gepflegte Kapitalanlage mit großartigem Weitblick ins Grüne

Objektnummer: 24052006



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 89.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61 m² • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

Auf einen Blick

Objektnummer	24052006	Kaufpreis	89.000 EUR
Wohnfläche	ca. 61 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	01.05.2024	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	3	Modernisierung / Sanierung	2013
Zimmer	2.5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 0 m ²
Baujahr	1965	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	119.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	13.07.2028	Energieeffizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

Die Immobilie



Objektnummer: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

Die Immobilie



Objektnummer: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

Die Immobilie



Objektnummer: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

Die Immobilie



Objektnummer: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

Die Immobilie



Objektnummer: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

Die Immobilie



Objektnummer: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

Die Immobilie



Objektnummer: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

Die Immobilie



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

Objektnummer: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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

Shop Krefeld | Marktstraße 8 | 47798 Krefeld

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/krefeld

Objektnummer: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

Ein erster Eindruck

Sehr gepflegte Kapitalanlage mit großartigem Weitblick ins Grüne. Die geräumige 2-Zimmer-Wohnung liegt im Krefelder Grüngürtel zwischen Inrath und Hüls in direkter Nachbarschaft zu einer Einfamilienhaussiedlung. Das gepflegte und modernisierte Wohnhaus verfügt über 8 Etagen, die über das Treppenhaus sowie einen Fahrstuhl erreicht werden können. Bis auf 3 Stufen im Eingangsbereich sind alle Wohnungen sowie das Kellergeschoss ebenerdig zu erreichen. Umgeben ist das Wohnhaus zu beiden Seiten von großzügigen Grünflächen, die durch Ihre Bänke und parkähnliche Fläche zum Verweilen einladen. Alle Wohnungseingänge werden über einen Laubengang betreten. Die Wohnung in der dritten Etage bietet eine sehr gute Raumaufteilung. Von dem Flur mit praktischem Einbauschränk gehen alle Räume ab. Ein großes Wohnzimmer mit Loggia und das ebenfalls geräumige Schlafzimmer bieten einen beeindruckenden Weitblick ins Grüne. Die ansprechende Küche bietet Platz für einen kleinen Essplatz und eine Waschmaschine. Das Badezimmer mit Badewanne befindet sich im Inneren der Wohnung. Zur Wohnung gehört außerdem ein praktischer Kellerraum für zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung ist langjährig vermietet und eignet sich perfekt als Kapitalanlage. Es hat aktuell noch keine Bauakteneinsicht stattgefunden. Somit wird für das angegebene Baujahr, die Baurechtmäßigkeit und die angegebene Wohnfläche keine Gewährleistung 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.

Objektnummer: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

Ausstattung und Details

- Aufzug
- 3. Etage
- Wohnungseingang über Laubengang
- Loggia mit Aussicht ins Grüne
- Flur mit Wandschrank
- Vinylboden
- Durchlauferhitzer
- Kellerraum
- Wasch- und Fahrradkeller
- Waschmaschine kann auch in der Küche angeschlossen werden
- ausreichend Parkmöglichkeiten
- Grünlage

Objektnummer: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

Alles zum Standort

In 10 Minuten erreichen Sie bequem zu Fuß den historischen Hülser Marktplatz, das lebendige Zentrum des beliebten Stadtteils. Hier trifft man sich, um einen Kaffee zu trinken, am Samstag über den Wochenmarkt zu schlendern oder um sich in einem der anliegenden Restaurants kulinarisch verwöhnen zu lassen. Das kulturelle Leben und traditionelle Feste werden in Hüls gepflegt – so ist der Bottermaat als Handwerkermarkt mit viel Flair weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt. In fußläufiger Entfernung gelegen ist auch das Erholungsgebiet Hülser Bruch mit seinem typisch niederrheinischen Erscheinungsbild. Mit einer Fläche von 430 Hektar ist es das größte Naturschutzgebiet der Stadt Krefeld. Es bietet eine landschaftlich reizvolle Umgebung für Spaziergänge und Fahrradtouren oder für sportliche Aktivitäten wie Walking, Joggen oder Mountainbiken. Mit heute ca. 16.000 Einwohnern ist Hüls der jüngste nach Krefeld eingemeindete Stadtteil mit einer sehr guten Infrastruktur. Hüls ist beliebt bei jungen Familien und verfügt über 6 Kindergärten, 3 Grundschulen und eine Gesamtschule. Andere weiterführende Schulen sind mit dem Bus oder dem Fahrrad zu erreichen. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Hüls vorhanden. Ob eigenes Krankenhaus, ein großer Sportverein mit vielseitigem Angebot, Supermärkte und engagierte Einzelhändler – Hüls hat fast alles. Darüber hinaus bringt Sie die Straßenbahn in 15 Minuten in die Krefelder Innenstadt. Von Hüls aus haben Sie eine gute Anbindung an eines der dichtesten Autobahnnetze Europas mit sehr guten Verbindungen in die Städte des Rheinlands und des Ruhrgebietes. Nur ca. 32 Kilometer sind es bis zum Düsseldorfer Flughafen und die beliebte niederländische Nachbarstadt Venlo ist lediglich ca. 28 km entfernt.

Objektnummer: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 119.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nadin Ostendorf

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com