

Krefeld / Forstwald – Forstwald

# Ihr neues Zuhause zum Wohlfühlen mit großzügigem Garten in Forstwald

Objektnummer: 24052097



KAUFPREIS: 780.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 174,85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 995 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24052097 - 47804 Krefeld / Forstwald – Forstwald

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

Objektnummer: 24052097 - 47804 Krefeld / Forstwald – Forstwald

## Auf einen Blick

Objektnummer	24052097
Wohnfläche	ca. 174,85 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1959
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	780.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24052097 - 47804 Krefeld / Forstwald – Forstwald

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 24052097 - 47804 Krefeld / Forstwald – Forstwald

## Die Immobilie





Objektnummer: 24052097 - 47804 Krefeld / Forstwald – Forstwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052097 - 47804 Krefeld / Forstwald – Forstwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052097 - 47804 Krefeld / Forstwald – Forstwald

## Grundrisse







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

Objektnummer: 24052097 - 47804 Krefeld / Forstwald – Forstwald

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1959 mit einer Wohnfläche von ca. 174,85 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 995 m<sup>2</sup>. Diese Immobilie bietet mit seiner offenen und neu gestalteten Raumstruktur im Erdgeschoss und den hellen Innenräumen vielseitige Wohnmöglichkeiten. Die Immobilie wurde von 2014 bis 2016 umfassend modernisiert. Die Modernisierung umfasste eine Erneuerung des Daches sowie der Dämmung, wodurch die Energieeffizienz des Hauses signifikant verbessert wurde. Alle Fenster wurden zudem auf doppelverglaste Kunststoffenster umgestellt, die gleichzeitig für eine gute Wärmedämmung und Schallisolierung sorgen. Die modernen Bäder – insgesamt stehen zwei Badezimmer und ein Gäste-WC zur Verfügung – sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet und bieten allen Komfort. Das Einfamilienhaus besteht aus insgesamt 4,5 Zimmern und zwei weiteren wohnraumähnlich ausgebauten Räumen im Kellergeschoss. Die Raumaufteilung ist großzügig bemessen und bietet Flexibilität bei der Nutzung. Eines der Highlights ist die einladende Galerie, die das Haus in einen repräsentativen Wohnbereich verwandelt. Die großen Fensterfronten lassen viel Licht in die Räume und ermöglichen einen angenehmen Blick in den Garten. Ein weiteres Highlight ist die weitläufige Terrasse, die mit einem überdachten Essplatz im Freien, einem Lounge-Bereich, einem Sonnenplatz und einem Wasserbecken zusätzliche Entspannungsräume im Freien bietet. Der großzügige Garten rund um das Haus bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und lädt zu geselligen Stunden im Freien ein. Für Fahrzeuge stehen sowohl eine Doppelgarage als auch ein Carport bereit, sodass ausreichend überdachter Stellplatz vorhanden ist. Mit seiner gehobenen Ausstattung erfüllt dieser Wohnsitz Ansprüche an modernes Wohnen. Die Kombination aus großzügigem Raumangebot, einer modernen Bauweise und der großen Außenfläche macht diese Immobilie besonders attraktiv für Käufer, die ein hochwertiges Zuhause mit viel Freiraum suchen. Die Lage der Immobilie bietet eine gute Anbindung an die notwendigen Infrastrukturen des täglichen Lebens. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgungseinrichtungen sind schnell erreichbar, was den Standort für Familien und Berufstätige gleichermaßen interessant macht. Dieses modernisierte Einfamilienhaus ist bereit für Ihre persönliche Besichtigung. Es verbindet Wohnqualität mit einem großzügigen Raumangebot und einer ausgezeichneten Lage. Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang an, um einen detaillierten Einblick in diese Immobilie zu erhalten. Es hat aktuell noch keine Bauakteneinsicht stattgefunden. Somit wird für das angegebene Baujahr, die Baurechtmäßigkeit und die angegebene Wohnfläche keine Gewährleistung übernommen. Ein gültiger Energieausweis lag zum

Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor.

Objektnummer: 24052097 - 47804 Krefeld / Forstwald – Forstwald

## Alles zum Standort

Diese Immobilie liegt im Krefelder Stadtteil Forstwald und zeichnet sich durch eine grüne Umgebung aus, die besonders bei Familien und Naturfreunden beliebt ist. Dieser Stadtteil liegt im Südwesten von Krefeld und ist von weitläufigen Waldgebieten umgeben, die zum Wandern, Radfahren und Entspannen einladen. Lage und Verkehrsanbindung Die Lage bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die nahegelegene Autobahn A44 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte Düsseldorf und Mönchengladbach. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, mit mehreren Bus- und Bahnlinien, die Krefeld und die angrenzenden Gebiete verbinden. Wohnqualität und Infrastruktur Die Wohnlage ist geprägt von Einfamilienhäusern und großzügigen Grundstücken, was dem Gebiet eine ländliche Atmosphäre verleiht. Die Straßen sind von Bäumen gesäumt und bieten eine naturnahe Umgebung, in der man die Vorteile des Lebens in einem Vorort genießen kann. Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in kurzer Entfernung und decken den täglichen Bedarf ab. Freizeit und Erholung Die direkte Nähe zum Forstwald bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in der Natur. Ob Joggen, Spazieren gehen oder einfach nur die Ruhe genießen – die Umgebung lädt zur Erholung ein. Für sportliche Aktivitäten stehen Sportvereine und Anlagen in der Umgebung zur Verfügung, und auch das Stadtzentrum von Krefeld ist schnell erreichbar, um von weiteren kulturellen und gastronomischen Angeboten zu profitieren. Fazit Krefeld Forstwald bietet eine ideale Wohnlage für Menschen, die eine ruhige und naturnahe Umgebung suchen, ohne auf die Vorzüge einer guten Anbindung und einer umfassenden Infrastruktur verzichten zu müssen. Der Stadtteil Forstwald vereint die Vorteile des städtischen Lebens mit den Annehmlichkeiten einer grünen Umgebung und bietet eine hohe Lebensqualität für seine Bewohner.



Objektnummer: 24052097 - 47804 Krefeld / Forstwald – Forstwald

## Sonstige Angaben

**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: 24052097 - 47804 Krefeld / Forstwald – Forstwald

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)