

Krefeld – Elfrath

Einziehen und Wohlfühlen in Elfrath

CODE DU BIEN: 24052307



PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 107 m² • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 249 m²

CODE DU BIEN: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath

- 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: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24052307
Surface habitable	ca. 107 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1995
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	399.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 40 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath

Informations énergétiques

Chauffage	ELECTRICITY	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	26.11.2034	Consommation d'énergie	46.60 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath

La propriété



CODE DU BIEN: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Bei Fragen zu dieser Immobilie
informieren wir Sie sehr gerne
persönlich über weitere Details.

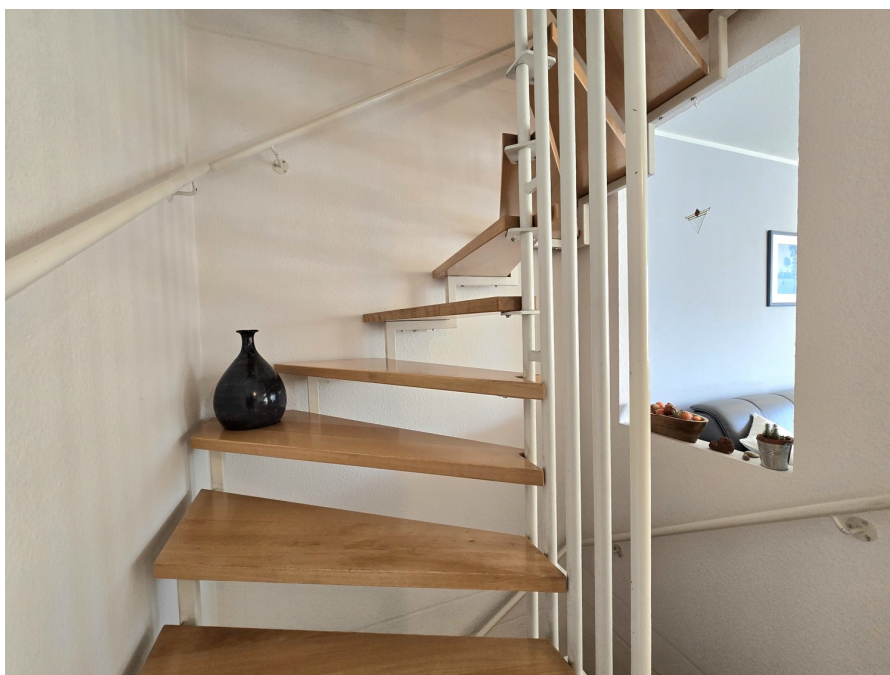
Wir freuen uns auf Sie.

T: 02151 - 93 188 0
krefeld@von-poll.com

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath

La propriété



CODE DU BIEN: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath

La propriété



CODE DU BIEN: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Hier Such-
profil
anlegen.

Legen Sie einfach ein Suchprofil bei uns an und finden Sie schneller und effizienter Ihre Wunschimmobilie.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.

T: 02151 - 93 188 0
krefeld@von-poll.com

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath

La propriété



CODE DU BIEN: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath

La propriété



Folgen Sie uns auf Facebook und Instagram,
damit Sie als Erstes über unsere neuen Immobilienangebote
und Neuigkeiten informiert sind.



facebook.com/vonpoll.krefeld



instagram.com/vonpoll_krefeld

www.von-poll.com/krefeld

CODE DU BIEN: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath

La propriété



CODE DU BIEN: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath

La propriété



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung berechnen



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

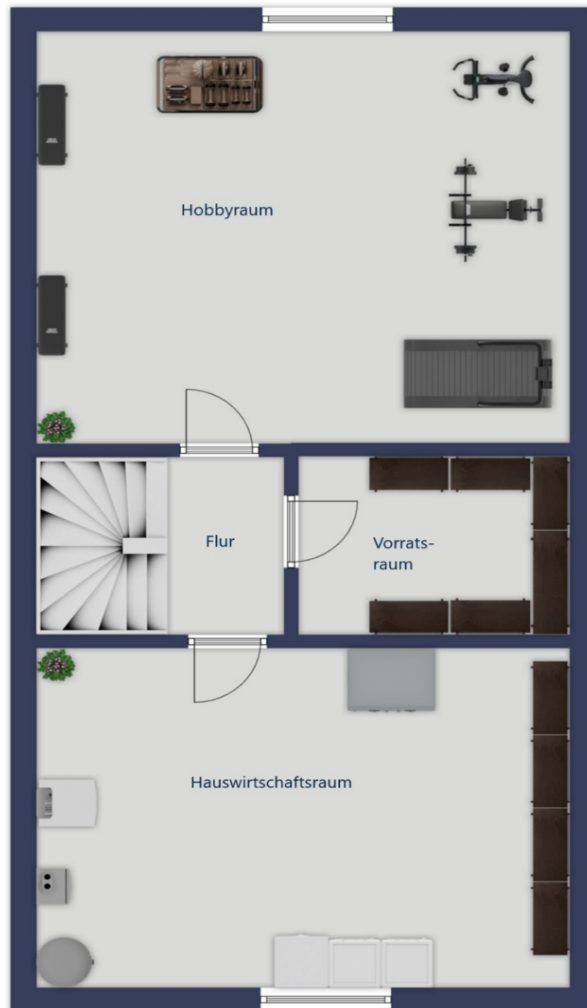
CODE DU BIEN: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath

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: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath

Une première impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte in einer ruhigen und gefragten Lage, die auf einer Grundstücksfläche von ca. 249 m² viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die im Jahr 1995 errichtete Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2023 modernisiert und bietet damit zeitgemäßen Wohnkomfort sowie eine nachhaltige Energieversorgung durch eine moderne Wärmepumpe. Mit einer Wohnfläche von ca. 107 m² erstreckt sich das Haus über drei Etagen und bietet insgesamt 4,5 Zimmer, die sich ideal für Familien oder Paare mit zusätzlichem Platzbedarf eignen. Der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss ist mit einem direkten Zugang zur Terrasse ausgestattet, die zum Verweilen im Freien einlädt. Hier kann man gemütliche Abende verbringen oder die Sonnenstunden im eigenen Garten genießen. Die Küche ist mit einer ansprechenden Einbauküche ausgestattet und überzeugt mit einer durchdachten, funktionalen Gestaltung, die ausreichend Platz für alle Bedürfnisse bietet. Ergänzend dazu befindet sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC, das besonders praktisch für Besucher ist. In den Obergeschossen befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, die genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Eines der Zimmer eignet sich hervorragend als Büro oder Hobbyraum. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine Badewanne sowie eine Dusche. Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist die vorhandene Garage. Sie bietet nicht nur Schutz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte. Diese Vorzüge machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Menschen, die Wert auf eine ausgewogene Kombination von Stadtnähe und entspannter Wohnlage legen. 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: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath

Tout sur l'emplacement

Krefeld-Elfrath ist ein attraktiver Stadtteil im Nordosten der Stadt Krefeld, der vor allem für seine familienfreundliche Umgebung und seine Nähe zur Natur geschätzt wird. Der Stadtteil verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Ein Highlight der Umgebung ist der Elfrather See, ein beliebtes Naherholungsgebiet, das zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bietet. Ob Segeln, Joggen oder einfach nur Spaziergehen – der See und die umliegenden Grünflächen sind ein Paradies für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Für Golf Freunde liegt der renommierte Golfclub Elfrather Mühle in unmittelbarer Nähe, der mit seiner gepflegten Anlage und anspruchsvollen Kursen beeindruckt. Die Infrastruktur in Elfrath ist hervorragend. Mehrere Kindergärten und Schulen, darunter Grund- und weiterführende Schulen, sorgen für kurze Wege und optimale Bildungsmöglichkeiten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem erreichbar, ebenso wie Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleistungen. Größere Einkaufszentren und die Innenstadt von Krefeld liegen nur wenige Minuten entfernt und sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung von Krefeld-Elfrath ist ein großes Plus. Die Autobahnen A57 und A44 liegen in der Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte wie Düsseldorf, Duisburg und Mönchengladbach. Der Düsseldorfer Flughafen ist ebenfalls gut erreichbar, was den Stadtteil auch für Berufspendler äußerst attraktiv macht. Insgesamt bietet Krefeld-Elfrath eine perfekte Mischung aus Natur, Freizeitmöglichkeiten und städtischer Infrastruktur. Die Kombination aus hoher Lebensqualität, familienfreundlichem Umfeld und idealer Verkehrsanbindung macht den Stadtteil zu einem begehrten Wohnort für Jung und Alt.

CODE DU BIEN: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 46.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

CODE DU BIEN: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath

Contact

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

Nadin Ostendorf

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com