

Krefeld – Elfrath

# Einziehen und Wohlfühlen in Elfrath

*CODICE OGGETTO: 24052307*



**PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 107 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 249 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24052307	Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Superficie netta	ca. 107 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4.5	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1995	Superficie lorda	ca. 40 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath

## Dati energetici

Riscaldamento	ELECTRICITY	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.11.2034	Consumo energetico	46.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	A
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

CODICE OGGETTO: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

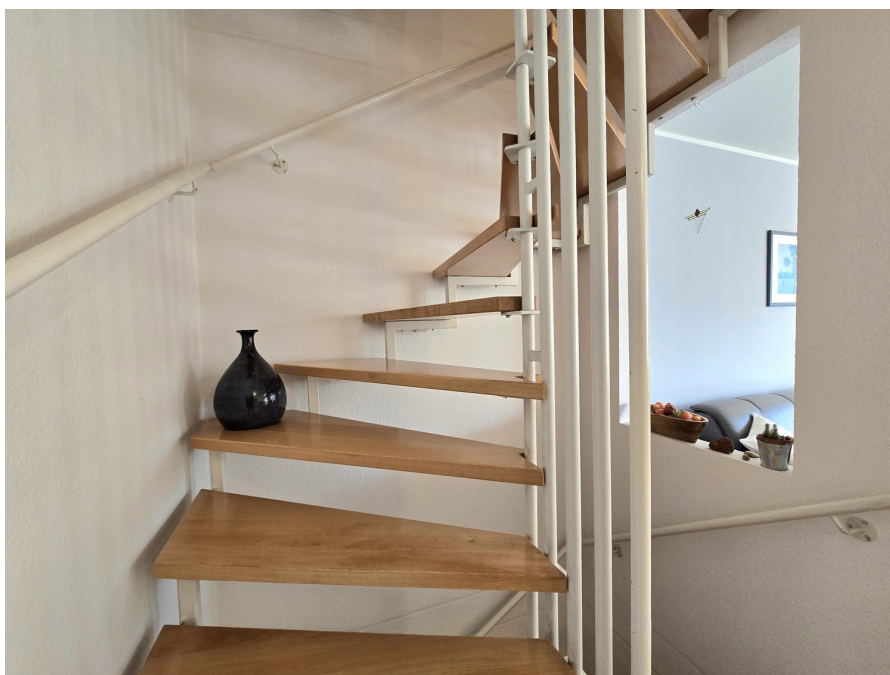
Wir freuen uns auf Sie.

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

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath

## La proprietà

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](http://www.von-poll.com)



CODICE OGGETTO: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath

## La proprietà



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



[facebook.com/vonpoll.krefeld](https://facebook.com/vonpoll.krefeld)



[instagram.com/vonpoll\\_krefeld](https://instagram.com/vonpoll_krefeld)

[www.von-poll.com/krefeld](http://www.von-poll.com/krefeld)

CODICE OGGETTO: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://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](mailto:krefeld@von-poll.com)

Shop Krefeld | Marktstraße 8 | 47798 Krefeld

CODICE OGGETTO: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath

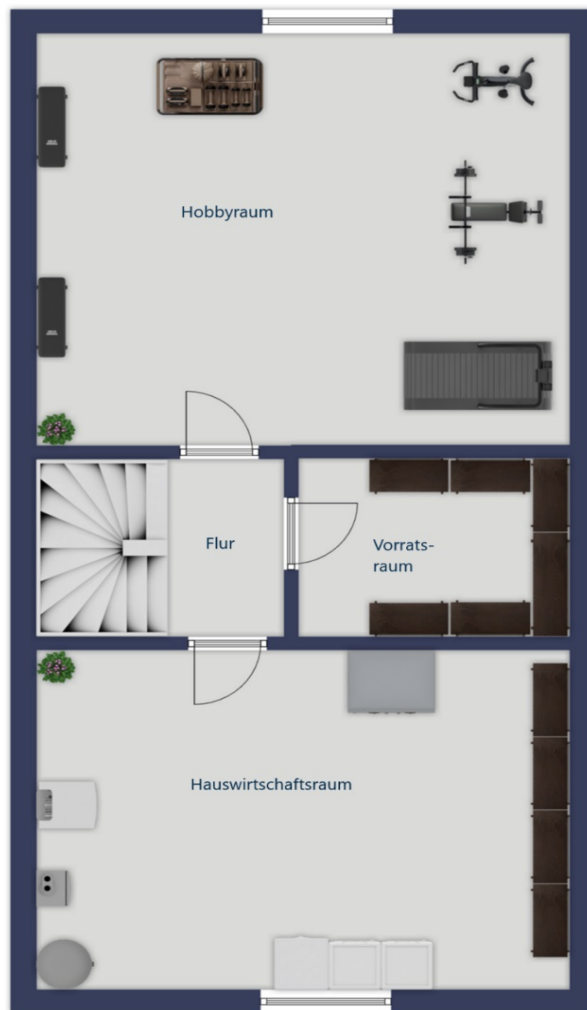
## Planimetrie











Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte in einer ruhigen und gefragten Lage, die auf einer Grundstücksfläche von ca. 249 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 46.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODICE OGGETTO: 24052307 - 47802 Krefeld – Elfrath

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)