

Krefeld – Hüls

Sehr gepflegte Kapitalanlage mit großartigem Weitblick ins Grüne

CODICE OGGETTO: 24052006



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 89.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 61 m² • VANI: 2.5

CODICE OGGETTO: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

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

CODICE OGGETTO: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24052006	Prezzo d'acquisto	89.000 EUR
Superficie netta	ca. 61 m ²	Appartamento	Piano
DISPONIBILE DAL	01.05.2024	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piano	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2013
Vani	2.5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 0 m ²
Anno di costruzione	1965	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	119.80 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.07.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

La proprietà



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!



www.vp-finance.de

CODICE OGGETTO: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

La proprietà

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

CODICE OGGETTO: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

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: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24052006 - 47803 Krefeld – Hüls

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com