Handwerker-Traum mit vielen Ausbau- und Gestaltungsmöglichkeiten auf fast 800m2 großem Grundstück in Dyk-Nähe

Inrather Straße 373
47803 Krefeld

Objekt:

Preise & Kosten	
Käufer-Provision	Ja

Käufercourtage	3,57%, Courtage inkl. MwSt.
Kaufpreis	229.000,- €
Anzahl Carports	1
Anzahl Freiplatz	4
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	246 m²
Nutzfläche	107 m²
Grundstücksfläche	755 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	5
Baujahr	1911
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

Ausstattung	
WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche, offen, Wohnküche
Boden	Fliesen
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage, Carport, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Norden, Osten, Süden, Nordost, Südost
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja

Objektbeschreibung

Ihr Zweifamilienhaus verfügt über diverse Aus- und Umbau- sowie Gestaltungsmöglichkeiten, um von der hohen Flexibilität zu profitieren und einen optimalen und modernen Grundriss - auf fast 800m2 Grundstück - zu konzipieren.
Insgesamt können bei Ausnutzung aller Aus- und Umbauoptionen noch deutlich mehr als die bisherigen 246m² Wohnfläche entstehen. Im Detail kann dies bei einer Besichtigung vor Ort erläutert werden. Vorab einige

Eckpunkte:
• Es gibt derzeit ein Haupthaus sowie einen Anbau
• Dort befinden sich 2 Wohneinheiten (EG und OG) sowie ein Dachgeschoss/Spitzboden und ein Keller
• Nach Prüfung können Teile des Kellers ggf. als Souterrain ausgebaut werden
• Nach Prüfung kann das Dachgeschoss ausgebaut werden (Wohnraumreserve)
• Zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss sind somit möglich
• Anbaugenehmigungen können analog § 34c und Nachbarbebauung geplant werden
Das Erdgeschoss besteht aktuell aus Entree und Flur, einem großzügigem Wohn- und Essbereich, einem weiteren Flur mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten, zwei Küchen, zwei Schlafzimmern sowie einem Badezimmer. Ein Öffnen und Aufstellen verschiedener Wände ist möglich, um ein neues Wohnkonzept zu entwickeln. Auch die Installation weiterer Bäder ist z.B. umsetzbar.
Das Obergeschoss überzeugt durch eine weitere großzügige Fläche. Hier finden Sie aktuell einen Raum, in dem sich die Heizung befindet. Diese kann bei einer Sanierung selbstverständlich auch in den Keller verlegt werden. Weiter gibt es eine Küche, ein Esszimmer, ein großes Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer.
In einem weiteren Anbau mit zwei Geschossen könnten problemlos mehrere weitere Räume sowie ein weiteres Bad realisiert werden. Ebenso ist die Erweiterung eines Dachgeschossausbaus, aber auch eine Integration von beispielsweise Gauben im Rahmen des Möglichen.
Hinzu kommt eine vollständig unterkellerte Ebene mit mehreren Abstell- und Lager- sowie Arbeitsräumen. Alternativ z.B. könnten Teile hier ggf. auch zur o.g. Souterrain-Ebene ausgebaut werden. Im Garten befinden sich mehrere Gartenhäuser bzw. eine Garage/ein Carport.
Insgesamt bietet Ihnen Ihr neues Zuhause ca. 246m2 Wohnfläche zzgl. der bereits genannten Ausbauflächen und ca. 755m2 Grundstücksfläche. Hinzu kommt das aktuell als Nutzfläche deklarierte Untergeschoss, das teilweise ggf. auch zu Wohnzwecken umgenutzt werden könnte. Es wurde ca. 1911 in einer Toplage, ruhig und dennoch sehr zentral, in Krefeld im Ortsteil Inrath gebaut. Sowohl die Innenstadt als auch das bekannte Dyk-Umfeld sind fußläufig erreichbar. Mit vielen obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen ist Ihr Einzugstermin bereits greifbar! Alternativ wäre auch ein Abriss sowie ein Neubauprojekt denkbar.

Lage

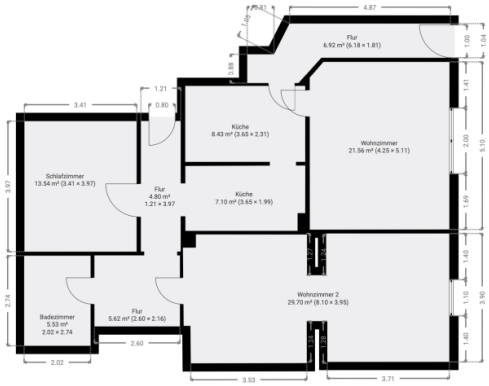
Ihr neues Zuhause befindet sich in Krefeld, einer der beliebtesten Ecken des Niederrheins. Es steht im Herzen von Inrath – u.a. angrenzend an die Ortsteile Hülser Berg (Norden), Stadtmitte (Süden) sowie Hüls (Westen) und Verberg bzw. Bockum (Osten) – in einem verkehrsberuhigten Bereich (30er-Zone) in einem Wohngebiet mit vielen weiteren ruhigen Straßen. Speziell das abwechslungsreiche Bild der Mehrfamilienhäuser fällt auf Ihrer Straße sofort positiv ins Auge.
Unmittelbar angrenzend an die Inrather Straße verläuft die Hülser Str., über die Sie direkt ins Zentrum von Krefeld gelangen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken sind dort zu finden. Doch auch in nur wenigen Gehminuten sind auch von Ihrer Wohnung alle Geschäfte des täglichen Bedarfs beheimatet. Aldi befindet sich beispielsweise in ca. 600m, Lidl in ca. 800m und Kaufland in ca. 1,3km Entfernung. Eine Volksbank sowie eine Sparkasse erreichen Sie als Anwohner in 350m bis 2,5km.
Neben dem nächsten Ärztehaus, dem nächsten Physiotherapie-Zentrum und der nächsten Apotheke sind in unmittelbarer Nähe zudem noch das Helios Klinikum in ca. 4km sowie weitere Krankenhäuser.
Als besondere Highlights können vor allem die direkte Nähe zum zweifellos idyllischen Inrather und Hülser Berg sowie zur Innenstadt Krefelds bezeichnet werden. Zahlreiche Parks und Grünstreifen, wie der Stadtwald in Bockum oder in Traar, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie Spaß haben oder die Ruhezonen nutzen können, sind ebenso schnell erreicht wie diverse Einkaufsmöglichkeiten. Ein weiteres Highlight ist die optimale Verkehrsanbindung, die Sie über kurze Wege u.a. direkt ins beliebte Düsseldorf führt.

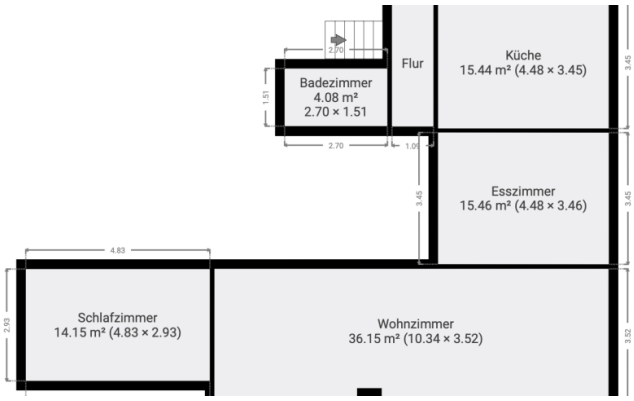
Sonstiges

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Adresse

Inrather Straße 373
47803 Krefeld


Flur
6.92 m² (6.18 × 1.81)
Küche
8.43 m² (3.65 × 2.31)
Wohnzimmer
21.56 m² (4.25 × 5.11)
Schlafzimmer
13.54 m² (3.41 × 3.97)
Flur
4.80 m²
1.21 × 3.97
Küche
7.10 m² (3.65 × 1.99)
Wohnzimmer 2
29.70 m² (8.10 × 3.95)
Badezimmer
5.53 m²
2.02 × 2.74
Flur
5.62 m² (2.60 × 2.16)


Badezimmer
4.08 m²
2.70 × 1.51
Flur
Küche
15.44 m² (4.48 × 3.45)
Esszimmer
15.46 m² (4.48 × 3.46)
Schlafzimmer
14.15 m² (4.83 × 2.93)
Wohnzimmer
36.15 m² (10.34 × 3.52)

Ansprechpartner

CCC- Immogrund GmbH
CCC-Immogrund GmbH
Pastoratstraße 5 5
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale	+49 2845 9819000
Webseite	www.ccc-immogrund.de