

Krefeld – Benrad

# Familienfreundliches Reihennittelhaus mit viel Potenzial

Objektnummer: 25052030



KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 182 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25052030 - 47804 Krefeld – Benrad

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

Objektnummer: 25052030 - 47804 Krefeld – Benrad

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25052030                  |
| Wohnfläche   | ca. 126 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5.5                       |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 2001                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 379.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Reihenmittel                                                              |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25052030 - 47804 Krefeld – Benrad

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 115.93 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.02.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2001           |

Objektnummer: 25052030 - 47804 Krefeld – Benrad

## Die Immobilie



Objektnummer: 25052030 - 47804 Krefeld – Benrad

## Die Immobilie



Objektnummer: 25052030 - 47804 Krefeld – Benrad

## Die Immobilie



Objektnummer: 25052030 - 47804 Krefeld – Benrad

## Die Immobilie



Objektnummer: 25052030 - 47804 Krefeld – Benrad

## Die Immobilie



Objektnummer: 25052030 - 47804 Krefeld – Benrad

## Die Immobilie



**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 350.000 €

**3,34% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,27% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,30% p.a.             | 3,40% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,27% p.a.             | 3,34% p.a.               |
| 30 Jahre        | 3,76% p.a.             | 3,84% p.a.               |

Stand 04.03.2025

**Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!**

Bäume pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

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

Objektnummer: 25052030 - 47804 Krefeld – Benrad

## Ein erster Eindruck

Dieses Reihenmittelhaus in ruhiger, familienfreundlicher Lage bietet mit ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von etwa 182 m<sup>2</sup> eine perfekte Grundlage für Ihr neues Zuhause. Das 2001 erbaute Haus erstreckt sich über drei Etagen und bietet mit 5,5 Zimmern ausreichend Platz für Ihre individuellen Ideen. Der durchdachte Grundriss sorgt für zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Es hat aktuell noch keine Bauakteneinsicht stattgefunden. Somit wird für das angegebene Baujahr, die Baurechtmäßigkeit und die angegebene Wohnfläche keine Gewährleistung übernommen. Das Grundstück von ca. 182 m<sup>2</sup> setzt sich zusammen aus ca. 151 m<sup>2</sup> Haus- und Gartengrundstück, ca. 18 m<sup>2</sup> Garagengrundstück und ca. 13 m<sup>2</sup> Miteigentumsanteil am Garagenhof. Der Eingangsbereich führt Sie in einen hellen Flur, der Zugang zu einem großzügigen Wohn- und Essbereich bietet - der ideale Raum für gesellige Stunden mit der Familie oder den Freunden. Die separate Küche bietet Platz für Ihre kulinarischen Kreationen und überzeugt durch praktische Aufbewahrungsmöglichkeiten. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie in den Garten mit überdachter Terrasse, der Raum für Erholung im Freien bietet. Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielseitig genutzt werden können – als Kinder-, Gäste oder Arbeitszimmer. Besonders vorteilhaft ist, dass die Zimmer keine Dachschrägen aufweisen, was eine optimale Nutzung ermöglicht. Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche im Obergeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein weiteres Highlight ist der abgeschlossene Raum im Dachgeschoss, der als Rückzugsort oder flexibel für Ihre individuellen Bedürfnisse genutzt werden kann. Das Kellergeschoss bietet zwei weitere gut nutzbare Räume, die Ihnen Platz für Abstellmöglichkeiten oder einen Hobbybereich bieten. Zudem stehen Ihnen ein Stellplatz vor dem Haus sowie eine Garage in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Mit seiner großzügigen Raumaufteilung und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten bietet dieses Haus viel Potenzial für die ganze Familie. Der gepflegte Gesamtzustand lädt dazu ein, es nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und es zu Ihrem neuen, modernen und gemütlichen Zuhause zu machen. Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.

Objektnummer: 25052030 - 47804 Krefeld – Benrad

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Krefeld Benrad, einem ruhigen und grünen Wohngebiet im Westen von Krefeld. Diese Lage zeichnet sich durch ihre naturnahe Umgebung und gleichzeitig gute Anbindung an das städtische Leben aus.

**Verkehrsanbindung:** Die Immobilie verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bushaltestellen, die eine schnelle Verbindung zu den benachbarten Stadtteilen und dem Krefelder Stadtzentrum ermöglichen. Auch die Autobahn A57 ist innerhalb weniger Minuten erreichbar, was eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und das Umland sicherstellt. **Infrastruktur:** Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte, Apotheken und andere Dienstleister sind schnell erreichbar und decken den täglichen Bedarf. In der Nähe befinden sich zudem verschiedene Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten. **Freizeit und Erholung:** Das Wohngebiet ist von Grünflächen umgeben, was für Bewohner eine hohe Lebensqualität und zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bietet. Parks und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. **Bildungseinrichtungen:** Für Familien mit Kindern ist der Standort besonders attraktiv, da mehrere Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote in der Nähe zu finden sind. Dies sorgt für eine gute Erreichbarkeit von Bildungseinrichtungen und fördert eine familienfreundliche Umgebung. **Zusammenfassung:** Die Lage bietet eine ruhige und naturnahe Wohngegend mit sehr guter Anbindung an die städtische Infrastruktur. Das Viertel überzeugt durch die Nähe zu Grünflächen, eine gute Verkehrsanbindung sowie eine familienfreundliche Atmosphäre. Ideal für Menschen, die ein ruhiges Zuhause mit urbaner Nähe suchen.

Objektnummer: 25052030 - 47804 Krefeld – Benrad

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 115.93 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25052030 - 47804 Krefeld – Benrad

## 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)