

Uerdingen

## Selten & besonders: Rheinblick, historische Stadtmauer & viel Platz

*Número da propriedade: 25052106-2*



PREÇO DE COMPRA: 479.000 EUR • ÁREA: ca. 136 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5.5 • ÁREA DO TERRENO: 142 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

## Numa vista geral

|                        |                                          |
|------------------------|------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25052106-2                               |
| Área                   | ca. 136 m²                               |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                          |
| Quartos                | 5.5                                      |
| Quartos                | 4                                        |
| Casas de banho         | 2                                        |
| Ano de construção      | 1982                                     |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 479.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 56 m²                                                                 |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida        |

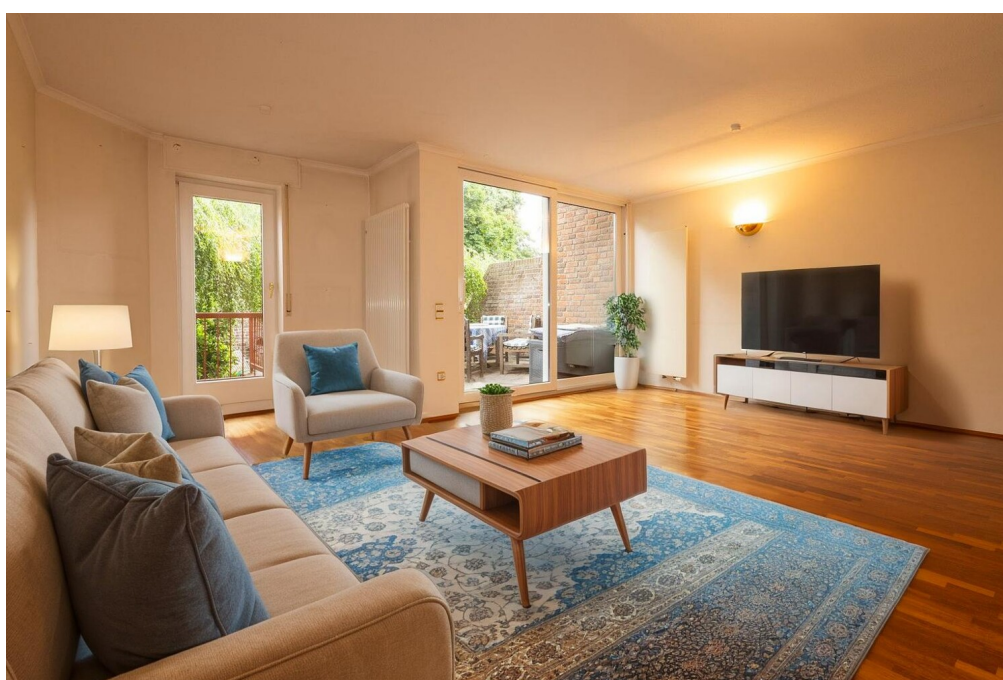
Número da propriedade: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

## Dados energéticos

|                                   |                                   |                                                          |                          |
|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Sistema de aquecimento de um piso | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | ELECTRICITY                       | Procura final de energia                                 | 114.56 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 05.06.2035                        | Classificação energética                                 | D                        |
| Aquecimento                       | Elétrico                          | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1982                     |

Número da propriedade: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

## O imóvel



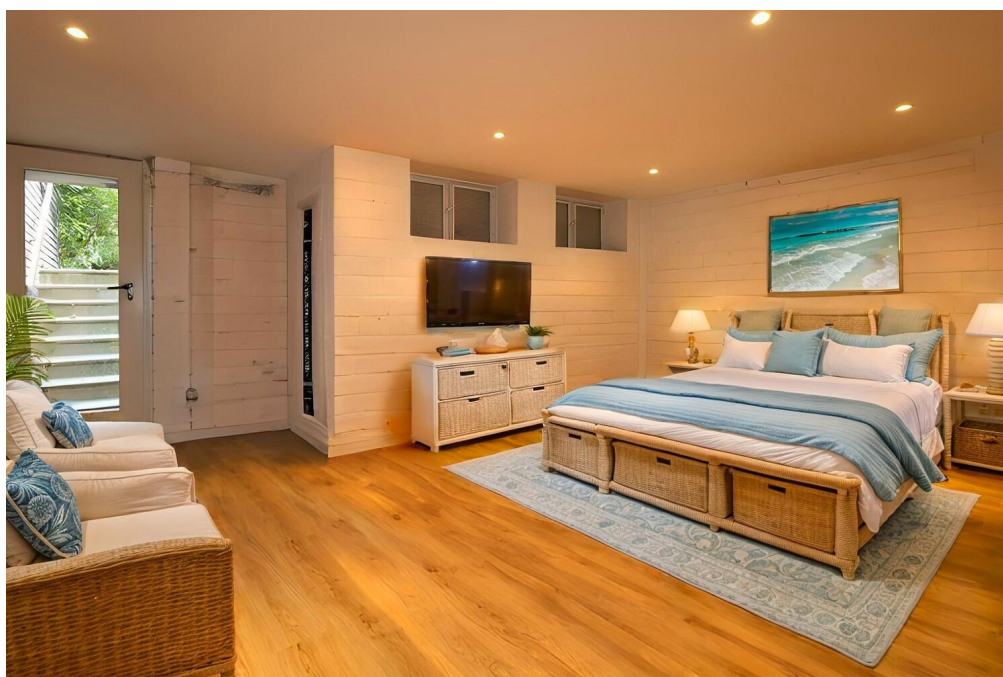
Número da propriedade: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

## O imóvel



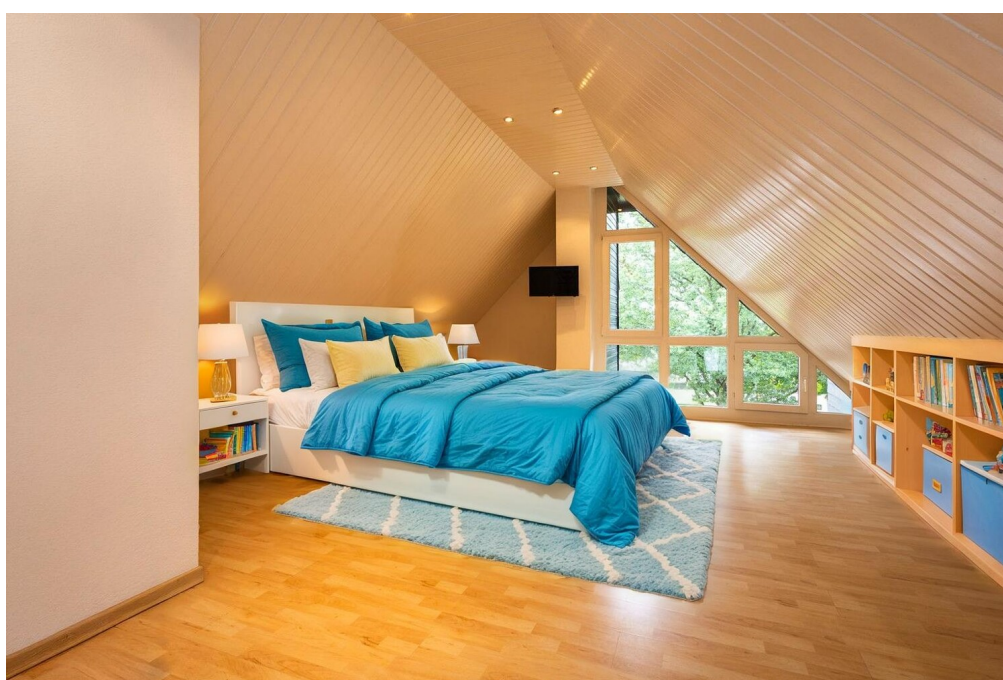
Número da propriedade: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

## O imóvel



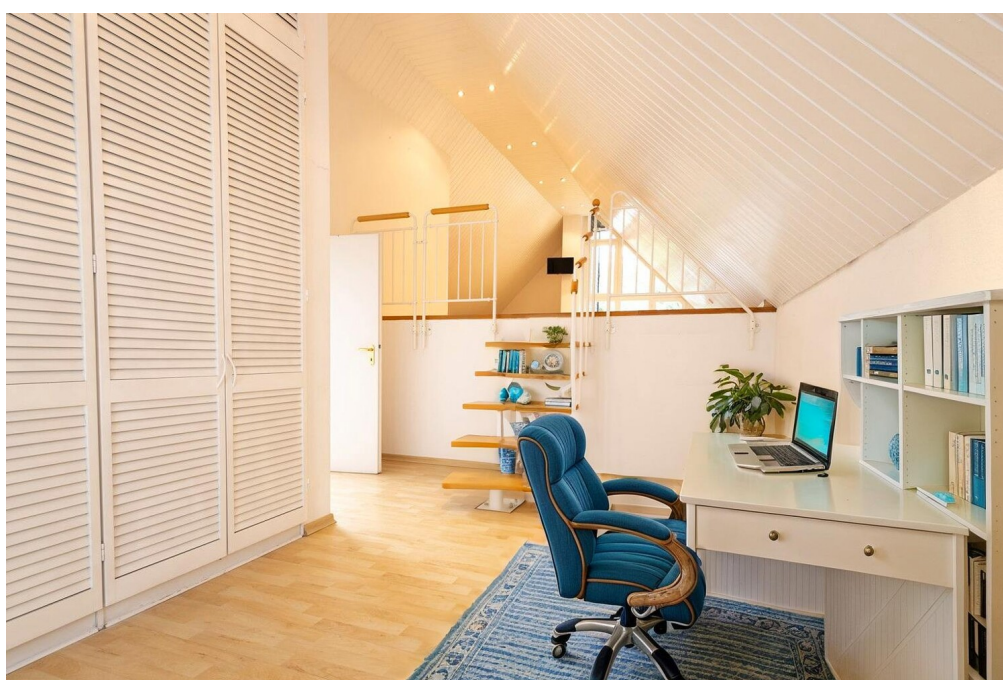
Número da propriedade: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

## O imóvel



**Número da propriedade: 25052106-2 - 47829 Uerdingen**

## Plantas dos pisos

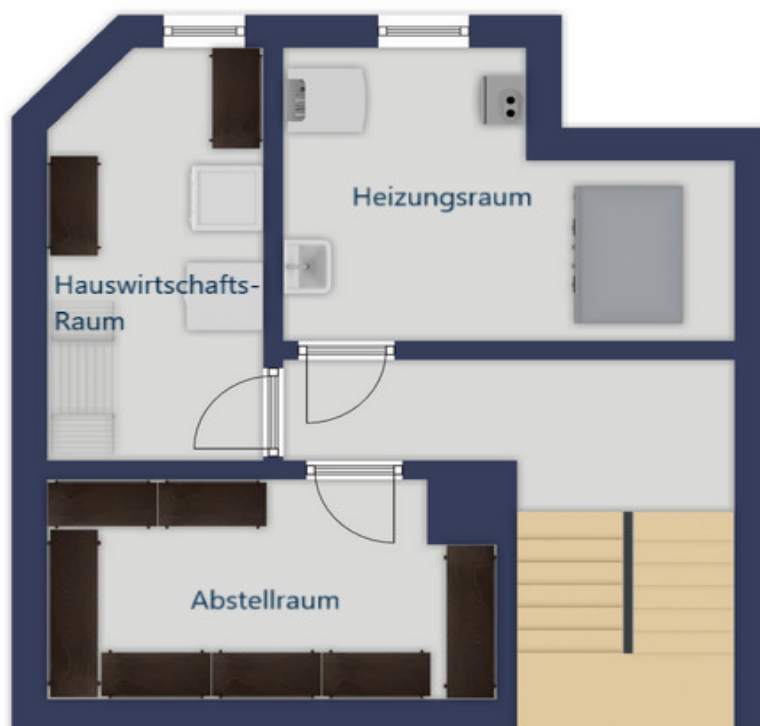












Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

## Uma primeira impressão

Dieses charmante Reihemittelhaus in attraktiver Splitlevel-Bauweise aus dem Jahr 1982 überzeugt durch seine besondere Architektur, lichtdurchflutete Räume und eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 136?m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auf dem ca. 142?m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, bietet es ein einzigartiges Wohngefühl mit viel Charakter und individuellen Rückzugsorten für die ganze Familie.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie das Erdgeschoss mit einer hellen, einladenden Küche und einem freundlichen Gäste-WC. Nur wenige Stufen höher gelangen Sie in das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer mit warmen Holzböden. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur gemütlichen Terrasse – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien.

Ein halbes Stockwerk darüber erwartet Sie das Schlafzimmer mit angrenzendem, stilvoll gestaltetem Badezimmer inklusive Badewanne – Ihr persönlicher Rückzugsort zum Entspannen. Noch eine Ebene höher befinden sich das Kinderzimmer mit einem einzigartigen Blick auf den Rhein sowie ein großzügiges Arbeitszimmer, beide ausgestattet mit bodentiefen Fenstern, die viel Licht und ein Gefühl von Offenheit in die Räume bringen.

Das Highlight des Hauses ist der charmante, wohnraumähnlich ausgebaute Dachboden, der viel Stauraum bietet. Nur ein paar Stufen tiefer befindet sich ein liebevoll gestalteter Ankleidebereich. Ein weiteres, helles Duschbad auf dieser Ebene rundet das Platzangebot harmonisch ab.

Im Souterrain befindet sich ein zusätzliches Zimmer mit Gartenanschluss in Form einer wohnraumähnlich ausgebauten Nutzfläche – ideal als Gästezimmer oder für die Nutzung als Hobby- oder Arbeitsraum. Hier profitieren Sie von natürlichem Licht und einem direkten Zugang ins Grüne.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen komfortablen Tiefgaragenstellplatz, der Ihrem Fahrzeug einen sicheren und wettergeschützten Platz bietet.

Dieses Haus ist perfekt für Menschen, die das Besondere suchen – sei es durch die raffinierte Splitlevel-Architektur, die naturnahe Lage mit Rheinblick oder die warmherzige Atmosphäre, die jedes Zimmer ausstrahlt.

Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang und die Video-Animation 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.

Número da propriedade: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

## Tudo sobre a localização

Diese Immobilie befindet sich in besonders privilegierter Lage im beliebten Stadtteil Krefeld-Uerdingen, direkt am Rhein gelegen. Die einzigartige Position des Hauses ermöglicht einen unverbaubaren Blick auf den Fluss, der aus mehreren Fenstern des Hauses eindrucksvoll zur Geltung kommt.

Das Grundstück ist eingegrenzt durch die historische Stadtmauer von Uerdingen, die nicht nur ein charmantes Zeugnis vergangener Zeiten darstellt, sondern auch für ein geschütztes, atmosphärisches Wohnambiente sorgt. Das Ensemble vermittelt eine besondere Kombination aus Geschichte, Exklusivität und Ruhe – mitten in einer gewachsenen Umgebung mit viel Charakter.

Die Uerdinger Altstadt, mit ihren kleinen Läden, Cafés, Ärzten und Dienstleistern, ist fußläufig bequem zu erreichen. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Spaziergänge, Radtouren oder sportliche Aktivitäten bietet die Rheinpromenade vor der Haustür eine ideale Kulisse – ob für den morgendlichen Lauf oder den entspannten Abendspaziergang.

Verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend: Die Autobahnen A57 und A44 sind in kurzer Zeit erreichbar und verbinden Uerdingen mit Düsseldorf, Köln, Moers und dem Ruhrgebiet. Der Bahnhof Krefeld-Uerdingen bietet regelmäßige Verbindungen in die Region. Auch der Flughafen Düsseldorf ist in etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Bus- und Bahnlinien sehr gut ausgebaut und gewährleistet eine bequeme Anbindung in die Krefelder Innenstadt sowie an umliegende Städte.

Diese besondere Wohnlage verbindet Naturnähe mit urbanem Komfort – ein seltener Vorzug, der für hohe Lebensqualität steht.

Número da propriedade: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 114.56 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

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.

Número da propriedade: 25052106-2 - 47829 Uerdingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nadin Ostendorf

---

Marktstraße 8, 47798 Krefeld

Tel.: +49 2151 - 93 188 0

E-Mail: [krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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