

Ein Haus – unzählige Möglichkeiten!



Ein,-Zwei oder Mehrgenerationenhaus  
mit zusätzlich  
ca. 1000 m<sup>2</sup> als Baugrundstücke





Die Gesamtfläche des Hauses beträgt knapp 220 m<sup>2</sup> und erstreckt sich auf drei Ebenen. Es gibt insgesamt drei Eingänge, welche somit eine individuelle Nutzung wie unter anderem als Mehrgenerationenhaus ermöglichen.

Derzeit befindet sich im Erdgeschoss ein Wohn- und Essbereich mit großen Fenster und der Sicht nach vorne raus.





Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich eine Küche und ein Badezimmer mit separatem WC.



## Fakten:

<i>Baujahr:</i>	<i>1900</i>
<i>Wohnfläche:</i>	<i>ca. 220 <sup>2</sup></i>
<i>Grundstückfläche:</i>	<i>ca.1615 m<sup>2</sup></i>
<i>Etagen:</i>	<i>3</i>
<i>Zimmer:</i>	<i>7</i>
<i>Badezimmer:</i>	<i>3</i>
<i>Garage:</i>	<i>nein</i>
<i>Heizungsart:</i>	<i>Gas-Zentralheizung</i>
<i>Letzte Modernisierung:</i>	<i>1985</i>
<i>Sanierung notwendig</i>	<i>ja</i>
<i>Denkmalschutz:</i>	<i>nein</i>
<i>Baulasten:</i>	<i>nein</i>
<i>Keller:</i>	<i>ja, teilweise</i>
<i>Bauland</i>	<i>ja ca. 1000 m<sup>2</sup> teilbar</i>
<i>Kaufpreis:</i>	<i>465.000 €</i>
<i>Provision: :</i>	<i>3,57 inkl. MwSt.</i>

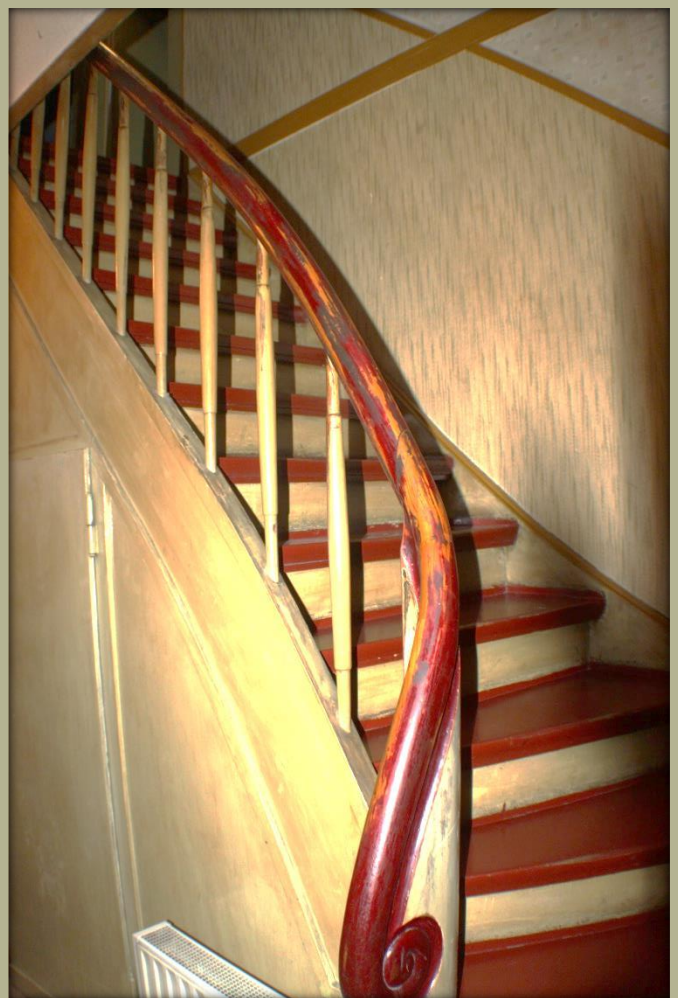
## Monatliche Nebenkosten

Grundsteuer:	10,74 €
Schornsteinfeger:	5,15 €
Straßenreinigung:	2,47 €
Abfallentsorgung:	37,36 €
Abwasser:	57,75 €
Winterwartung:	0,62 €

---

114,09 €

Der zweite separate Eingang im Erdgeschoss mit direktem Treppenaufgang zum 1. Obergeschoss.

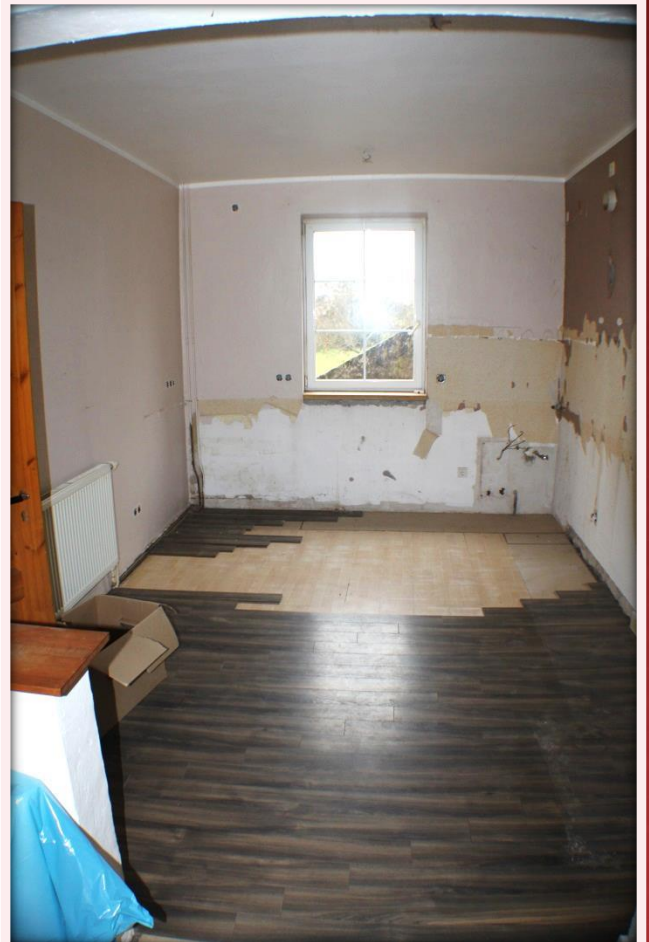


Bei einer Nutzung als Mehrfamilienhaus bietet sich dieser Bereich als 2. Eingang an um direkt in das 1. Obergeschoss zu gelangen.

Das gesamte Erdgeschoss mit ca. 75 <sup>2</sup> könnte auch als einzelne Wohneinheit gestaltet werden.

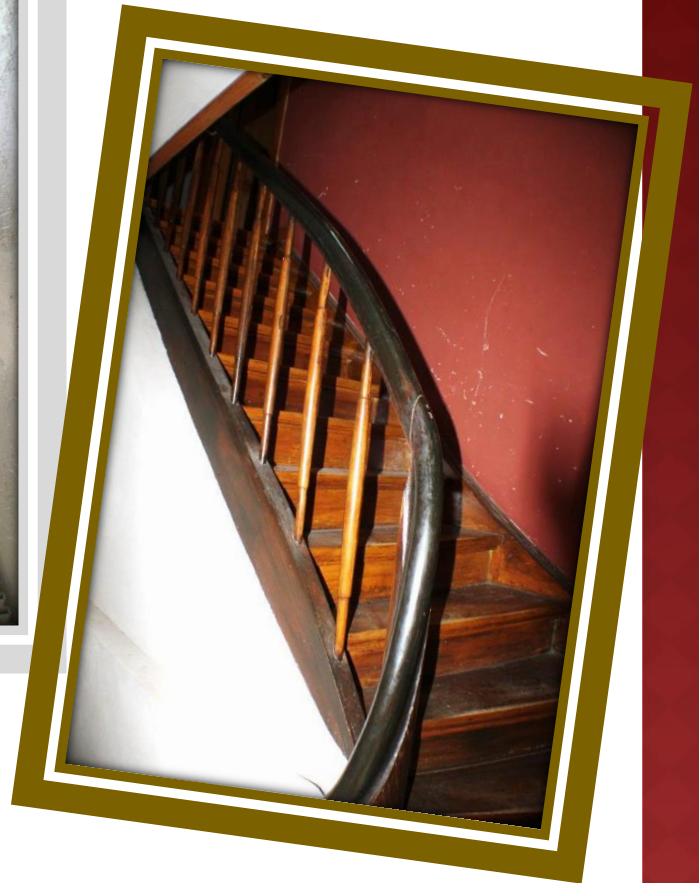
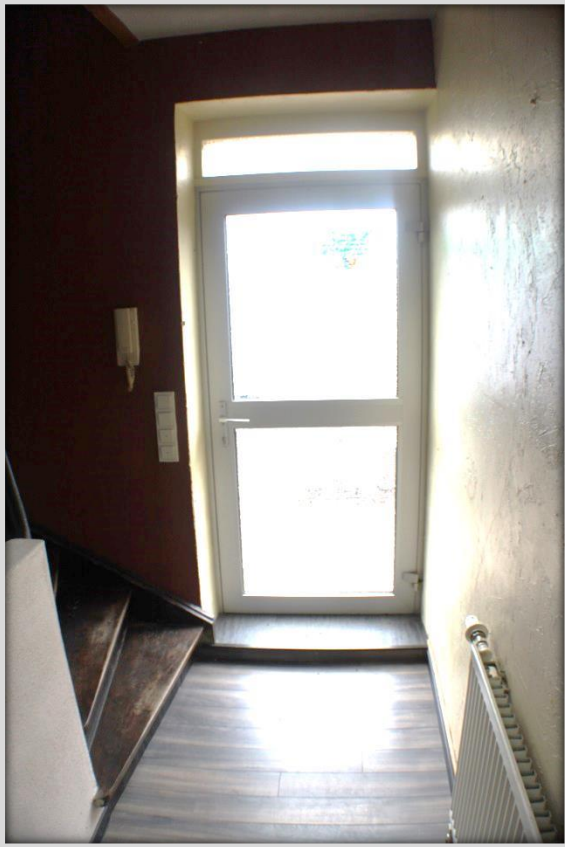


Im 1. Obergeschoss befindet sich unter anderem eine große Wohnküche und ein Schlafzimmer



*Mit einem Durchbruch verbunden könnte dieses ebenfalls im 1.Obergeschoss gelegene Zimmer ein offener Wohn und Essbereich sein.*





Der dritte Hauseingang führt über eine alte Holztreppe zum Dachgeschoss des Hauses und gliedert sich unter anderem in ein Schlafzimmer mit Holz-Dielenboden.



Zudem ein hell gefliestes Wannen-Bad mit Fenster.



Ebenfalls mit Holzdielen ausgestattet ist der halboffene Küchenbereich mit anschließendem Wohnraum





Hinter dem Haus befindet sich eine Hoffläche  
mit einem Anbaugebäude



Das Grundstück hinter dem Haus ist ca. 1000 m<sup>2</sup> groß und kann als Bauland 2x geteilt werden.





Wenn das hintere Baugrundstück bebaut und genutzt werden soll, muss das aus Backstein gemauerte Nebengebäude abgerissen werden, damit dort eine Zufahrt entstehen kann.

## Ansicht von oben .. Anbau, Nebengebäude und Baugrundstücke



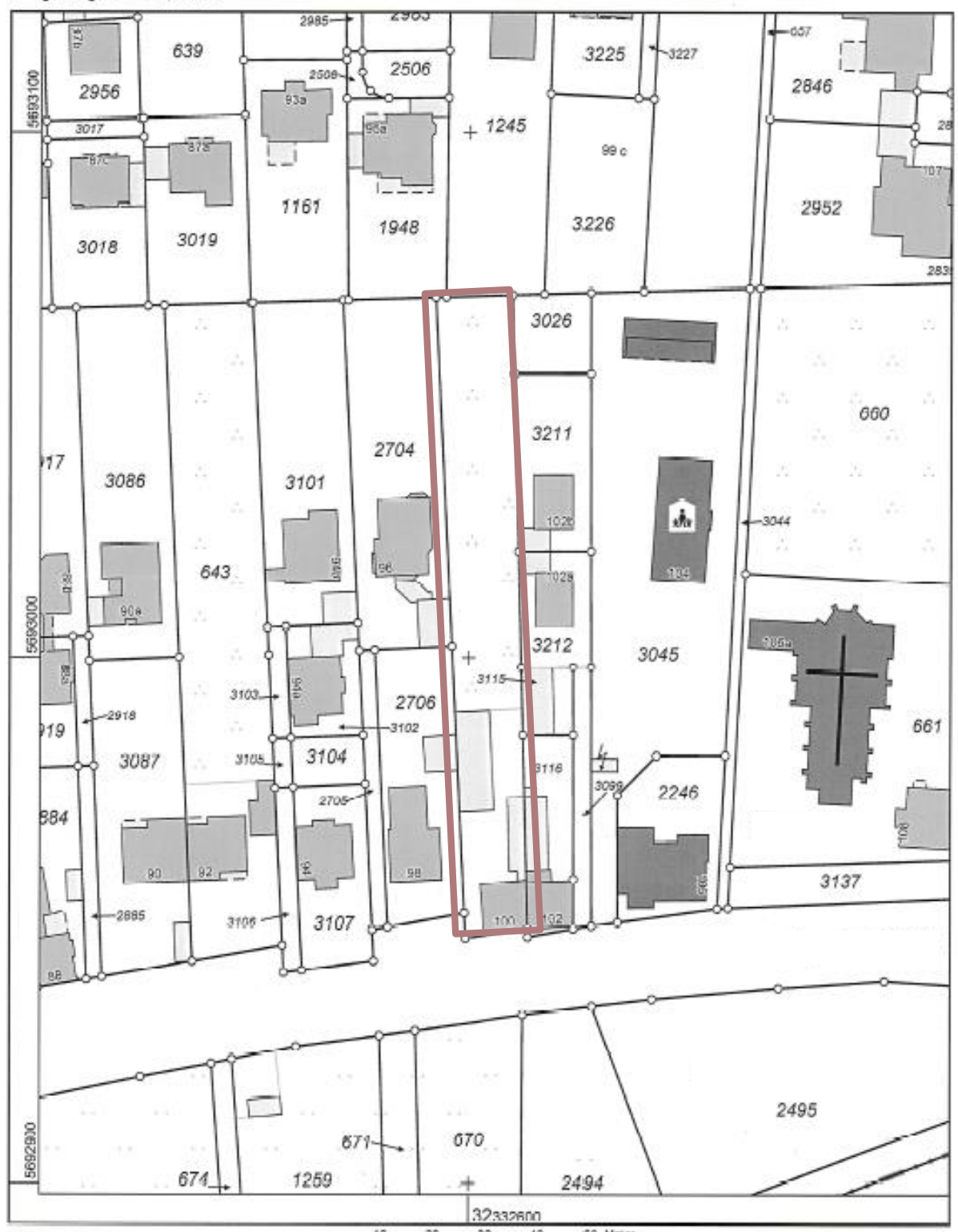


**Katasteramt**  
 Friedrichstraße 25  
 47792 Krefeld

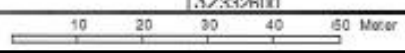
**Liegenschafts-**  
**Flurkarte NRW 1 : 1000**

Flurstück: 653  
 Flur: 7  
 Gemarkung: Verberg  
 Zwingenbergstraße 100, Krefeld

Erstellt: 23.09.2015



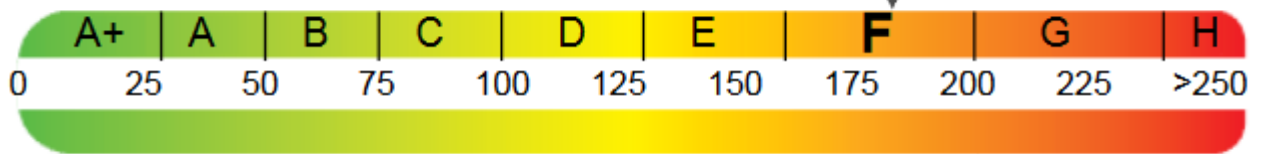
Maßstab 1 : 1000



© Stadt Krefeld

# Energieausweis

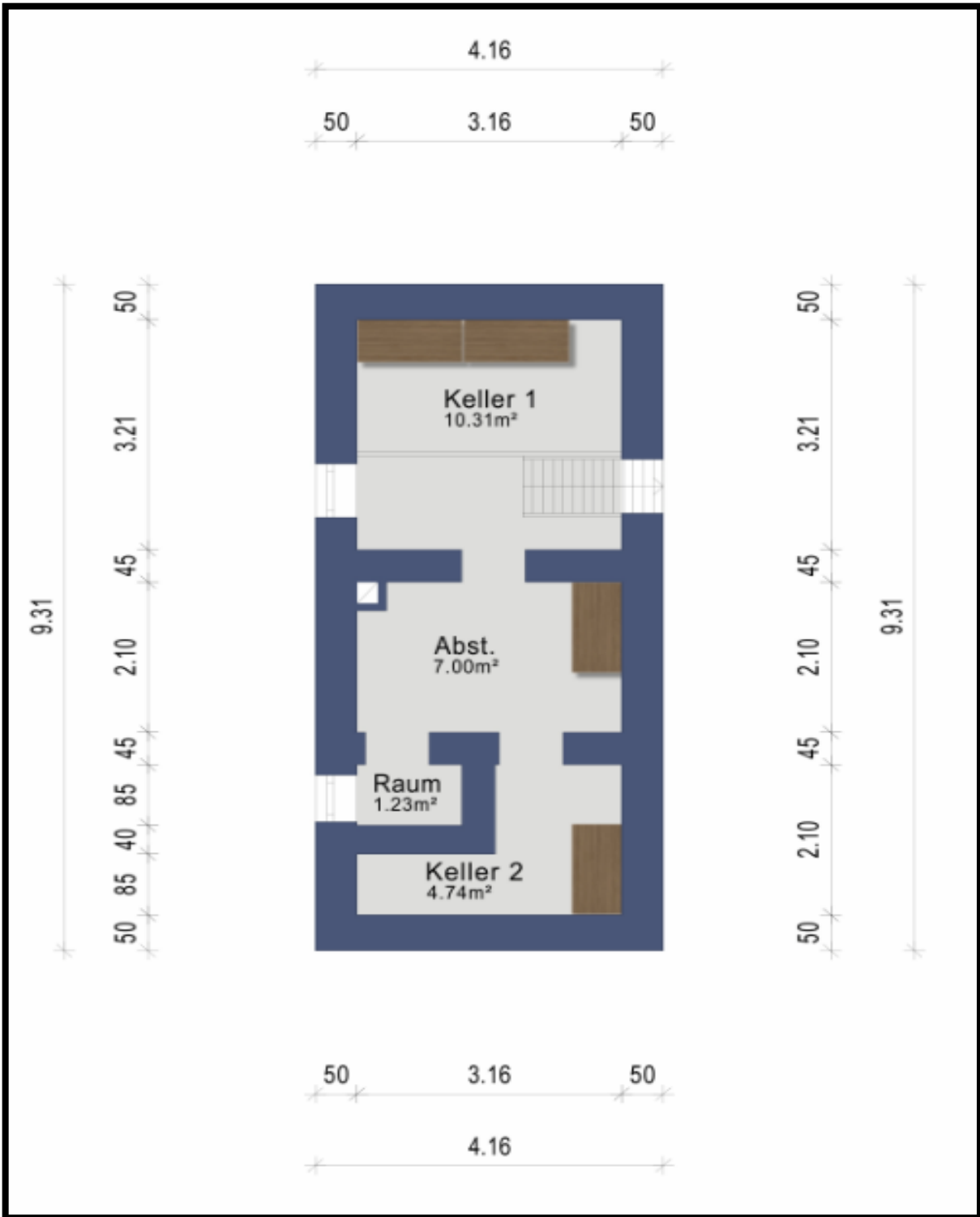
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
182,59 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



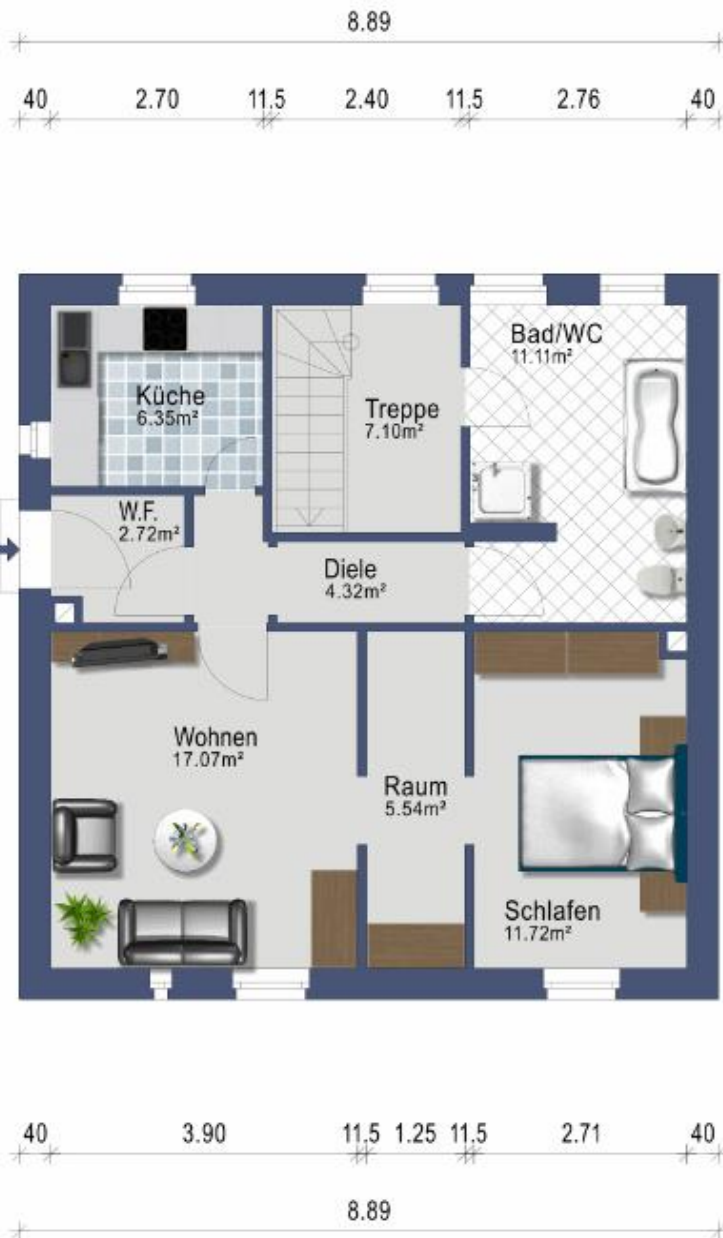
200,85 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes



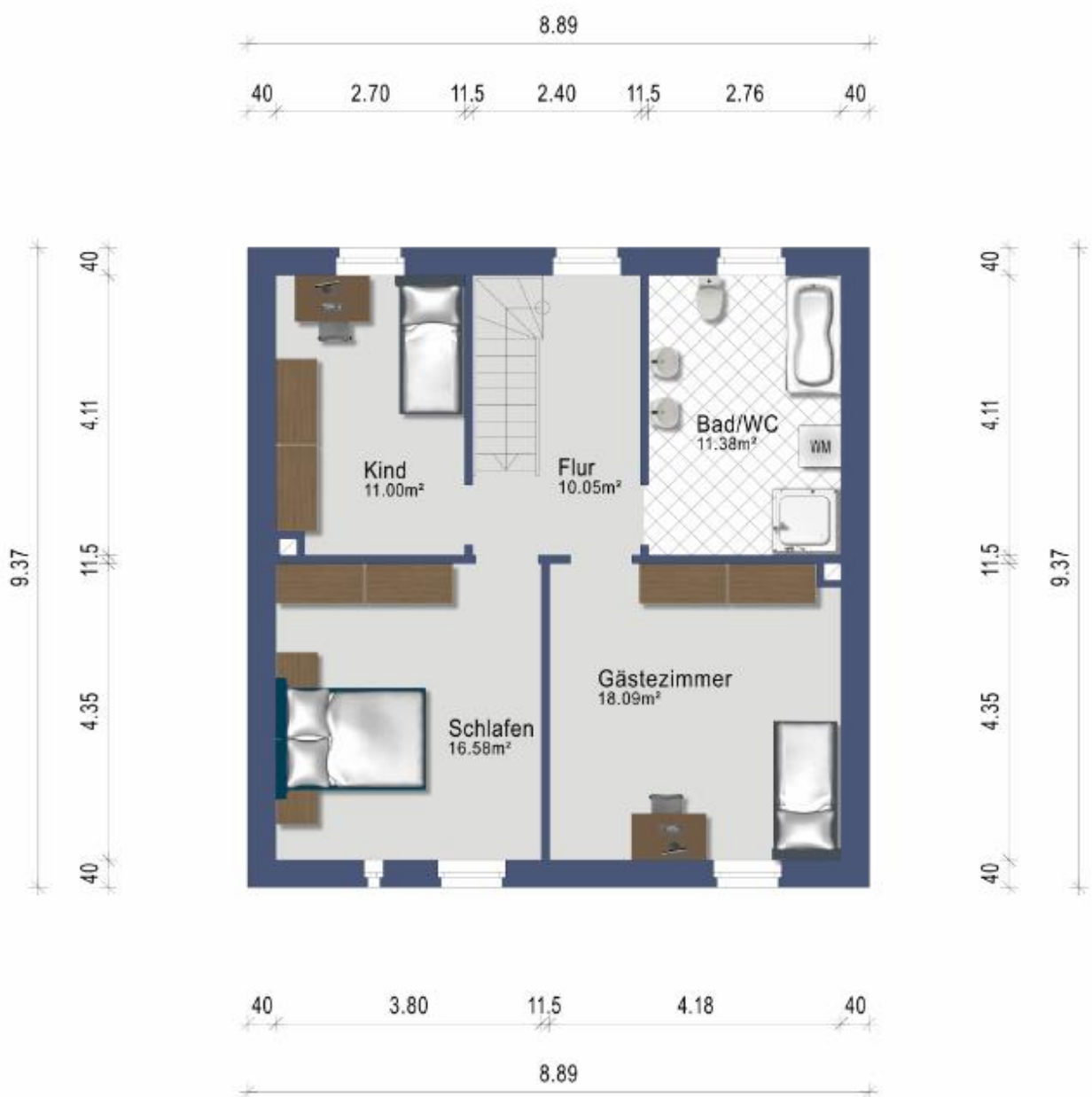
# Grundriss Kellergeschoss



# Grundriss Erdgeschoss



# Grundriss Obergeschoss



## Wohnumgebung

Einwohner: 224.322  
Arbeitslosenquote:  
Kaufkraft-Index:  
Mieterquote:

## Bevölkerungsverteilung

### *Umgebungsinformation (fußläufig) :*

Schulen:	ca.	2 Minuten
Ärzte:	ca.	6 Minuten
Restaurant:	ca.	6 Minuten
Lebensmittel:	ca.	6 Minuten
Bäckerei:	ca.	5 Minuten

### Verteilung der Bebauung:

### Angebot und Nachfrage

Angebotene Objekte: 108  
Gespeicherte Gesuche: 3451

## Lagebeschreibung

*Diese Immobilie befindet sich in guter Lage von Krefeld-Verberg in einer 30er Zone zentral und dennoch ruhig gelegen.*

*Angrenzend und in unmittelbarer Nähe liegt der Krefelder Stadtwald.*

*Die Verkehrsanbindungen an die Autobahnen A57, A59 und A40 sind innerhalb weniger Fahrminuten zu erreichen.*



## Kostenlose und unverbindliche Baufinanzierungsberatung

Sehr geehrte Interessentin,  
sehr geehrter Interessent,

wussten Sie schon, dass auch eine  
Finanzierungsberatung zu unserem Serviceangebot  
gehört?

Hier erhalten Sie ohne Kosten oder Verpflichtungen  
wertvolle Informationen unabhängig davon, ob Ihre  
Wunschimmobilie durch uns vermittelt wurde.

Vereinbaren Sie einfach einen persönlichen  
Beratungstermin unter:

02845-39547-0 oder [www.fcggmbh.de](http://www.fcggmbh.de)



## Immobilienscout sagt über uns:

„Ein Immobilienprofi, der sich durch langjährige Erfahrung am Markt und besonderes Engagement für seine Kunden hervorgetan hat. Von Kunden besonders empfohlen und im direkten Vergleich mit Mitbewerbern wurde eine überdurchschnittliche Bewertung erreicht. Ein toller Beweis für die Qualität der FCG! Damit gehört dieses Team zu den besten Anbietern der Immobilienbranche!“

### Immobilienbewertung, Verkauf und Kauf

Wir bewerten Ihre Immobilie kompetent und marktorientiert.

### Baufinanzierung

Wir gehen speziell auf Ihre Bedürfnisse ein und beraten unabhängig.

### Versicherung

Wir überprüfen auf Preis und Leistung.

### Handwerkerservice

Wir empfehlen zuverlässige Unternehmen und organisieren den gesamten Ablauf.

### Bau- und Sanierungsbetreuung

Wir stehen Ihnen bei Planung, Koordination, Kontrolle, Kalkulation und Überwachung tatkräftig zur Seite.

### Hausverwaltung





# Widerrufsbelehrung

## Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns ( FCG Immobilien GmbH, Krefelder Str. 12, 47506 Neukirchen-Vluyn, 02845 3954747, info@f-c-g.de ) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht