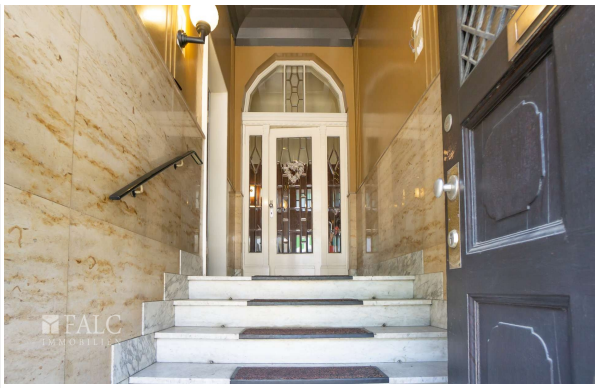


Objektnummer FALC-VD-68919

Rohdiamant in Uerdingen: Multifunktionales Stadthaus mit Charme und Sanierungsbedarf

Eckdaten

Kaufpreis	***450.000,00 €***

Wohnfläche	***320,0 m²***
Nutzfläche	***121,0 m²***
Grundstücksfläche	***468,0 m²***
Anzahl Zimmer	***8,0***
Anzahl Badezimmer	***2,0***
Anzahl Balkone	***1,0***
Baujahr	***1910***
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Gas***
Gartennutzung	
Unterkellert	***Keller***
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***30.07.2034***
Energiebedarf	***313,4***
Energieträger	***Gas***
Energieeffizienzklasse	***H***
Ausstelldatum	***31.07.2024***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Das repräsentative Stadthaus befindet sich in einer ruhigen Straße im beliebten Krefelder Stadtteil Uerdingen. Die Straße ist geprägt von stilvollen historischen Fassaden und einer gewachsenen Nachbarschaft, die den besonderen Charakter dieses Quartiers unterstreicht – urban, lebendig und dennoch angenehm ruhig.

Die Umgebung überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheken, Bäckereien sowie Cafés und kleine Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch das lebendige Zentrum von Uerdingen mit seinem Wochenmarkt und charmanten Einzelhandelsgeschäften ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Für Familien besonders attraktiv ist das umfassende Bildungs- und Betreuungsangebot in der Nähe. Mehrere Kindertagesstätten, sowie Grundschulen bieten kurze Wege im Alltag. Weiterführende Schulen wie das renommierte Gymnasium am Stadtpark Uerdingen und das Gymnasium Fabritianum sind ebenfalls gut erreichbar.

Nur wenige Schritte entfernt lädt der Stadtpark Uerdingen mit Spielplätzen, Spazierwegen und weitläufigen Grünflächen zu erholsamen Stunden im Freien ein. Das nahe gelegene Bayer Sportzentrum bietet darüber hinaus ein vielfältiges Freizeitangebot für Kinder und Erwachsene. Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Rhein: Die Uferpromenade mit ihren Radwegen, Sitzmöglichkeiten und weitläufigen Blicken über den Fluss ist ein beliebter Ort für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Freien – ein Treffpunkt für Menschen jeden Alters, der Lebensqualität direkt vor der Haustür spürbar macht.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Bus- und Bahnlinien sind fußläufig erreichbar und sorgen für eine schnelle Verbindung in die Krefelder Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof. Die Autobahnen A57 und A59 sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreicht und bieten optimale Anbindung an Düsseldorf, Neuss und das Ruhrgebiet.
Insgesamt bietet diese Lage ein harmonisches Zusammenspiel aus urbanem Komfort, Naturverbundenheit und hoher Lebensqualität – perfekt für Familien, die stilvolles Wohnen in bester Lage suchen.

Objektbeschreibung

Sie träumen davon, eines Tages in einem stilvollen Altbau zu wohnen und diesen ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen und Ansprüchen zu gestalten? Eine separate Einliegerwohnung sowie ein urbanes Umfeld in attraktiver Lage sind für Sie entscheidende Kriterien? Dann sollten Sie jetzt besonders aufmerksam sein!

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint historischen Charme mit großem Gestaltungsspielraum.

Das um 1910 errichtete Stadthaus bietet auf ca. 320 m² Wohnfläche und insgesamt acht großzügigen Zimmern zahlreiche Möglichkeiten, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu verbinden. Die für die Gründerzeit typische Architektur mit hohen Decken und klassischen Stilelementen lässt erahnen, welche beeindruckende Wirkung dieses Haus einst auf seine Gäste hatte – und wieder haben kann.

Bereits der erste Eindruck überzeugt: Ein repräsentativer Eingangsbereich führt über wenige Stufen auf das Hochparterre. Gleich zur Linken befindet sich ein vielseitig nutzbarer Raum, der sich ideal als Büro anbietet, insbesondere durch seine Lage im vorderen Bereich des Hauses, die auch Kundenbesuche problemlos ermöglicht.

Wer geradeaus durch die verzierte Glastür schreitet, gelangt in einen mit Holz verkleideten Flur und weiter ins zentrale Treppenhaus. Von hier aus erreichen Sie die großzügige Küche, das Gäste-WC sowie das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit separatem Essbereich. Dieser ist durch zwei elegante Schiebeelemente im Bogen optisch trennbar – ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Zusammen umfasst dieser Bereich beeindruckende 64 m².

Vom Treppenhaus aus gelangt man zudem in den Westgarten mit sonniger Terrasse direkt am Haus. Ein überdachter Bereich mit rückwärtigem Zugang zum Keller ergänzt den Außenbereich.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiges Tageslichtbad (ca. 22 m²) mit Wanne und Dusche sowie drei helle, gut geschnittene Räume. Eines der Zimmer bietet Zugang zu einem Balkon mit Blick ins Grüne – ein idealer Rückzugsort.

Das Dachgeschoss beherbergt eine moderne Einliegerwohnung, die im Jahr 2006 umfassend saniert wurde. Aufgeteilt in zwei Zimmer, eine Küche, ein Bad sowie einen praktischen Abstellraum (ausbaufähig zu weiterem Wohnraum), bietet sie sich die Wohnung ideal für die größeren Kinder oder auch Großeltern, die ebenfalls im Haus mitwohnen wollen, an.

Vom Abstellraum der Wohnung führt eine Treppe zum Spitzboden, der zusätzliche Nutzfläche schafft.

Abgerundet wird das Angebot durch ein voll unterkellertes Kellergeschoss mit weiteren 108 m² Nutzfläche – ideal für Hobby-, Werkräume oder Lagerflächen.

Fazit: Dieses charmante Stadthaus verbindet das Flair vergangener Zeiten mit den Möglichkeiten moderner Gestaltung. Ob als großzügiges Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus oder Wohnen und Arbeiten – diese Immobilie bietet Ihnen den Freiraum, Ihre Wohnvisionen zu verwirklichen.

Interessiert? Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den

Vorzügen dieser Immobilie. Nutzen Sie vorab unseren 360°-Immobilien-Rundgang für einen virtuellen ersten Eindruck!

Sie zahlen KEINE Käuferprovision!

Ausstattung

- Baujahr von 1910
- 320m² Wohnfläche auf 8 Zimmern
- 121m² Nutzfläche
- 468m²Grundstücksfläche
- Einliegerwohnung im Dachgeschoss
- Voll unterkellert
- Umfängliche Sanierung des Dachgeschosses in 2006 (Elektroinstallation, Wasserleitungen)
- Badezimmer im Dachgeschoss ebenfalls in 2006 rundum erneuert
- Neue Hauptverteilung aus 2006 + Zuleitungen ins Dachgeschoss
- Heizungsanlage von 2009

Sonstiges

Weitere interessante Immobilienangebote: www.falcimmo.de

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Dann nutzen Sie unser bundesweites Netz von Immobilienprofis, unsere lokale Fachkompetenz und unsere innovativen Vertriebs-Ideen. Gerne erstellen wir Ihnen kostenfrei und unverbindlich ein Verkaufswertgutachten sowie ein individuelles Marketing- und Vertriebskonzept für Ihre Immobilie. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Mobil: 0176-811 39 307
Büro: 02151-412 7 217

Energieausweis:
-Energieausweistyp: Bedarfsausweis
-Endenergiebedarf: 313,4 kWh/m²*a
-Energieeffizienzklasse: H
-Hauptenergieträger: Gas
-Baujahr des Gebäudes: 1910
-Baujahr der Heizung: 2009
-Gültigkeit des Energieausweises: 30.07.2034

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen unserer Auftraggeber. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

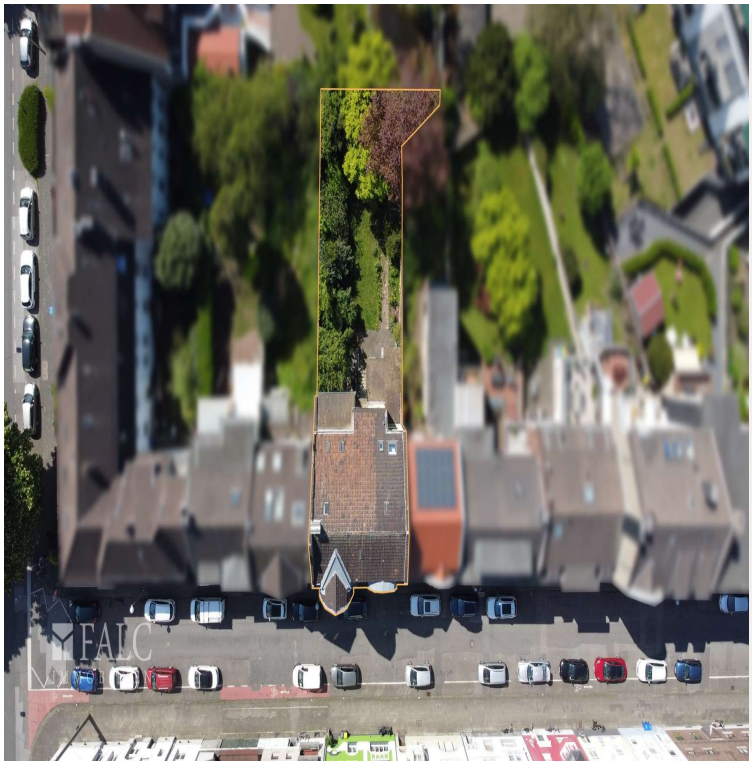
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net



FALC IMMOBILIEN

Zum Exposé

FALC FINANCE

Finanzierung berechnen