DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 66668-13012

47839 KREFELD

GERÄUMIGES ZWEIFAMILIENHAUS MIT TOLLEM GRUNDSTÜCK IN KREFELD-HÜLS ZU KAUFEN!

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 155 m²	ca. 792 m²	5	498.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**498.000 €**
Wohnfläche	**ca. 155 m²**
Zimmer	**5**
Nutzfläche	**ca. 213 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 792 m²**
Verfügbar ab	**nach Vereinbarung**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1938**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**2**
Badezimmer	**2**
Wohneinheiten	**2**
Terrassen	**1**
Bad mit	**Dusche, Wanne**
Rollladen	**Ja**

Wasch-/Trockenraum	**Ja**
Dachboden	**Ja**
Käuferprovision	**3.57 %**
Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Garage · Anzahl	**2**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**08.10.2036**
Ausstellungsdatum	**09.10.2026**
Endenergiebedarf	**232,4 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**G**
Wärmewert	**232,4 kWh/(m²a)**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Lisa Kreikenbaum
Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26
lisa.kreikenbaum@lomberg.de



Hauseingang

Objektbeschreibung

Zwei Wohneinheiten, auf rund 200m² Wohnfläche und die Möglichkeit, selbst einzuziehen oder neu zu vermieten, machen dieses Zweifamilienhaus in Krefeld Hüls für unterschiedliche Nutzungskonzepte interessant. Das ursprünglich 1938 errichtete Gebäude wurde 1961 durch einen Anbau ergänzt.

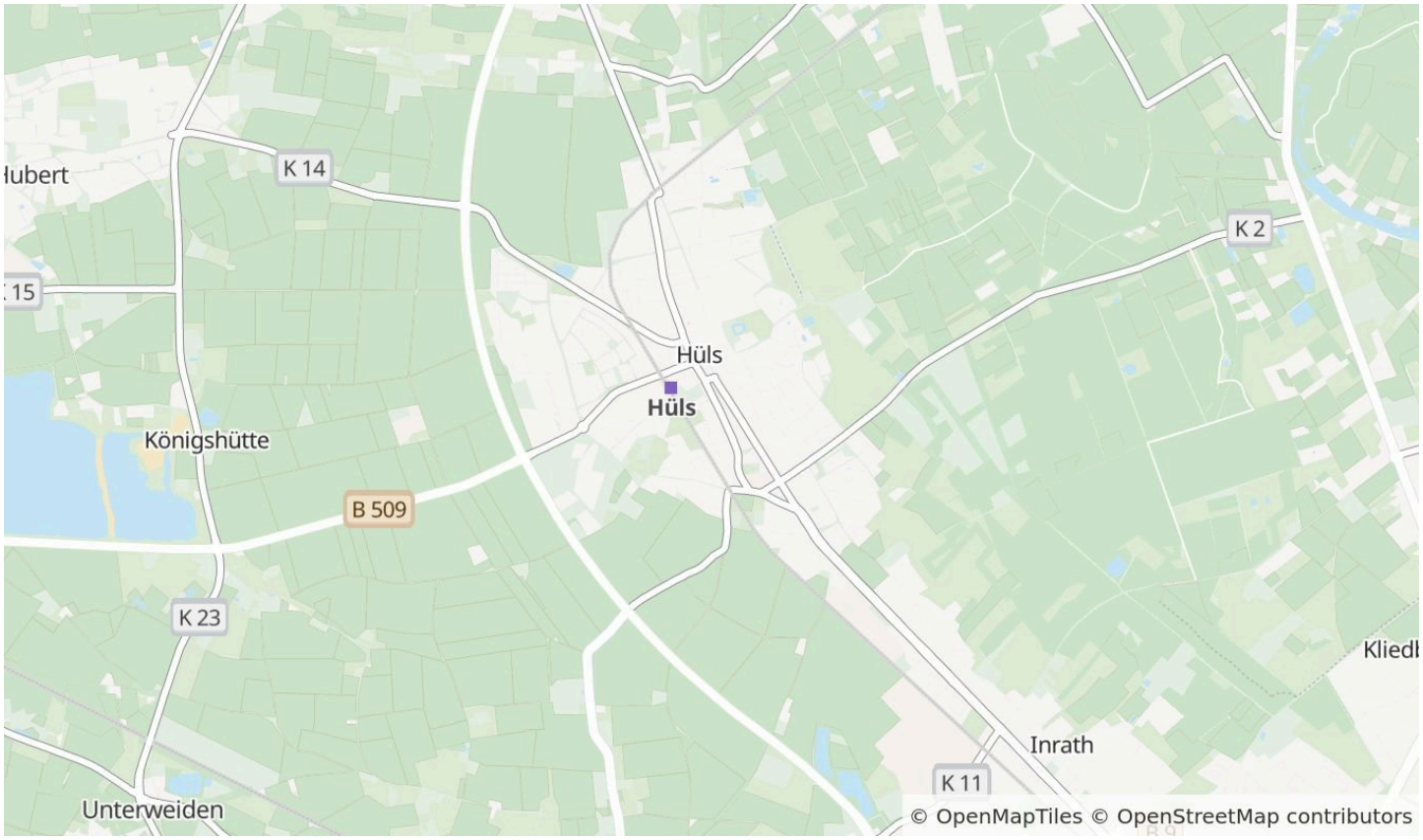
Die Erdgeschosswohnung steht aktuell leer und steht einem Erwerber zum kurzfristigen Einzug zur Verfügung. Ihr großzügiger Bereich zum Wohnen und Essen bietet viel Platz für den Alltag und gemeinsame Stunden. Eine separate Küche, ein Schlafzimmer und ein Duschbad mit Fenster ergänzen den Grundriss. Die vorgelagerte Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie.
Ein besonderes Merkmal ist der 2008 errichtete Wintergarten. Er ist beheizt und baurechtlich genehmigt und bietet damit auch in der kühleren Jahreszeit einen zusätzlichen Aufenthaltsbereich.

Im Obergeschoss stehen ein großzügiger Wohnbereich mit Platz zum Essen, eine separate Küche, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung. Dieses lässt sich beispielsweise als Kinderzimmer oder Büro nutzen. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine Dusche.

Die Obergeschosswohnung ist seit März 2025 für monatlich 600 Euro kalt vermietet. Hinzu kommen 45 Euro monatliche Garagenmiete. Daraus ergeben sich derzeit jährliche Mieteinnahmen von 7.740 Euro ohne Nebenkosten.

Die Kombination aus bestehender Vermietung und freiem Erdgeschoss eröffnet sowohl Kapitalanlegern als auch Käufern mit eigenem Wohnbedarf eine interessante Perspektive.

Lisa Kreikenbaum
Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26
lisa.kreikenbaum@lomberg.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Das charmante Zweifamilienhaus befindet sich im idyllischen Stadtteil Hüls in Krefeld. Diese ruhige und dennoch zentrale Lage bietet eine ideale Kombination aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen. Hüls ist bekannt für seine freundliche Nachbarschaft und die hervorragende Lebensqualität.

Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Bäckereien, Supermärkte und kleine Fachgeschäfte sorgen für eine bequeme Versorgung. Darüber hinaus bietet der Stadtteil eine Auswahl an gemütlichen Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen.

Kulturelle Einrichtungen wie das Hülser Heimatmuseum tragen zur kulturellen Vielfalt bei und bieten interessante Einblicke in die regionale Geschichte. Für sportlich Aktive gibt es zahlreiche Freizeitangebote, darunter Wanderwege und Radstrecken, die durch die malerische Umgebung führen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die nächste Bushaltestelle ist nur etwa 300 Meter entfernt und wird von mehreren Linien in regelmäßigen Intervallen angefahren. Damit erreichen Sie schnell das Krefelder Stadtzentrum und andere umliegende Bezirke.

Die Autobahnanbindung ist ebenfalls vorteilhaft. Die Auffahrt zur A57 ist lediglich 5 Kilometer entfernt und ermöglicht eine zügige Verbindung zu den umliegenden Großstädten. Düsseldorf liegt etwa 30 Kilometer entfernt, während Duisburg und Mönchengladbach jeweils in rund 25 Kilometern zu erreichen sind. Der Flughafen Düsseldorf ist etwa 30 Kilometer entfernt und bietet eine ideale Anbindung für Vielflieger.

Insgesamt bietet diese Lage eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit. Ein Ort, der Lebensqualität großschreibt und in dem man sich zu Hause fühlen kann.

Lisa Kreikenbaum
Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26
lisa.kreikenbaum@lomberg.de



Flur



Wohnbereich

Lisa Kreikenbaum

Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26

lisa.kreikenbaum@lomberg.de



Wohn- / Essbereich



Küche

Lisa Kreikenbaum

Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26

lisa.kreikenbaum@lomberg.de



Küche



Schlafzimmer

Lisa Kreikenbaum

Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26

lisa.kreikenbaum@lomberg.de



Badezimmer



Terrasse

Lisa Kreikenbaum

Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26

lisa.kreikenbaum@lomberg.de



Wintergarten



Ansicht Wintergarten

Lisa Kreikenbaum

Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26

lisa.kreikenbaum@lomberg.de



1. OG Essbereich



1. OG Wohnbereich

Lisa Kreikenbaum

Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26

lisa.kreikenbaum@lomberg.de



1. OG Wohnbereich



1. OG Küche

Lisa Kreikenbaum
Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26
lisa.kreikenbaum@lomberg.de



1. OG Küche



1. OG Schlafzimmer

Lisa Kreikenbaum

Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26

lisa.kreikenbaum@lomberg.de



1. OG Badezimmer



1. OG Kinderzimmer

Lisa Kreikenbaum

Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26

lisa.kreikenbaum@lomberg.de



1. OG Kinderzimmer



Waschküche

Lisa Kreikenbaum

Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26

lisa.kreikenbaum@lomberg.de



Luftansicht

Lisa Kreikenbaum

Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26

lisa.kreikenbaum@lomberg.de



Grundriss Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Lisa Kreikenbaum
Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26
lisa.kreikenbaum@lomberg.de



Grundriss Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Lisa Kreikenbaum
Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26
lisa.kreikenbaum@lomberg.de

Ausstattung

— Wintergarten aus 2008 beheizt und genehmigt

— Dacherneuerung inkl. Dämmung 80er Jahre

— Fenster und Außentüren aus ca. 1975

— Gaszentralheizung aus ca. 2016

Lisa Kreikenbaum
Tel. +49 (0)2151 - 80 72 26
lisa.kreikenbaum@lomberg.de



Ihr Ansprechpartner

Lisa Kreikenbaum

Lomberg.de Immobilien.de Immobilien GmbH & Co. KG

Telefon: +49 (0)2151 - 80 72 26

E-Mail: lisa.kreikenbaum@lomberg.de

Diese Immobilie online