

Krefeld - Hüls

## Einziehen und wohlfühlen – modernisiertes Reihenendhaus mit traumhaftem Garten

Objektnummer: 26052052



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 171 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 328 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26052052 - 47839 Krefeld - Hüls**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26052052 - 47839 Krefeld - Hüls**

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 26052052                |
| Wohnfläche   | ca. 171 m <sup>2</sup>  |
| Dachform     | Satteldach              |
| Zimmer       | 4.5                     |
| Schlafzimmer | 3                       |
| Badezimmer   | 1                       |
| Baujahr      | 1986                    |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 549.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Reihenendhaus                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

**Objektnummer: 26052052 - 47839 Krefeld - Hüls**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 144.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 29.06.2036     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1986           |

Objektnummer: 26052052 - 47839 Krefeld - Hüls

## Die Immobilie



Objektnummer: 26052052 - 47839 Krefeld - Hüls

## Die Immobilie



Objektnummer: 26052052 - 47839 Krefeld - Hüls

## Die Immobilie



Objektnummer: 26052052 - 47839 Krefeld - Hüls

## Die Immobilie



Objektnummer: 26052052 - 47839 Krefeld - Hüls

## Die Immobilie



Objektnummer: 26052052 - 47839 Krefeld - Hüls

## Die Immobilie



Objektnummer: 26052052 - 47839 Krefeld - Hüls

## Die Immobilie



Objektnummer: 26052052 - 47839 Krefeld - Hüls

## Die Immobilie



Objektnummer: 26052052 - 47839 Krefeld - Hüls

## 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 €

**3,70% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,63% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,56% p.a.             | 3,66% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,63% p.a.             | 3,70% p.a.               |
| 30 Jahre        | 4,22% p.a.             | 4,32% p.a.               |

Stand per 02.06.2026

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

**VP VON POLL  
FINANCE**

Stimme ich zu, meine  
Klima-Karte zu  
pflanzen

GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

**VP VON POLL  
FINANCE**

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

Finanzierung  
berechnen



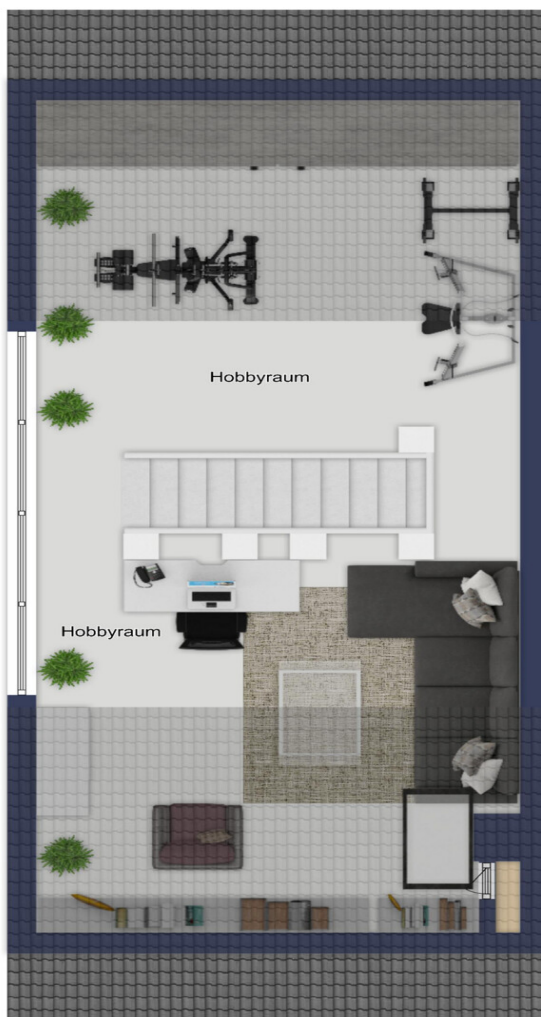


Objektnummer: 26052052 - 47839 Krefeld - Hüls

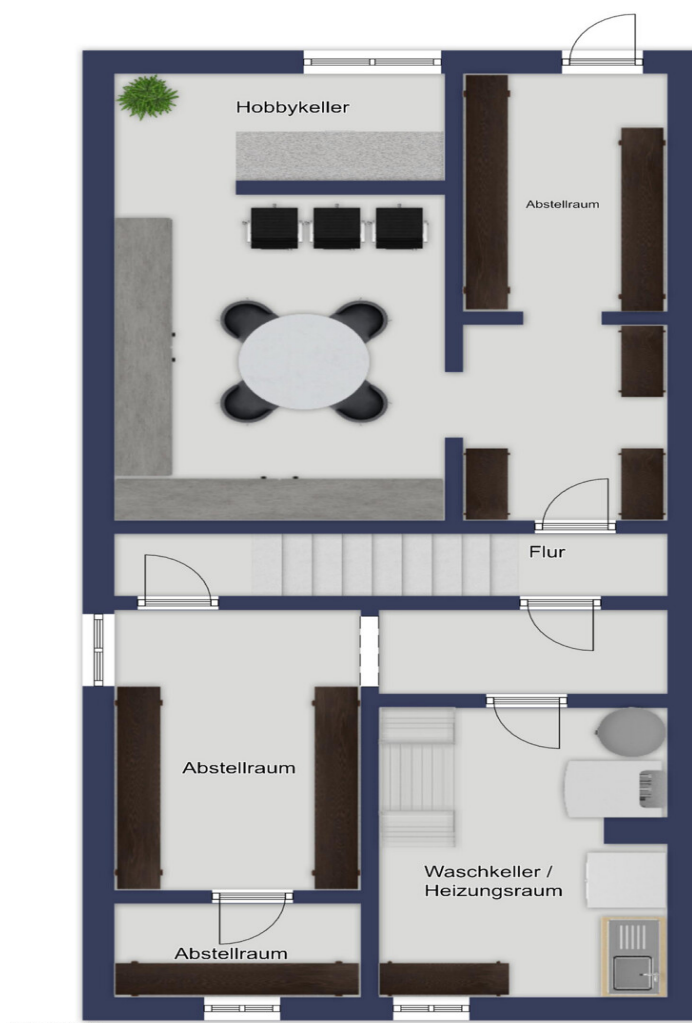
## Grundrisse







3D-Modellplan, nicht maßstabgetreu



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26052052 - 47839 Krefeld - Hüls**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Jahr 1986 überzeugt durch seinen sehr guten Zustand, eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein ca. 275 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit liebevoll angelegtem Garten. Mit ca. 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus viel Platz für Familien und Paare. Zur Immobilie gehören zudem ca. 53 m<sup>2</sup> Miteigentumsanteil an gemeinschaftlichen Weg-, Hof und Garagenflächen.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein heller und freundlicher Eingangsbereich. Das Erdgeschoss präsentiert sich mit Gäste-WC, heller Küche sowie einem großzügigen Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eröffnen einen schönen Blick in den Garten. Der Kaminofen schafft eine behagliche Atmosphäre und macht den Wohnbereich zum Mittelpunkt des Hauses.

Im Obergeschoss befinden sich das großzügige Schlafzimmer mit Zugang zum Wintergarten sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und separater Dusche ausgestattet. Das ausgebautе Dachgeschoss mit sichtbaren Balken eignet sich ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnbereich und verleiht dem Haus besonderen Charme. Ein Highlight der Immobilie ist der liebevoll angelegte Garten mit viel Privatsphäre und freiem Blick ins Grüne. Das Kellergeschoss bietet praktische Nutz- und Abstellflächen. Ein Carport direkt am Haus sowie eine nur wenige Schritte entfernte Garage sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten.

Die Immobilie wurde fortlaufend modernisiert. Zu den Maßnahmen zählen eine neue Gastherme (2026), die Dachdämmung (2023), die Dämmung der Giebelseite, Kunststoff-Isolierglasfenster (2010), die Erneuerung der Elektrik (2010), das modernisierte Badezimmer im Obergeschoss (2010), die Modernisierung des Gäste-WCs und des Eingangsbereichs (2016/2017), neue Fliesen in Küche und Flur (2019), Vinylboden im Arbeitszimmer, Teppichboden im Dachgeschoss, ein Gartenhaus (2018) sowie eine Brunnenbohrung zur Gartenbewässerung.

Insgesamt präsentiert sich dieses Reihenendhaus als äußerst gepflegtes Zuhause mit viel Platz, angenehmer Wohnatmosphäre und schönem Garten – ideal für alle, die ohne größeren Modernisierungsaufwand direkt einziehen möchten.

Es hat aktuell noch keine Bauakteneinsicht stattgefunden. Somit wird für das angegebene Baujahr, die Baurechtmäßigkeit und die angegebene Wohnfläche keine Gewährleistung übernommen.

Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang 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.

**Objektnummer: 26052052 - 47839 Krefeld - Hüls**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Krefeld-Hüls, einem der beliebtesten und traditionsreichsten Stadtteile Krefelds. Hüls verbindet auf einzigartige Weise den Charme eines gewachsenen Ortskerns mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Kombination aus dörflichem Charakter, historischem Flair und einer sehr guten Anbindung macht den Stadtteil sowohl für Familien als auch für Berufspendler besonders attraktiv.

Der Stadtteil zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre, gepflegte Wohngebiete und eine überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Bebauung aus. Die Immobilie liegt in einem ruhigen und gewachsenen Wohnumfeld, das von Nachbarschaftlichkeit und hoher Wohnqualität geprägt ist. Familien schätzen insbesondere die verkehrsberuhigten Wohnstraßen, die zahlreichen Grünflächen sowie die gute Versorgung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen.

Der historische Ortskern von Hüls mit seinem Marktplatz, den liebevoll restaurierten Gebäuden, Cafés, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten verleiht dem Stadtteil einen besonderen Charme. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und Banken, sind in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus bietet Hüls ein breites Angebot an Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen und erfüllt damit die Anforderungen eines familienfreundlichen Wohnstandorts.

Ein besonderer Pluspunkt ist das umfangreiche Freizeit- und Erholungsangebot. Die umliegenden Felder, Wiesen und Waldgebiete laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Der nahegelegene Hülser Berg, die höchste natürliche Erhebung am Niederrhein, zählt zu den beliebtesten Ausflugszielen der Region und bietet zahlreiche Wanderwege sowie beeindruckende Ausblicke über die niederrheinische Landschaft. Verschiedene Sportvereine, Freizeiteinrichtungen und kulturelle Angebote ergänzen das attraktive Umfeld.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt. Die Krefelder Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar. Über die nahegelegenen Autobahnen A40, A44 und A57 bestehen ausgezeichnete Verbindungen nach Düsseldorf, Duisburg, Mönchengladbach und in die gesamte Rhein-Ruhr-Region. Berufspendler profitieren zudem von der guten Erreichbarkeit des Flughafens Düsseldorf.

Die Lage vereint somit die Vorzüge eines ruhigen und naturnahen Wohnens mit einer hervorragenden Infrastruktur und optimalen Verkehrsanbindungen. Krefeld-Hüls zählt nicht ohne Grund zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt und bietet eine hohe Lebensqualität für Menschen jeden Alters.

**Objektnummer: 26052052 - 47839 Krefeld - Hüls**

## Weitere Informationen

**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.

**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: 26052052 - 47839 Krefeld - Hüls**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Nadin Ostendorf**

---

**Marktstraße 8, 47798 Krefeld**

**Tel.: +49 2151 - 93 188 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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