

# Haus im Haus: Besondere Maisonette-Wohnung mit Wohlfühl-Garten am Naturschutzgebiet im beliebten Krefeld-Verberg

Moerser Landstraße 54  
47802 Krefeld



Objekt:

## Preise & Kosten

Käufer-Provision

Ja

Käufercourtage	1,5%
Kaufpreis	349.000,- €
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	97 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	10 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Wohneinheiten	3
Baujahr	1914
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche, offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach der „besonderen“ Immobilie? Dann sind Sie hier genau richtig!  
Ihre attraktive Maisonettewohnung bietet Ihnen ein herausragendes Alleinstellungsmerkmal: Ein-Haus im-Haus mit

privatem Zugang. Sie verfügt über ca. 97m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist eine von nur drei Wohneinheiten in dem Gebäude. Das Mehrfamilienhaus in historischer Optik wurde 1914 in einer idyllischen, ruhigen und sehr beliebten Lage im Krefelder Ortsteil Verberg, direkt am Naturschutzgebiet, errichtet. Die Wohnung wurde, wie auch das Gebäude, gepflegt, fortlaufend Instand gehalten und teils sogar bereits saniert, sodass ein Einzug ohne die sonst obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist.

Ihr neues Zuhause verfügt über einen optimal gestalteten und offenen Grundriss mit 4 Zimmern – optisch so aufgeteilt, dass der Alltagsbereich ideal von der Schlafenebene getrennt ist. Ihre Maisonettewohnung besteht dabei im Erdgeschoss aus Entree und Flur, einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu Ihrer angrenzenden Terrasse und Ihrem exklusiven Garten, einer (teil-) offenen Küche sowie einem Gäste-WC und einer Abstellkammer.

Im Obergeschoss punktet Ihre Wohnung mit einer weiteren Diele und einem Flur, drei Schlafzimmern, die sich beispielsweise ideal als Schlaf- bzw. Kinderzimmer und Büro eignen sowie einem Badezimmer. Darüber hinaus gehören zu Ihrer Wohnung noch ein Spitzboden, eine private Garage und ein zusätzlicher PKW-Stellplatz direkt vor Ihrer Haustür.

Über die Privatstraße und den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihren beiden Mitbewohnern und den gepflegten Vorgärten, erreichen Sie Ihr neues Heim. Bereits auf die Darstellung des Hauses wurde hier ein großes Augenmerk gelegt. Das Zusammenspiel aus der weißen Putzfassade mit abgesetztem Sockel, dem Satteldach und den dunklen Fenstern fungiert auf der Straße als echter Blickfang. Stufenlos betreten Sie zunächst durch eine robuste Hauseingangstür mit integrierten Glaselementen Ihr Haus. Dort nimmt Sie eine sehr gepflegte und geräumige Diele, die bereits beim Eintritt eine warme Atmosphäre vermittelt, in Empfang. Die mediterranen Fliesen, die hervorragend aufgearbeitete und Weiß gestrichene Echtholzterasse ins Obergeschoss sowie die allgemeine, lebhaftige Darstellung machen Lust auf mehr.

Von der Diele blicken Sie über den zentralen Flur in alle EG-Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes. Durch die eindrucksvollen Rundbögen gelangen Sie dann in Ihre (teil) offene Küche. Diese überzeugt durch ausreichend Platz für eine passgenaue Einbauküche und Arbeitsfläche sowie für eine Essecke. Die bestehende Marken-Einbauküche passt perfekt in den Stil Ihrer neuen Wohnung und kann inkl. der Elektrogeräte optional übernommen werden. Der mediterrane Fliesenboden setzt sich, ebenso wie die freundlich gestalteten Wände, fort. Die helle Decke ist abgehängt und mit Einbaustrahlern versehen sowie Elementen in Stuckoptik verziert. Angrenzend befindet sich direkt Ihr praktischer Vorrats- und Hauswirtschaftsraum, in dem neben Abstellmöglichkeiten u.a. auch ein Waschmaschinenanschluss installiert ist. Der benachbarte Raum ist Ihr zeitlos gestaltetes, halbhoch gefliestes Gäste-WC.

Als Herzstück Ihres neuen Zuhauses kann definitiv Ihr ca. 27m<sup>2</sup> großer, gemütlicher Wohn- und Essbereich hervorgehoben werden. Der lichtdurchflutete Grundriss und viele, liebevolle Details bieten hier eine besondere Attraktivität. So wurden große, bodentiefe Holzfenster, mit Sprossen verziert, als stilvolle Rundbogen verbaut. Diese versorgen Ihr Wohnzimmer mit überdurchschnittlich viel Helligkeit. Sie wurden von innen Weiß gehalten und fügen sich in das harmonische Bild zu den weißen, mit Glaselementen bestückten, Innentüren und den hell gestalteten Wänden und Decken ein. Während die Einbaustrahler in der Decke fortgesetzt wurden, zieht eine mit Riemchen bekleidete Wand die Blicke buchstäblich auf sich. Auf der gegenüberliegenden Seite wurde eine Aussparung passiv beleuchtet. Ein warmer Laminatboden in zeitloser Holzoptik wurde als optimaler Gegenpart verlegt. Da der Großteil der Wände in Leichtbauweise errichtet wurde, ist eine Grundrissoptimierung, z.B. mit einer komplett offenen Wohnküche, problemlos möglich.

Ein weiteres Highlight erreichen Sie direkt von Ihrem Wohnbereich aus: Ihre großzügige Terrasse in beliebter Süd-West-Ausrichtung sowie Ihren anschließenden, atemberaubenden Garten, den Sie exklusiv nutzen. Während die Terrasse eindrucksvoll mit Natursteinen belegt wurde, ergänzt ein überdurchschnittlich gepflegter und sorgfältig, bunt bepflanzter Garten Ihren Außenbereich. Diese blickgeschützte Wohlfühloase bieten Ihnen eine besondere Attraktivität. Ein Blick auf Ihre grünen Flächen bei gleichzeitig ruhiger Umgebung erwartet Sie, lädt Sie zum Entspannen ein und rundet das Gesamtbild ab. Ein Brunnen und eine Bewässerung sind verfügbar und ein Gartenhaus stellt eine funktionale Abstellfläche dar. Eine elektrische Markise, die Ihnen bei Bedarf Schatten spendet, könnte im Nachgang noch installiert werden.

Der Treppenaufgang in der Diele bringt Sie in Ihr lichtdurchflutetes Dachgeschoss. Dieses überzeugt u.a. in der Diele und allen Schlafräumen durch einen modernen Laminatboden in Holzoptik sowie erneut hell gestaltete

Wände und abgehängte sowie mit Einbaustrahlern versehene Decken. Die Innentüren sind modern in Weiß gehalten. Da in jedem Raum ein neues Velux-Fenster mit elektrischen Rollläden eingebaut wurde, ist für den passenden Tageslichteinfall, aber auch eine adäquate Beschattung gesorgt. Der Grundriss mit drei flexibel gestaltbaren Räumen eröffnet Ihnen viele Nutzungsmöglichkeiten.

Ihre beiden größeren Schlafzimmer eignen sich ideal als Rückzugsort der Eltern und als Kinderzimmer. Es ist Platz für einen XXL-Kleiderschrank, ein großes Bett und vieles mehr. Das kleinere Zimmer kann perfekt als Büro oder Ankleide genutzt werden. Ein unkonventioneller Einbauschränk wurde hier bereits installiert und auch mit Licht ausgestattet. Die Wände wurden erneut in Leichtbauweise errichtet. Demnach ist im OG auch eine Grundrissanpassung möglich. So könnten zwei Zimmer beispielsweise zusammengelegt werden, um zwei großzügigere Schlafzimmer entstehen zu lassen.

Clever zwischen Zimmern angeordnet und von allen bestens zu erreichen, betreten Sie danach noch Ihr komplett hell gefliestes Badezimmer. Dieses ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Waschbecken, einem WC und einem Fenster ausgestattet. Ein Zugang zum Spitzboden führt Sie zuletzt in Ihren Spitzboden, der als Nutzfläche fungieren kann.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer eigenen Garage direkt neben dem Haus. Ein kleiner PKW findet darüber hinaus davor Platz. Sie erreichen diese außerdem über einen privaten Weg von Ihrem Gartenabteil aus. Ein weiterer, privater Stellplatz liegt alternativ direkt vor Ihrer Haustür. Zahlreiche kostenfreie Parkplätze gibt es zudem auf der Straße vor dem Haus.

Tragende Wände dieses Gebäudes sind aus massivem Mauerwerk entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit verputzt und Weiß gestrichen. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach, das erst 2012 komplett erneuert wurde, mit leichtem Dachüberstand und integrierter Gaube.

Ein Hausgeld wird nicht eingezahlt, da alle Eigentümer separate Verbrauchsverträge besitzen und sich autark verwalten. Versicherungsbeiträge, Gebühren und mehr werden bei Fälligkeit nach Rechnung bezahlt. Ähnlich verhält es sich mit den Instandhaltungsrücklagen. Für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum werden Sonderumlagen getätigt.

## Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich in Krefeld, einer der beliebtesten Ecken des Niederrheins. Es steht im Herzen von Verberg, einem malerischen und besonders populären Stadtteil, auf der Moerser Landstraße. Verberg grenzt an die Ortsteile Traar (Norden), Bockum (Süden) sowie Elfrath (Osten) und zeichnet sich durch seine ruhige, grüne Umgebung, die Naturschutzgebiete und Fahrradstrecken sowie die charmanten, individuellen Häuser aus, die Ihnen auf den ruhigen Straßen sofort positiv ins Auge fallen.

Darüber hinaus liegt Verberg besonders verkehrsgünstig. Über die Moerser Landstraße fahren Sie zügig ins Zentrum von Krefeld. Dort finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. In wenigen Minuten von Ihrer Wohnung entfernt sind ebenso alle Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ortskern erreichbar. Beispielsweise befindet sich ein lokaler Supermarkt in ca. 1,5km und Edeka in ca. 2km Entfernung. Eine Volksbank sowie eine Sparkasse erreichen Sie in ca. 2,5km. In unmittelbarer Nähe finden Sie zudem das Maria Hilf Krankenhaus in ca. 5,1km Entfernung sowie weitere Krankenhäuser, Ärztehäuser, Physiotherapie-Zentren und Apotheken.

Die optimale Verkehrsanbindung ermöglicht beispielsweise auch, in kurzer Zeit das beliebte Düsseldorf zu erreichen, wodurch Verberg zu einem idealen Wohnort für Pendler und Familien wird. Genießen Sie die Kombination aus städtischem Komfort und ländlicher Ruhe in Verberg, Ihrem neuen Zuhause.

Ein besonderes Highlight kann also vor allem die zweifellos idyllische Lage bezeichnet werden. Zahlreiche Parks und Grünflächen, wie der Stadtwald in Bockum oder der Stadtpark Uerdingen, sind neben dem Naturschutzgebiet Verberg und dem angrenzenden Traar bequem erreicht und bieten perfekte Orte für Erholung und Freizeitaktivitäten mit Ihrer ganzen Familie.

## Ausstattung

#### Erdgeschoss:

- Stilvolle, mediterrane Fliesen in Diele, Flur und Küche
- Moderner, heller Laminatboden im Wohn- und Esszimmer
- Hell gestaltete Wände und Decken (mit LED-Einbaustrahlern versehen)
- Zahlreiche Details, wie eine mit Riemchen verzierte Wand im Wohnzimmer, als Blickfang
- Charismatische Rundbögen sowie moderne, weiße Innentüren
- Doppeltverglaste, weiße Holzfenster – besonderes Rundbogendesign im Wohnbereich
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer zur Terrasse und zum Garten
- Große, mit Bruchsteinen belegte Terrasse in sonniger Süd-West-Ausrichtung
- Separates, zeitlos gefliestes Gäste-WC
- Separater Vorratsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Passgenaue Marken-Einbauküche optional
- Offene, lichtdurchflutete Grundrissgestaltung (Grundrissanpassung möglich)

#### Dachgeschoss:

- Wertig aufbereitete Echtholztreppe als direkter Zugang ins Dachgeschoss
- 2 bis 3 freundliche, helle Schlafzimmer (oder ein Arbeitszimmer/eine Ankleide)
- Moderne, helle Laminatböden sowie hell gestaltete Wände und Decken in allen Räumen
- Velux-Fenster mit elektrischen Rollläden sowie moderne, weiße Innentüren
- Vollständig gefliestes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster

#### Garten:

- Liebevoll angelegter, gepflegter & bunt bepflanzter Garten im exklusiven Sondernutzungsrecht
- Blickgeschützte, großflächig mit Bruchsteinen belegte Terrasse
- Rasenfläche, Gartenhaus, Brunnen, Bewässerung und Weg von der Garage

#### Gebäude/Sonstiges:

- Massivbauweise mit Putzfassade und weißem Anstrich sowie zeitlosem Satteldach
- Gepflegtes Gebäude und Gelände
- Ausschließlich Eigentümer als Bewohner
- Separate Zähler sowie Heizungsanlage, beheizt mit Gas (Heizkörper)
- Außenstellplatz direkt vor dem Hauseingang
- Eigene Garage direkt neben dem Gebäude optional

## Sonstiges

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Adresse

Moerser Landstraße 54  
47802 Krefeld

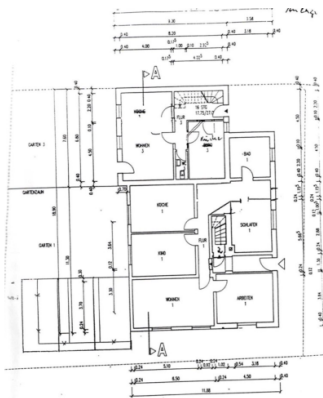












## **Ansprechpartner**

CCC- Immogrund GmbH  
CCC-Immogrund GmbH  
Pastoratstraße 5 5  
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)