



Ankommen im Familienglück: Modernes Reihenmittelhaus in Bestlage von Krefeld-Schicksbaum

Objektart	Einfamilien Reihenmittelhaus
Grundstück	ca. 145 m ² + Stellplatz
Zimmer	4-5 Zimmer / 1 Küchen / 1 Bad + 1 GWC
Wohnfläche	ca. 136 m ² (+ ca. 54 m ² Nutzfläche)
Baujahr	2001
Highlights	• Energieeffizient EEK A 48,06 kWhi(m²-a) • Voll unterkellert • Garten in Süd-West Ausrichtung mit Terrasse und Gartenhaus • Gute Infrastruktur • 1 Stellplatz • Gasheizung • Voll ausgebautes Dachgeschoss
Kaufpreis	449.000 EUR



Willkommen

IN IHREM NEUEN ZUHAUSE

Dieses Exposé präsentiert Ihnen ein Zuhause, das besonders für Familien viel Raum zum Leben und Wachsen bietet. Das Reihennittelhaus am Schirkes Hof 20, 47804 Krefeld überzeugt durch eine ruhige Wohnlage, eine durchdachte Grundstruktur und ein überraschendes Raumangebot.

Dank der flexiblen Grundrissgestaltung mit nichttragenden Innenwänden lässt sich dieses Raumwunder individuell anpassen und bei Bedarf auf bis zu sechs Zimmer erweitern – ideal für Familien, Homeoffice oder zusätzliche Rückzugsorte. Ergänzt wird das Angebot durch die **hohe Energieeffizienz (Energieklasse A)**, die zeitgemäßes und nachhaltiges Wohnen ermöglicht.

Lassen Sie sich inspirieren und entdecken Sie das Potenzial dieses Hauses. Für Fragen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen dieses Zuhause näherzubringen.



MANCHMAL BEGINNT EIN NEUES KAPITEL MIT EINER OFFENEN TÜR.



Nur ein Schritt trennt Sie von einem Zuhause, das Raum für Familie, Alltag und Zukunft bietet.

Im beliebten Krefelder Westen befindet sich dieses im Jahr 2001 in massiver Bauweise (Kalksandstein) errichtete Reihennittelhaus. Die zeitlose Architektur verbindet sich hier mit einem durchdachten Raumkonzept, das den Anforderungen moderner Familien gerecht wird.

ERDGESCHOSS - ANKOMMEN UND ZUSAMMENLEBEN



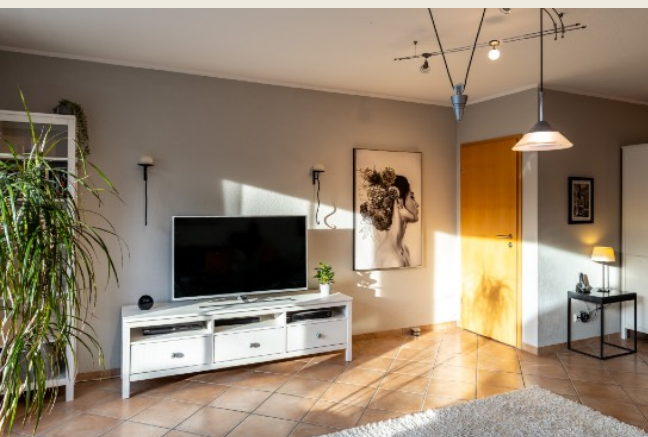
Nach dem Öffnen der Haustür betreten Sie den Eingangsbereich des Hauses, der Sie unmittelbar mit einer freundlichen und einladenden Atmosphäre empfängt. Direkt auf der rechten Seite befindet sich das Gäste-WC, klassisch und praktisch platziert. Wenige Schritte weiter öffnet sich der großzügige Dielenbereich mit Garderobennische, der dem Haus von Beginn an ein offenes und angenehmes Raumgefühl verleiht.



Vom Flur aus erschließen sich die Räume klar und durchdacht. Auf der linken Seite befindet sich die Küche. Beim Betreten blickt man direkt auf die vorhandene Küchenzeile; eine rechtsseitig integrierte Durchreiche schafft eine funktionale Verbindung zum angrenzenden Essbereich und ermöglicht den Blick in den lichtdurchfluteten Wohnraum.



Geradeaus vom Dielenbereich gelangen Sie in das Herzstück des Hauses, den großzügigen Wohn- und Essbereich. Der Essplatz liegt im vorderen Bereich, während sich dahinter das helle Wohnzimmer öffnet.





Ca. 40 m² Gartenfläche

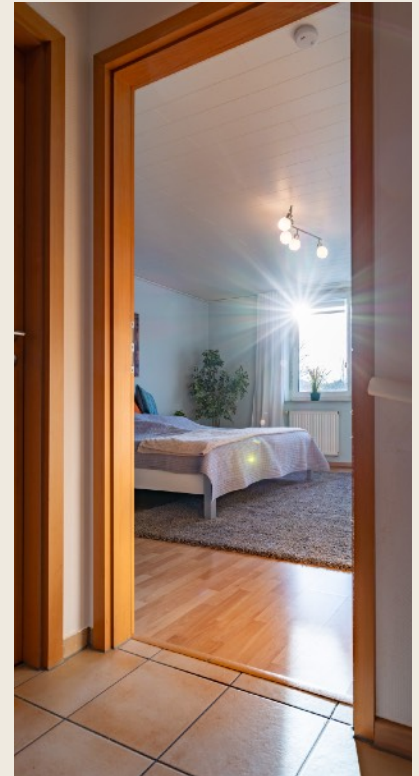
Ca. 20 m² Terrassenfläche

Eine großzügige Glasfront sorgt für viel Tageslicht und schafft einen fließenden Übergang zur Terrasse, dem Garten und dem Gartenhaus. Dieser Bereich bildet das helle und lebendige Zentrum des Hauses. Ort zum Ankommen, Entspannen und Zusammensein.



O BERGESCHOSS -RÜCKZUG UND FAMILIE

Zurück im Erdgeschoss führt vom Flur aus auf der rechten Seite die Treppe ins Obergeschoss. Dort angekommen befindet sich rechts ein großzügiges Schlafzimmer, das durch den Rückbau einer Zwischenwand vergrößert wurde. Da weiterhin zwei Türen vorhanden sind, lässt sich dieser Raum bei Bedarf problemlos wieder in zwei separate Zimmer unterteilen.





Ergänzt wird diese Etage durch einen Hauswirtschaftsraum, ein Arbeits- bzw. Kinderzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche.



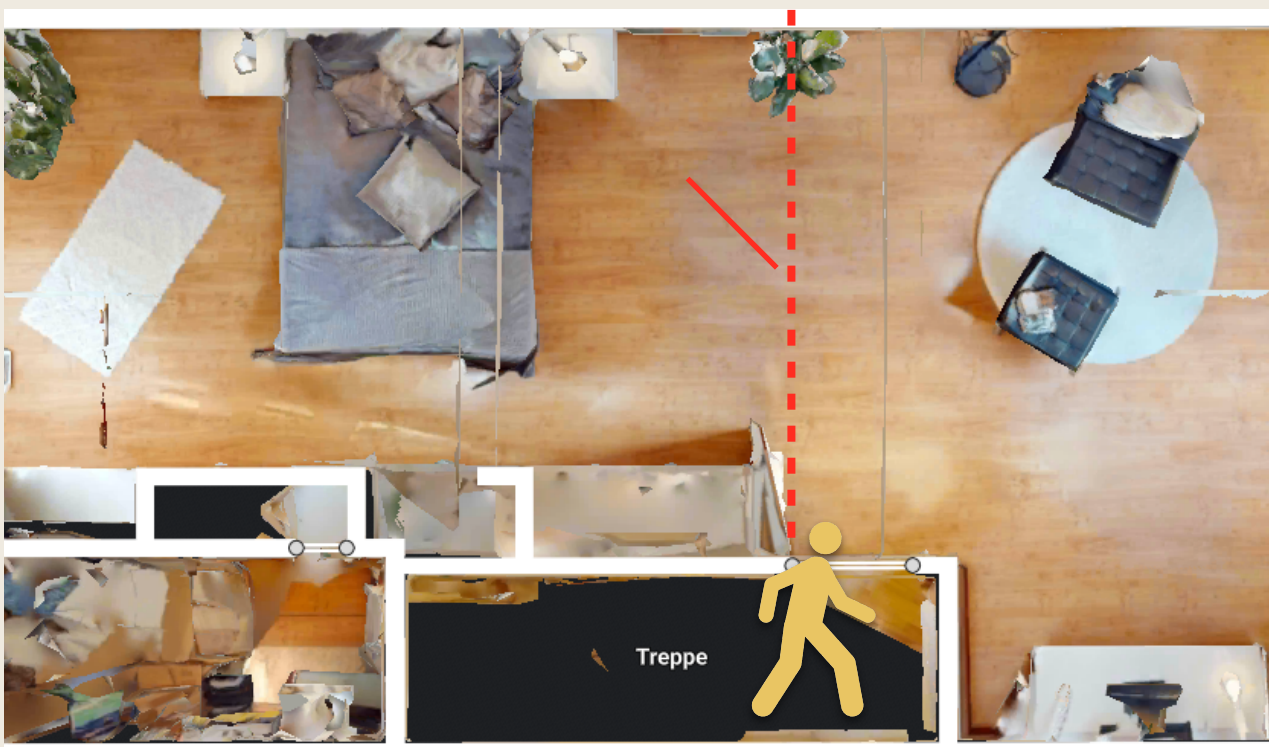
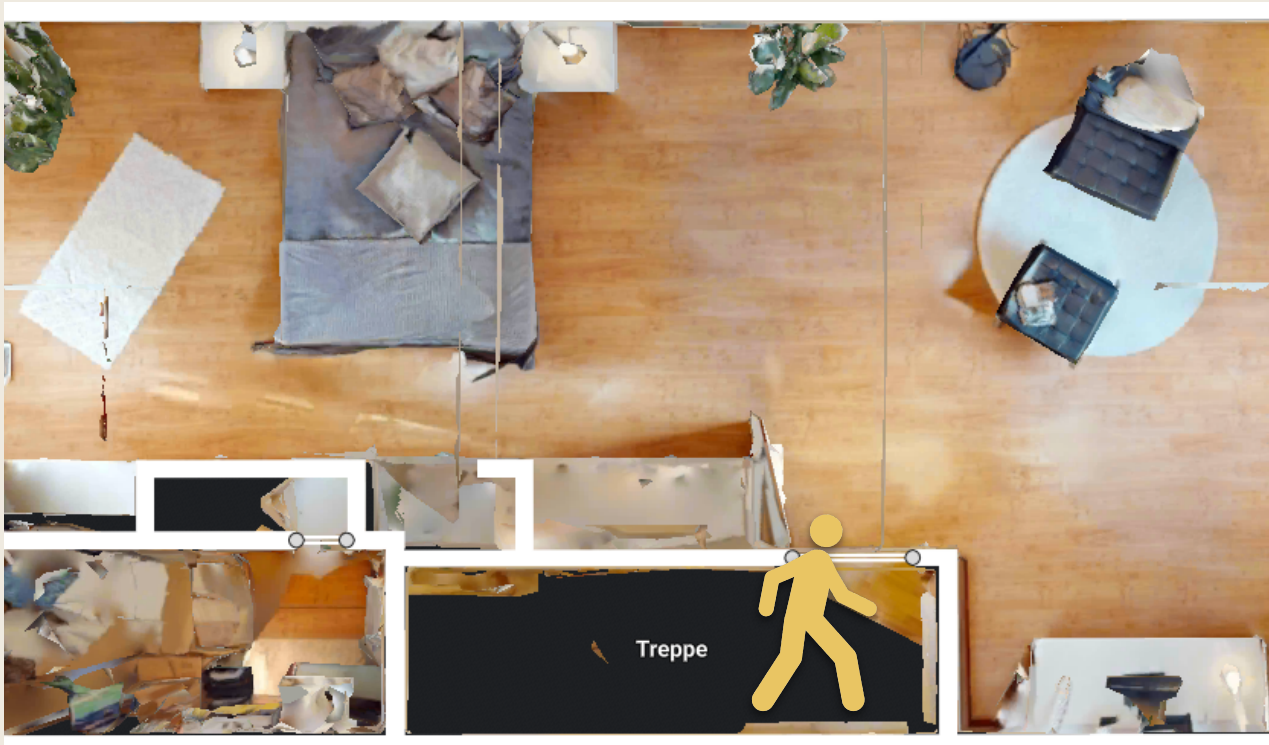
DACHGESCHOSS - RÄUM FÜR IDEEN UND ALLTAG



LASSEN SIE IHRER KREATIVITÄT FREIEN LAUF UND MACHEN SIE DIESEN RAUM ZU DEM ORT, AN DEM IHRE IDEEN WIRKLICHKEIT WERDEN.

Angekommen im Dachgeschoss eröffnet sich Ihnen ein großzügig gestaltetes Studio, das Raum für individuelle Ideen und persönliche Lebenskonzepte bietet. Die vollständig ausgebaute Ebene überzeugt durch ihre Offenheit und zugleich durch ihre Flexibilität: Bei Bedarf lässt sich die Fläche problemlos in zwei separate Räume unterteilen – ideal für sich verändernde Lebenssituationen, Familie oder Arbeiten von zu Hause.

Ein integrierter Einbauschrank nutzt den vorhandenen Raum optimal aus und schafft zusätzlichen Stauraum. Dezent dahinter gelegen befindet sich ein separater Bereich mit Zugang zur Gastherme, durchdacht integriert und funktional gelöst.



UNTERGESCHOSS – MEHR FLÄCHE. MEHR MÖGLICHKEITEN.



Vervollständigt wird dieses durchdachte Raumkonzept durch das Untergeschoss, das dem Haus zusätzlichen Platz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten verleiht. Über die Treppe aus dem Wohnbereich gelangen Sie in den voll unterkellerten Bereich, der mit über 50 m² Nutzfläche überzeugt.

Die Fläche ist in drei separate Räume aufgeteilt und bietet damit ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Anforderungen – ob als Hobbyraum, Hauswirtschaftsbereich, Vorratsraum oder zusätzlicher Stauraum. Hier findet alles seinen Platz, was im Alltag griffbereit sein soll, ohne den Wohnraum im Erdgeschoss zu belasten.

Das Untergeschoss ergänzt das Haus auf sinnvolle Weise und schafft wertvollen Raum, der im Alltag spürbaren Komfort und Ordnung schafft.

Dieses Geschoss ist mehr als nur zusätzlicher Wohnraum – es passt sich flexibel Ihren Ideen und Möglichkeiten an.—



EINE LAGE, DIE LEBENSQUALITÄT UND ALLTAGSTAUGLICHKEIT
VERBINDET.“

47804



KREFELD

RUHG, GRÜN UND BESTENS ANGEBUNDEN

Das Objekt befindet sich in **Krefeld-Schicksbaum**, einem der gefragtesten Stadtteile für Familien. Die Straße „Am Schirkeshof“ ist verkehrsberuhigt und von einer gepflegten Nachbarschaftsbebauung geprägt.

- **Familienfreundlich:** Ein Kinderspielplatz und ein Kindergarten befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Entfernung (siehe Lageplan). Ihre Kinder können hier behütet aufwachsen und draußen spielen.
- **Einkaufen & Leben:** Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Schulen sind schnell erreichbar – entweder im nahen Stadtteilzentrum von St. Tönis oder in Krefeld selbst.
- Verkehrsanbindung:
 - **ÖPNV:** Die Straßenbahnhaltestelle (Linie 041) ist nur wenige Gehminuten entfernt. Von dort gelangen Sie bequem und ohne Umsteigen direkt in die Krefelder Innenstadt oder zum Hauptbahnhof.
 - **Auto:** Pendler profitieren von der exzellenten Anbindung. Über die St. Töniser Straße erreichen

ZUSAMMENFASSUNG AUF EINEN BLICK

- **Reihenmittelhaus in ruhiger Wohnlage im Krefelder Westen**
- **Massive Bauweise (Kalksandstein), Baujahr 2001**
- **Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Gartenzugang**
- **Flexible Grundrissgestaltung, teilbare Räume**
- **Vollständig ausgebautes Dachgeschoss mit Studiocharakter**
- **Vollunterkellert mit ca. 50 m² Nutzfläche, drei Kellerräume**
- **Gepflegte Substanz und gewartete Gas-Zentralheizung**
- **Ideal für Familien, Paare oder Käufer mit Gestaltungswunsch**



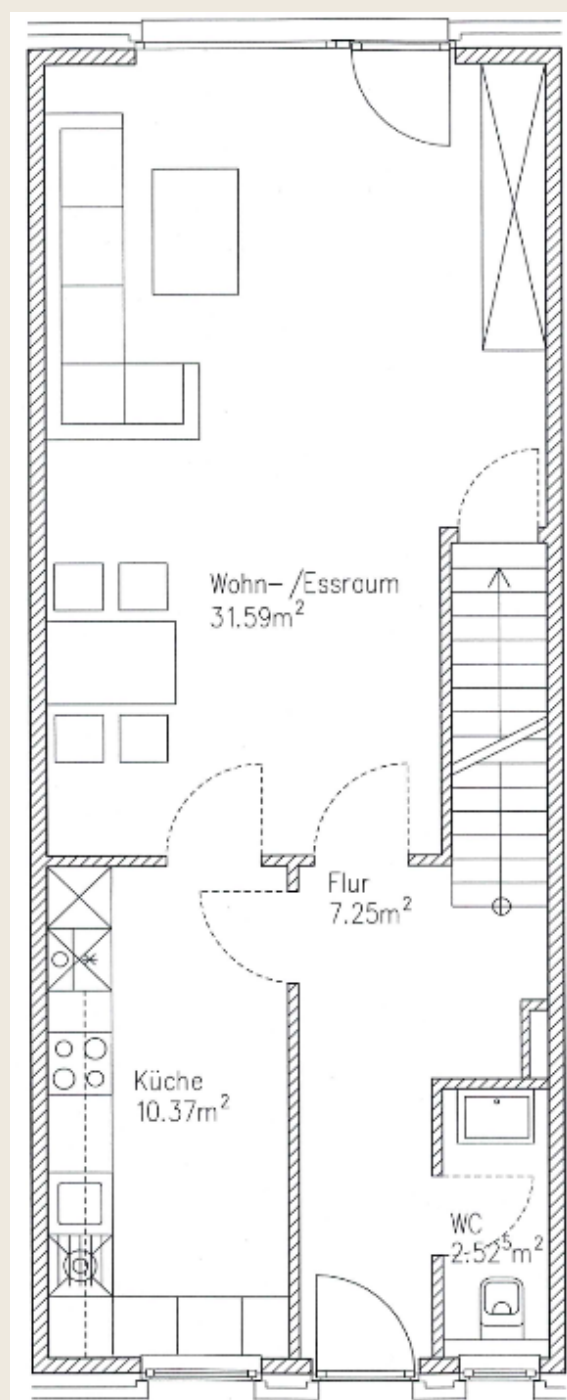
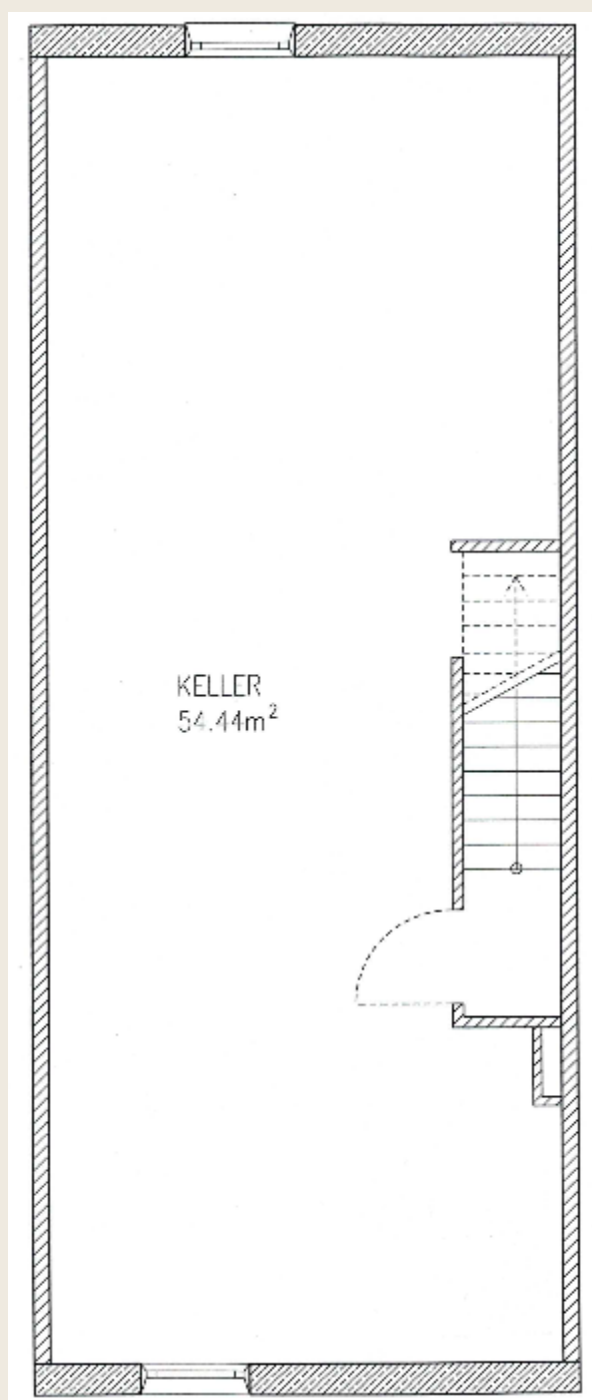
FAZIT

Dieses Reihenmittelhaus vereint ein flexibles Raumkonzept mit einer ruhigen und familienfreundlichen Lage im Krefelder Westen. Die durchdachte Aufteilung über alle Geschosse, die lichtdurchfluteten Wohnbereiche und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen die Immobilie zu einem Zuhause, das sich an unterschiedliche Lebensphasen anpasst. Ergänzt wird dieses stimmige Gesamtbild durch das angenehme Wohnumfeld, das Ruhe, Nachbarschaft und eine gute Anbindung miteinander verbindet. Ein Haus, das sowohl heute als auch langfristig Raum für Lebensqualität bietet.

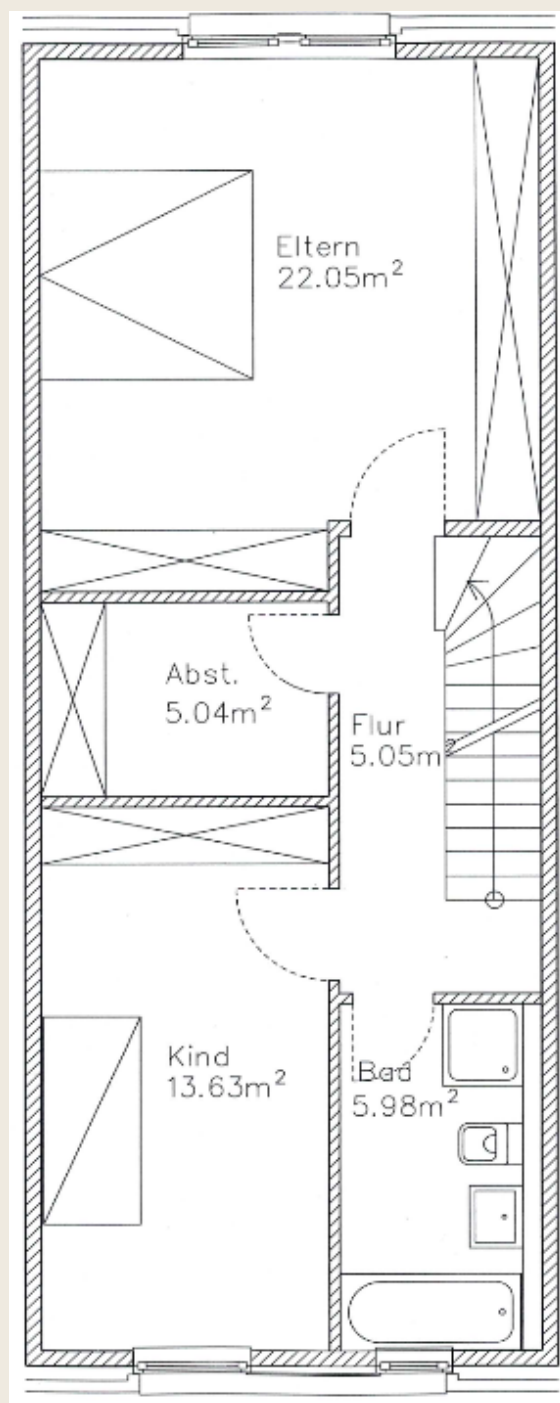
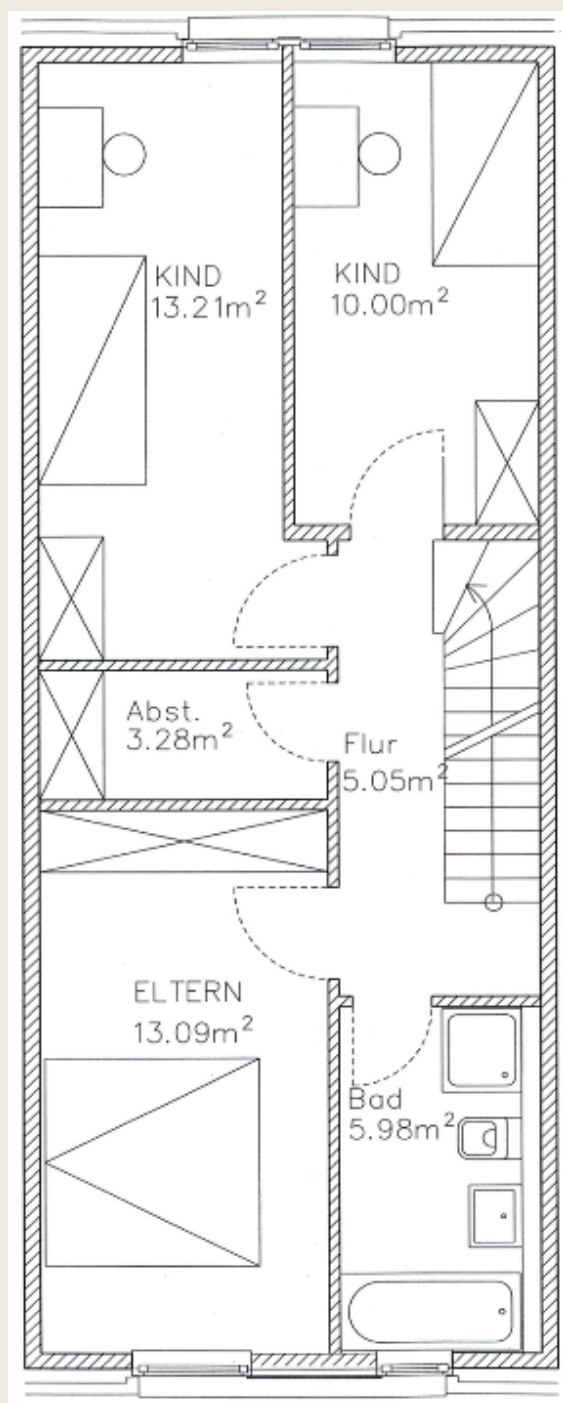
COURTAGEPASSUS

Im Falle des erfolgreichen Kaufvertragsabschlusses fordern wir (ImmoVibe Partners UG (haftungsbeschränkt)) eine von Ihnen direkt an uns zu zahlende Maklercourtage in Höhe von 3,57 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis. Diese ist mit Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Grundlage hierfür ist unsere bzw. die eines von uns beauftragten Dritten Ihnen gegenüber erbrachte vermittelnde und/oder nachweisende Maklertätigkeit. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

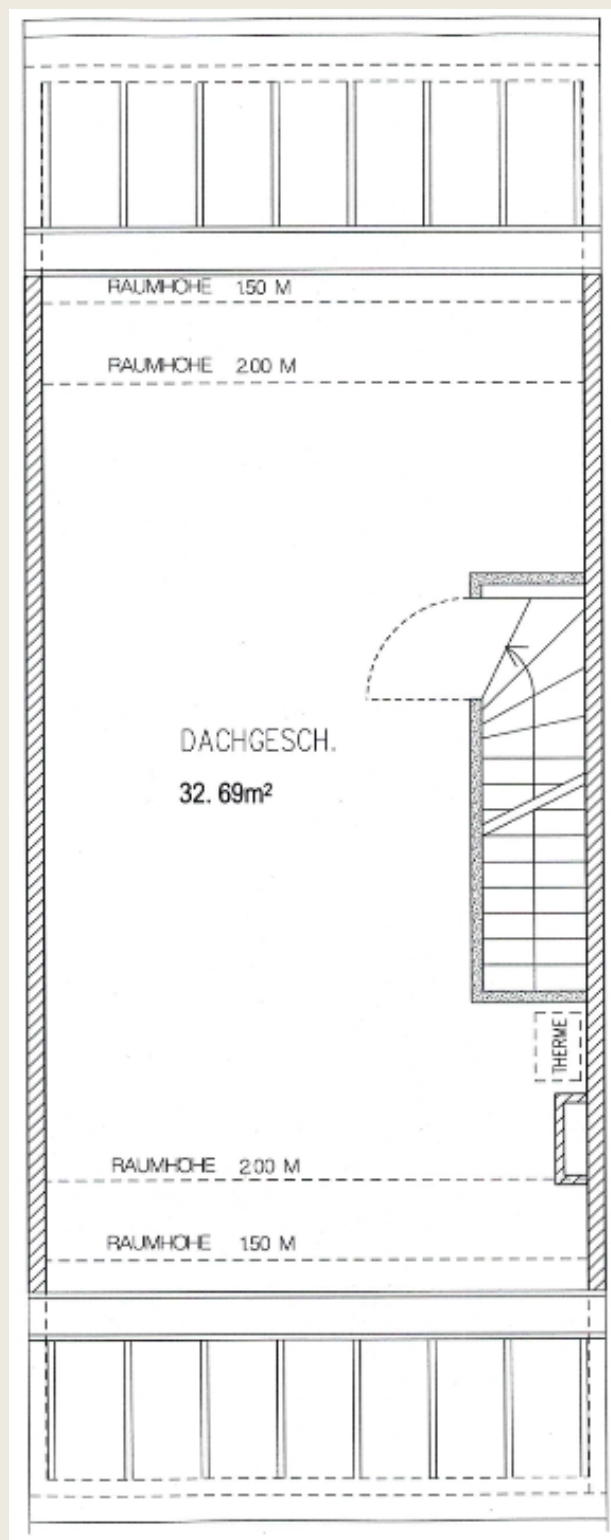
GRUNDRISS



GRUNDRISS



GRUNDRISS



IHR EIGENHEIM

muss kein Traum bleiben



Unser Service



PROFESSIONELLE BEGLEITUNG

- **Individuelle Besichtigung auf höchstem Niveau**
Persönliche und ruhige Führung durch die Immobilie mit detaillierter Erläuterung aller relevanten Aspekte.
- **Vermittlung ausgewählter Finanzierungspartner**
Auf Wunsch stellen wir den Kontakt zu **professionellen Finanzierungspartnern** her, die Sie kompetent bei der Strukturierung Ihrer Finanzierung begleiten.
- **Ganzheitliche Kaufprozessbegleitung**
Koordination aller Beteiligten – Käufer, Verkäufer, Notariat – für einen reibungslosen und transparenten Ablauf.
- **Sorgfältige Vertragsvorbereitung**
Vollständige Zusammenstellung aller Objektunterlagen sowie professionelle Begleitung bis zur notariellen Beurkundung.
- **Begleitung zum Notartermin**
Persönliche Unterstützung bis zum rechtskräftigen Vertragsabschluss.
- **Strukturierte Schlüsselübergabe**
Persönliche Übergabe der Immobilie inklusive detailliertem Übergabeprotokoll und Dokumentation.
- **Verlässliche Nachbetreuung**
Auch nach Abschluss stehen wir Ihnen als Ansprechpartner weiterhin zur Verfügung.

KONNTEN WIR IHR INTERESSE WECKEN ?



www.immovibe.eu



0162 4450728 / 0171 9303034



info@immovibe.eu

