

Stilvolle Stadtwald - Villa in Bestlage



Immenhofweg 37

47803 Krefeld

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 210,00 m²
Kaufpreis: 1.190.000,00 EUR
Scout-ID: 161936881

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	975,00 m ²
Nutzfläche ca.:	120,00 m ²
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1970
Qualität der Ausstattung:	Luxus
Heizungsart:	Öl-Heizung
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Einliegerwohnung:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2



Ihr Ansprechpartner:

Karl-Georg Hermann
Immobilien CO-PROJEKT
E-Mail: anfrage@co-projekt.com
Tel: +49 2151 390016
Mobil: +49 172 2116604
Web: <http://www.immobilien-co-projekt.de>

Provision für Käufer: Käufercourtage 3,57% vom Kaufpreis inkl 19 % MwSt.

3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Stilvolle Stadtwald - Villa in Bestlage



Immenhofweg 37

47803 Krefeld

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 210,00 m²
Kaufpreis: 1.190.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Stilvolle Stadtwald-Villa mit Charme und Charakter
Die äußere Erscheinung dieses Anwesens überzeugt durch ausgewogene Proportionen und ein klassisch-ästhetisches Villen-Design im Stil einer typischen herrschaftlichen Stadtwald-Architektur.

Besonders eindrucksvoll ist die romantisch gestaltete Eingangstüre, die einen spannenden Kontrast zur eleganten weißen Klinkerfassade bildet.

Mit viel Liebe zum Detail wurde das Anwesen einst von den Bauherren geplant und realisiert. Das Ergebnis: ein einzigartiges Zuhause in bezugsfertigem Zustand – architektonisch durchdacht, mit geschmackvoller Innenausstattung auf höchstem Niveau.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen und erfüllt höchste Ansprüche an modernen Wohnkomfort. Großzügige Grundrisse, lichtdurchflutete Räume und eine harmonische Atmosphäre prägen das gesamte Haus. Hochwertige Teppichböden, elegante Kassettenüren mit Glaseinsätzen und hohe Decken schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre mit besonderem Flair. Die verwendeten Materialien wurden sorgfältig ausgewählt und im Laufe der Jahre stilvoll und hochwertig modernisiert.

Das ca. 1.000 m² große, nach Südwesten ausgerichtete Grundstück, liegt in einer der begehrtesten Straßen am Stadtwald. Der liebevoll angelegte Garten unterstreicht den besonderen Charme des Anwesens und bietet viel Raum für Entspannung und Genuss im Freien.

Die großzügige Einfamilienvilla im gediegenen Stil der 1970er Jahre bietet auf zwei Vollgeschossen sowie einem ausgebauten Dachgeschoss rund 210 m² Wohnfläche – ideal für Familien oder das kombinierte Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Erleben Sie die Einzigartigkeit dieses besonderen Hauses – eine seltene Gelegenheit in einer Toplage mit hervorragender Anbindung an die Innenstadt und den diversen Freizeit- sowie Einkaufsmöglichkeiten.

Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung dieser außergewöhnlichen Immobilie ein und informieren Sie in einem persönlichen Gespräch über weitere interessante Details und beantworten Ihre Fragen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Ausstattung:

Durchdachter Grundriss mit Stil und Atmosphäre.
Bereits beim Betreten der Immobilie durch die eindrucksvolle " Klön " Eingangstür eröffnet sich ein großzügiges Entrée, das mit seinem offenen und zugleich repräsentativen Charakter die Spannung auf das Innere des Hauses steigert.

Im Erdgeschoss befindet sich ein weitläufiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich, der fließend in den angrenzenden Essbereich übergeht – eine Raumkomposition, die Großzügigkeit und Wohnkomfort perfekt vereint.

Ein weiterer, etwas kleinerer Raum mit Blick und Zugang zum Garten eignet sich ideal als Büro, Bibliothek oder Gästezimmer

und lädt zum Verweilen ein. Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt auf die sonnige Südwest-Terrasse, mit schützendem Unterstand und Blick in den traumhaft angelegten Süd / West Garten, der ganztägig Sonne bietet. Gegenüber, zur Straßenseite hin, befindet sich das elegant gestaltete Gäste-WC mit großzügiger Garderobenzone – hell, funktional und stilvoll integriert.

Die hochwertige Bulthaup-Küche beeindruckt durch ihr zeitloses Design, klassische Fenster zur Straßenseite sowie einen separaten Ausgang zum Garagenvorplatz – ideal für den Alltag und kurze Wege.

Zurück im Entrée führt eine weiß lackierte, imposante Treppe in das erste Obergeschoss. Hier erwartet Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit angeschlossener Ankleide sowie ein stilvolles Bad en Suite mit Wanne und Dusche. Gegenüber befindet sich ein charmantes kleines Apartment mit einem Wohnraum mit offenem Giebel und Zugang zu einer Giebelterrasse. Eine solide Holzterrasse führt in den ausgebauten Spitzboden, der sich hervorragend als Schlafbereich eignet und mit einem praktischen Einbauschränk ausgestattet ist. Ein neues, modernes Duschbad sowie ein weiteres neu gestaltetes Gäste-WC mit Fenstern zum Garten komplettieren diese Etage sinnvoll und komfortabel.

Auch der Untergeschossbereich überzeugt: der gesamte Keller präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Die Ölzentralheizung wird über einen innenliegenden Tank versorgt. Besonders hervorzuheben ist der Hobbyraum mit Starkstromanschluss, von dem aus eine Außentreppe direkt in den seitlichen Gartenbereich mit praktischem Gerätehaus führt.

Wohnfläche

- das Erdgeschoss 102 m²
- das Obergeschoss 85 m²
- der ausgebaut Spitzboden 23 m²
- Kellergeschoss Nutzfläche 120 m²

- Doppelgarage 3,0 x 9,45 = 28,5

- Stellplatz vor der Garage

- besonders gestalteter Vorgarten

- Sonnen - Terrasse

- Untersitz

- Loungebereich im Garten

- Sylter Gartenhäuschen

- gepflaster Ruhebereich

- gepflasteter Laubenbereich

- seitlicher Garten mit Gartenhaus

Stilvolle Stadtwald - Villa in Bestlage



Immenhofweg 37

47803 Krefeld

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 210,00 m²
Kaufpreis: 1.190.000,00 EUR

Lage:

Ein seltenes Juwel in bester Lage – unmittelbar am Krefelder Stadtwald!

Die hier angebotene Unternehmer-Stadtwald-Villa befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Krefelds – nur wenige Gehminuten vom idyllischen Stadtwald entfernt. Ruhig gelegen in einer reinen Anliegerstraße, bietet diese Immobilie eine außergewöhnliche Kombination aus Exklusivität, Privatsphäre und hervorragender Infrastruktur – ein Angebot, das in dieser Form nur äußerst selten verfügbar ist.

Die ruhige Wohnlage, frei von Fluglärm, zeichnet sich durch ihren hohen Wohnwert aus. Besonders Familien schätzen das Umfeld mit seinen fußläufig und sicher erreichbaren Kindergärten sowie Schulen aller Schulformen.

Gleichzeitig überzeugt die Umgebung durch ihre hohe Lebens- und Freizeitqualität.

Der Krefelder Stadtwald mit einem der schönsten Biergärten Deutschlands, die traditionsreiche Galopprennbahn, ein Golfplatz, mehrere Tennisanlagen sowie ein renommierter Hockey- und Schwimmverein bieten attraktive Freizeitangebote für alle Altersgruppen.

Auch kulturell hat die Lage einiges zu bieten – mit den Museen Haus Lange und Haus Esters liegt Kulturgenuss ebenfalls in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – eine Haltestelle befindet sich direkt um die Ecke.

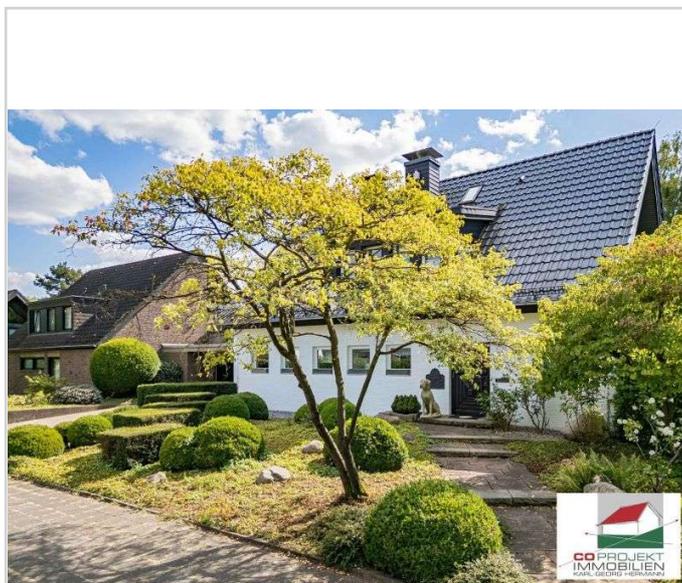
Die nahegelegene Anschlussstelle der Autobahn A57 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung zu den umliegenden Wirtschaftsmetropolen: Düsseldorf (ca. 15 Minuten), Neuss (ca. 20 Minuten), Köln (ca. 40 Minuten). Der internationale Flughafen Düsseldorf ist in etwa 20 Minuten erreichbar. Über die A40, A52 sowie die B288 sind auch Städte wie Duisburg, Oberhausen und Essen schnell zu erreichen.

Sonstiges:

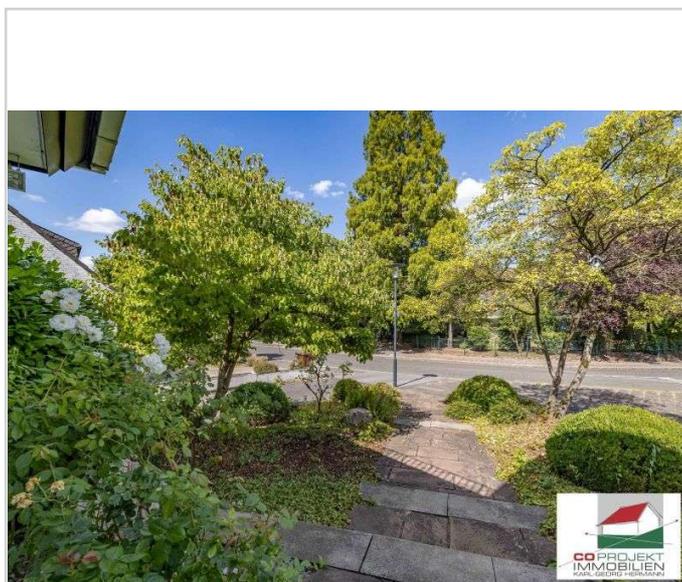
Sämtliche Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers sowie den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Trotz sorgfältiger Prüfung können wir für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen.

Die Grunderwerbsteuer sowie die Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Alle relevanten Unterlagen und Informationen erhalten Sie im Rahmen einer Besichtigung.



Straßenansicht



Vorgarten

Stilvolle Stadtwald - Villa in Bestlage



Immenhofweg 37
47803 Krefeld

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 210,00 m²
Kaufpreis: 1.190.000,00 EUR



Gartenansicht



Gartenansicht



Gartenansicht



Terrasse

Stilvolle Stadtwald - Villa in Bestlage



Immenhofweg 37
47803 Krefeld

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 210,00 m²
Kaufpreis: 1.190.000,00 EUR



Terrasse



Untersitz



Blick in den Garten



Syltrrer Gartenhaus

Stilvolle Stadtwald - Villa in Bestlage



Immenhofweg 37
47803 Krefeld

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 210,00 m²
Kaufpreis: 1.190.000,00 EUR



Gartenlaube



Garten



Hauseingang



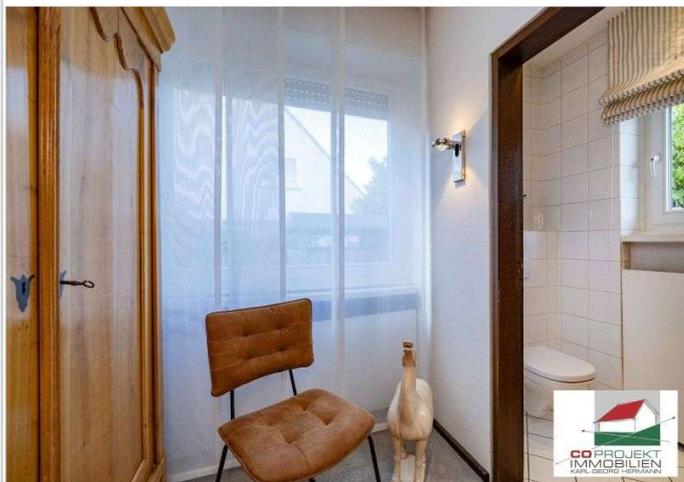
Entré

Stilvolle Stadtwald - Villa in Bestlage



Immenhofweg 37
47803 Krefeld

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 210,00 m²
Kaufpreis: 1.190.000,00 EUR



Gäste WC



Wohnraum



Wohnraum



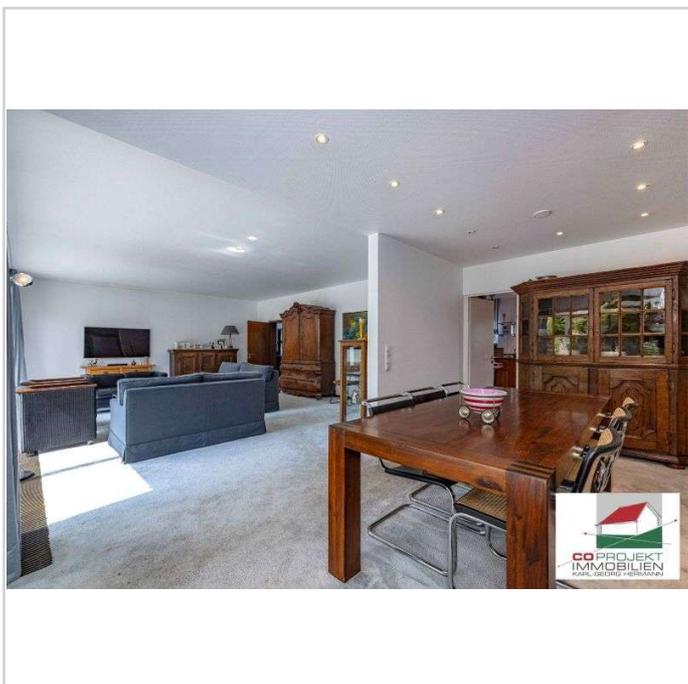
Wohnraum

Stilvolle Stadtwald - Villa in Bestlage

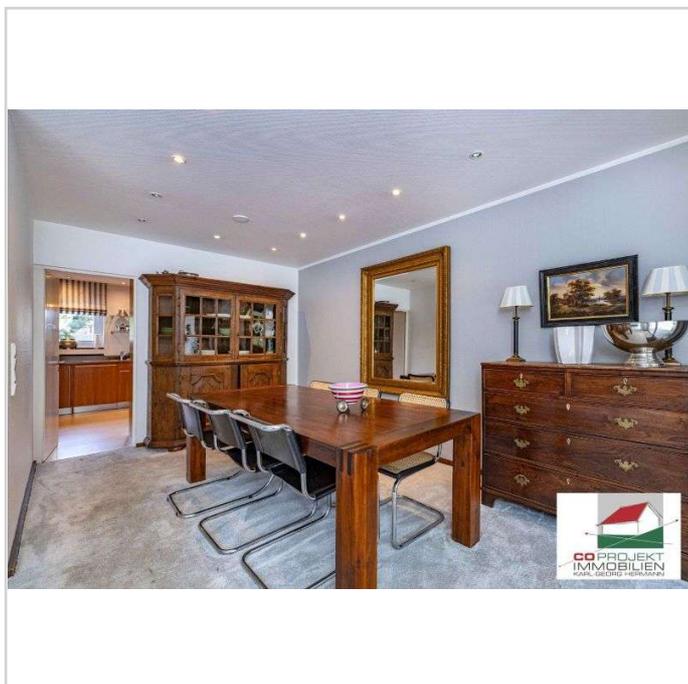


Immenhofweg 37
47803 Krefeld

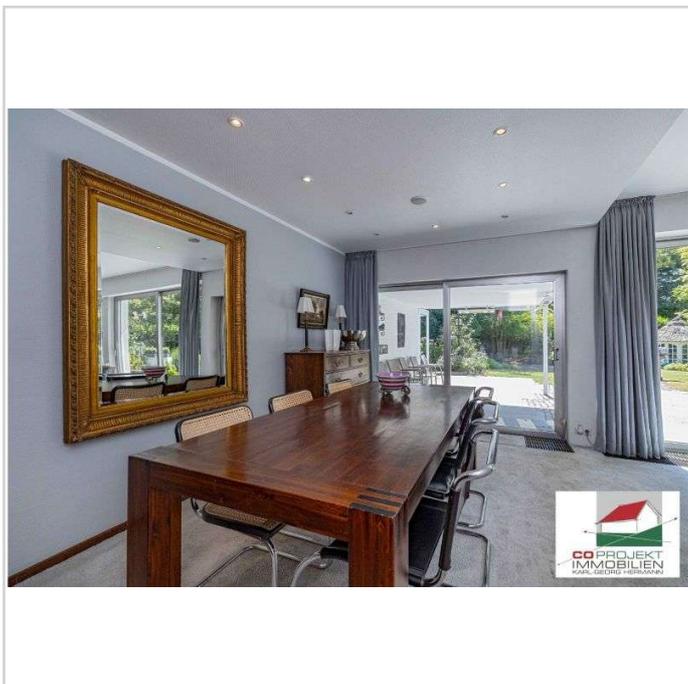
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 210,00 m²
Kaufpreis: 1.190.000,00 EUR



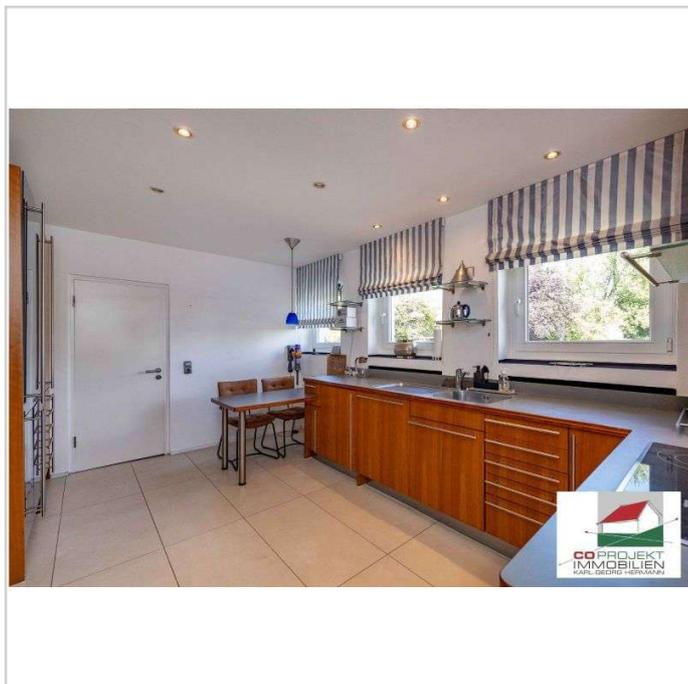
Wohnen - Essen



Esszimmer



Esszimmer



Küche

Stilvolle Stadtwald - Villa in Bestlage



Immenhofweg 37
47803 Krefeld

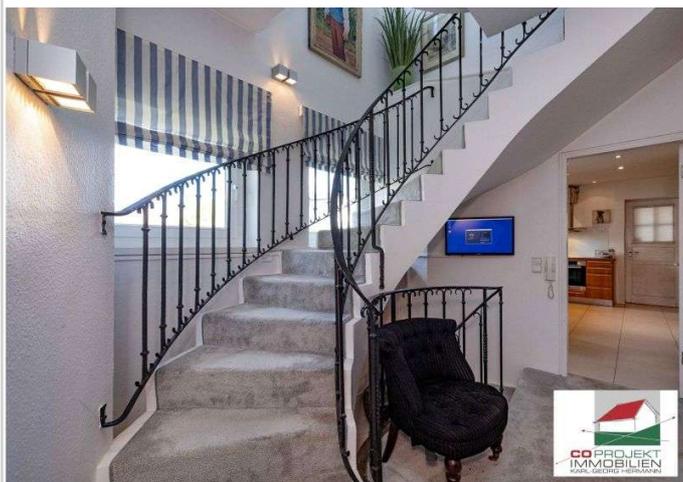
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 210,00 m²
Kaufpreis: 1.190.000,00 EUR



Küche



Büro - Gästezimmer EG



Treppenaufgang



Eingang Apartment

Stilvolle Stadtwald - Villa in Bestlage



Immenhofweg 37
47803 Krefeld

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 210,00 m²
Kaufpreis: 1.190.000,00 EUR



Apartment



Apartment



Apartment



Galerie Apartment

Stilvolle Stadtwald - Villa in Bestlage



Immenhofweg 37
47803 Krefeld

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 210,00 m²
Kaufpreis: 1.190.000,00 EUR



Schlafen Apartment



Schlafen Apartment



WC Apartment



Duschbad Apartment

Stilvolle Stadtwald - Villa in Bestlage



Immenhofweg 37
47803 Krefeld

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 210,00 m²
Kaufpreis: 1.190.000,00 EUR



Gibelbalkon Apartment



Schlafzimmer



Schlafzimmer



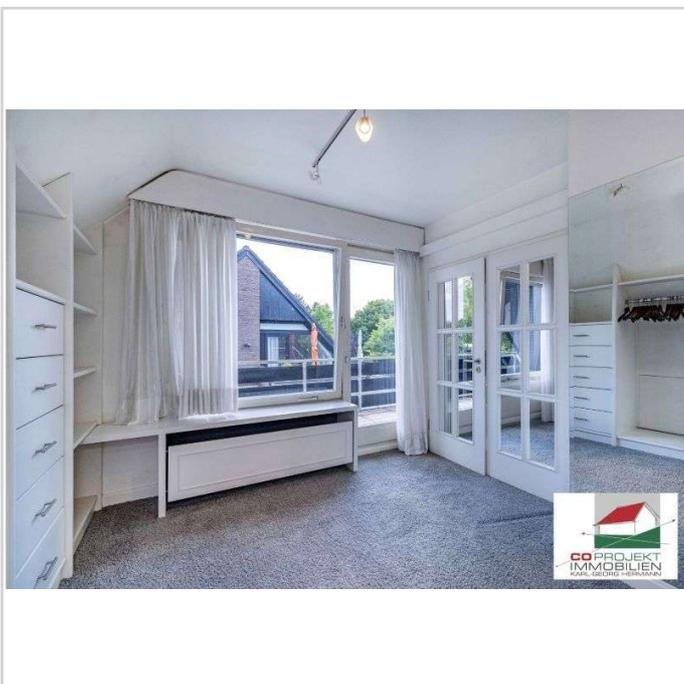
Schlafzimmer

Stilvolle Stadtwald - Villa in Bestlage

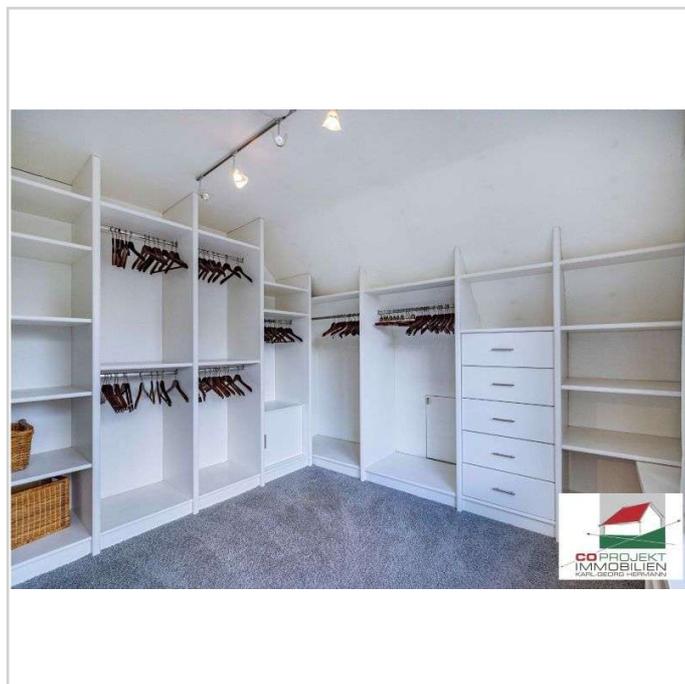


Immenhofweg 37
47803 Krefeld

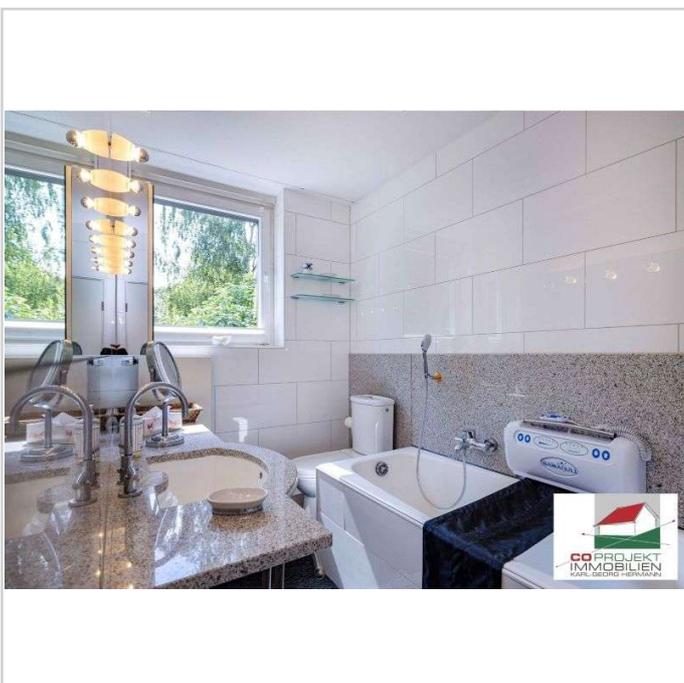
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 210,00 m²
Kaufpreis: 1.190.000,00 EUR



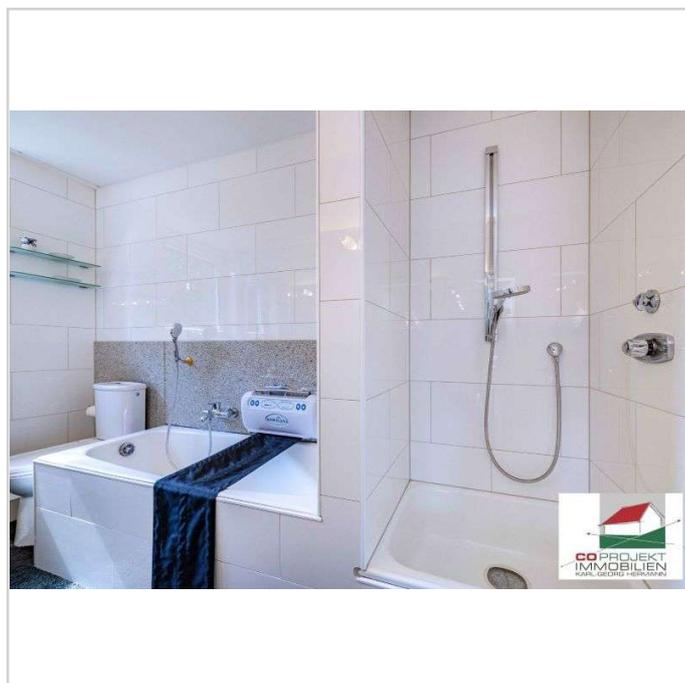
Ankleide en Suite



Ankleide



Dusch / Wannenbad



Dusch / Wannenbad

Stilvolle Stadtwald - Villa in Bestlage

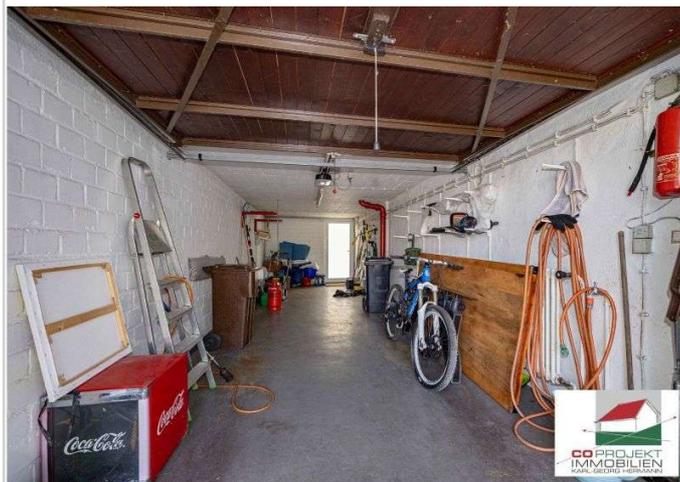


Immenhofweg 37
47803 Krefeld

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 210,00 m²
Kaufpreis: 1.190.000,00 EUR



Seiteneingang



Garage



Heizungsraum



Vorratskeller

Stilvolle Stadtwald - Villa in Bestlage



Immenhofweg 37
47803 Krefeld

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 210,00 m²
Kaufpreis: 1.190.000,00 EUR



Hobby Keller



HWR

Stilvolle Stadtwald - Villa in Bestlage



Immenhofweg 37
47803 Krefeld

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 210,00 m²
Kaufpreis: 1.190.000,00 EUR

Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss

Stilvolle Stadtwald - Villa in Bestlage



Immenhofweg 37
47803 Krefeld

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 210,00 m²
Kaufpreis: 1.190.000,00 EUR

Obergeschoss



Grundriss Obergeschoss

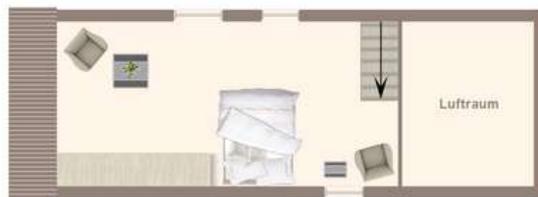
Stilvolle Stadtwald - Villa in Bestlage



Immenhofweg 37
47803 Krefeld

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 210,00 m²
Kaufpreis: 1.190.000,00 EUR

Spitzboden



Grundriss Spitzboden

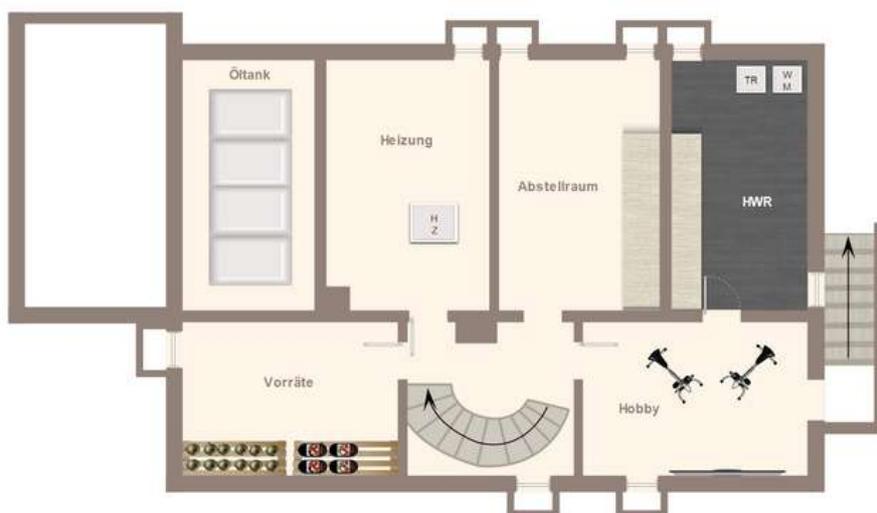
Stilvolle Stadtwald - Villa in Bestlage



Immenhofweg 37
47803 Krefeld

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 210,00 m²
Kaufpreis: 1.190.000,00 EUR

Kellergeschoss



Grundriss Kellergeschoss

Stilvolle Stadtwald - Villa in Bestlage



Immenhofweg 37
47803 Krefeld

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 210,00 m²
Kaufpreis: 1.190.000,00 EUR

