

# Helle Dachgeschosswohnung - mit romantischem Garten Krefeld Forstwald

Seite 1 von 10

## Exposé

Objekt Nr. 0923183-W-FO



**Kontakt:**  
van der Zande Immobilien  
Dipl.-Ing. Arch. Katharina van der Zande  
Bellenweg 167  
47804 Krefeld  
Tel. 02151-76 70 940 0171-78 79 383

### Hinweis:

Alle Angaben basieren auf Informationen vom Eigentümer. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zeichnungen und Angaben über Raumgrößen und Flächen wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Die angegebenen Maße sind ca.-Angaben, sie können von der zeichnerischen Darstellung abweichen. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe des Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtageansprüche aus.



# Helle Dachgeschosswohnung - mit romantischem Garten Krefeld Forstwald

Objekt Nr. 0923183-W-FO

Seite 2 von 10

Objektbeschreibung - ruhige Single-Wohnung - sonniger Garten - freundliche Nachbarn

## Gebäude

In dem Gebäude sind insgesamt vier Wohnungen mit eigenen Zugängen vorhanden. Die Wohnung im Dachgeschoss befindet sich im Vorderhaus. Sie wurde 2003 ausgebaut, die Isolierglasfenster und die Dachisolierung sind auf einem modernen Stand. Die Beheizung erfolgt über eine energieeffiziente Wärmepumpe als Zentralheizung.

## Raumgliederung

In der Wohnung befinden sich zwei schöne Zimmer von ca. 12 und 14 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Zentrum der Wohnung bildet die offene Küche. Das Duschbad ist sehr freundlich und modern ausgestattet.

Direkt neben dem Haus befindet sich der neu gestaltete überdachte Sitzplatz. Ein weiterer Sitz-/Liegeplatz befindet sich im liebevoll angelegten Garten. Diese Plätze zusammen mit dem hinteren Gartenbereich stehen allen Mietern zur Mitbenutzung zur Verfügung.

Direkt gegenüber der Haustür befindet sich der neu renovierte ca. 12 m<sup>2</sup> große Abstellraum/Hauswirtschaftsraum.

## Ausstattung

In der Küche ist ein heller Naturstein-Granitboden und im Duschbad ist ein Fliesenboden in Marmoroptik verlegt. Die beiden anderen Zimmer werden vom Vermieter je nach Wunsch mit Teppichboden oder mit PVC ausgestattet (Materialpreis bis 25,- EUR/m<sup>2</sup>). Die Elektro- und Sanitärausstattungen sind in einem sehr ordentlichen Zustand. In der Küche wurde vom Vermieter eine neue Edelstahl-Dunstabzugshaube eingebaut und die großformatigen Wandfliesen erneuert.

## Wichtiges im Überblick

Wohnfläche ca.	40 m <sup>2</sup> Wfl
Nutzfläche Abstellraum/HWR im Hof ca.	12 m <sup>2</sup> Nfl
Baujahr Vorderhaus ca.	1921
Letzte Modernisierung Vorderhaus ca.	2003
Heizungsart	Wärmepumpe, Zentralheizung, Baujahr 2008
Wesentliche Energieträger	Erdwärme, Strom-Mix, Stückholz
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	84,4 kWh/ (m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	C
Anzahl Räume innerhalb der Wohnung	2 Zimmer, Duschbad, offene Küche
Sonstige Räume, ausserhalb der Wohnung	1 Abstellr./HWR
Netto-Kaltmiete, zzgl. Neben- u. Heizkosten	320,- EUR
Nebenkosten/Betriebskosten ca.	73,- EUR
Heizkosten ca.	52,- EUR
Kautions	2 Monatsmieten
Courtage verfügbar	2 Monats-/Kaltmieten zzgl. 19% MwSt. = 761,60 EUR ab sofort



# Helle Dachgeschosswohnung - mit romantischem Garten Krefeld Forstwald

Objekt Nr. 0923183-W-FO

Seite 3 von 10

## Stadtteil Forstwald

Forstwald hat rund 3.600 Einwohner (2010) und gilt als eine der besten Wohnlagen in Krefeld. Der Stadtteil ist über den Bahnhof Forsthaus an die Rhein-Niers-Regionalbahn (RB 33) angeschlossen und über Buslinien an Krefeld und den Kreis Viersen. Über eine südlich von Forstwald gelegene eigene Anschlussstelle ist der Stadtteil über die A 44 mit den weiter führenden Bundesautobahnen A 57 / E 31 und A 52 verbunden.

Die großflächige den Forstwald prägende Bewaldung geht auf den Krefelder Kaufmann Gerhard Schumacher (1790-1845) zurück, der 1822 ein weiträumiges Areal in der St. Töniser Heide ersteigerte und dieses ab 1830 mit Kiefern aufforsten ließ. Im Jahr 1838 ließ Schumacher das heutige Forsthaus, das Wahrzeichen des Forstwalds, als Jagdhaus errichten. <sup>1)</sup>

KiTa/Schulen	Kindergarten, Kindertagesstätte und die Forstwaldschule Städtische Gemeinschaftsgrundschule liegen direkt in Forstwald. Weiterführende Schulen in Krefeld sind sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Schulbussen erreichbar.
Kirchengemeinden kirchl. Einrichtungen	evgl. Johanneskirche Forstwald und kath. Pfarrgemeinde Maria Waldrast Katholische öffentliche Bücherei
Wochenmarkt	Seit 15 Jahren findet jeden Freitag der Forstwalder Wochenmarkt statt!
Golfpark	Der unter Denkmalschutz stehende Renneshof mit seiner ihn umgebenen alten Lindenallee bildet das Herz der Golfanlage. Ein optisch ansprechender 4985 m langer PAR 70 Kurs; 18-Loch-Anlage; Golfschule.
Vereine im Forstwald	Tischtennisverein Blau-Rot Forstwald; Tennisverein TC Forstwald; Deutsche Pfadfinderschaft DPSG Stamm Forstwald; Forstwalder Theatergruppe; Verein für Leibesübungen DJK-VfL Forstwald; Seglergemeinschaft "Navigare"
Entfernungen	Krefeld-Zentrum: ca. 5,8 km/ 11 min.      Viersen: ca. 11,4 km/ 18 min. Tönisvorst: ca. 2,8 km/ 8 min.      Mönchengladbach: ca. 17,9 km/ 19 min. Anrath: ca. 5,0 km/ 8 min.      Düsseldorf: ca. 28,7 km/ 27 min. Willich: ca. 7,2 km/ 13 min.      Duisburg: ca. 40,1 km/ 33 min.
Bundesautobahnen	Auffahrt A44 Mönchengladbach - Düsseldorf - Ratingen: ca. 5,3 km/ 9 min. Auffahrt A57 Nimwegen - Goch - Köln: ca. 11,2 km/ 13 min.
Verkehrsanbindung	Bahnstation "Forsthaus" (Krefeld - Duisburg und Viersen - Mönchengladbach) Buslinien 051 (Krefeld/Innenstadt) und 068 (Tönisvorst/Kempfen)  Die Bushaltestelle ist direkt vor der Tür!

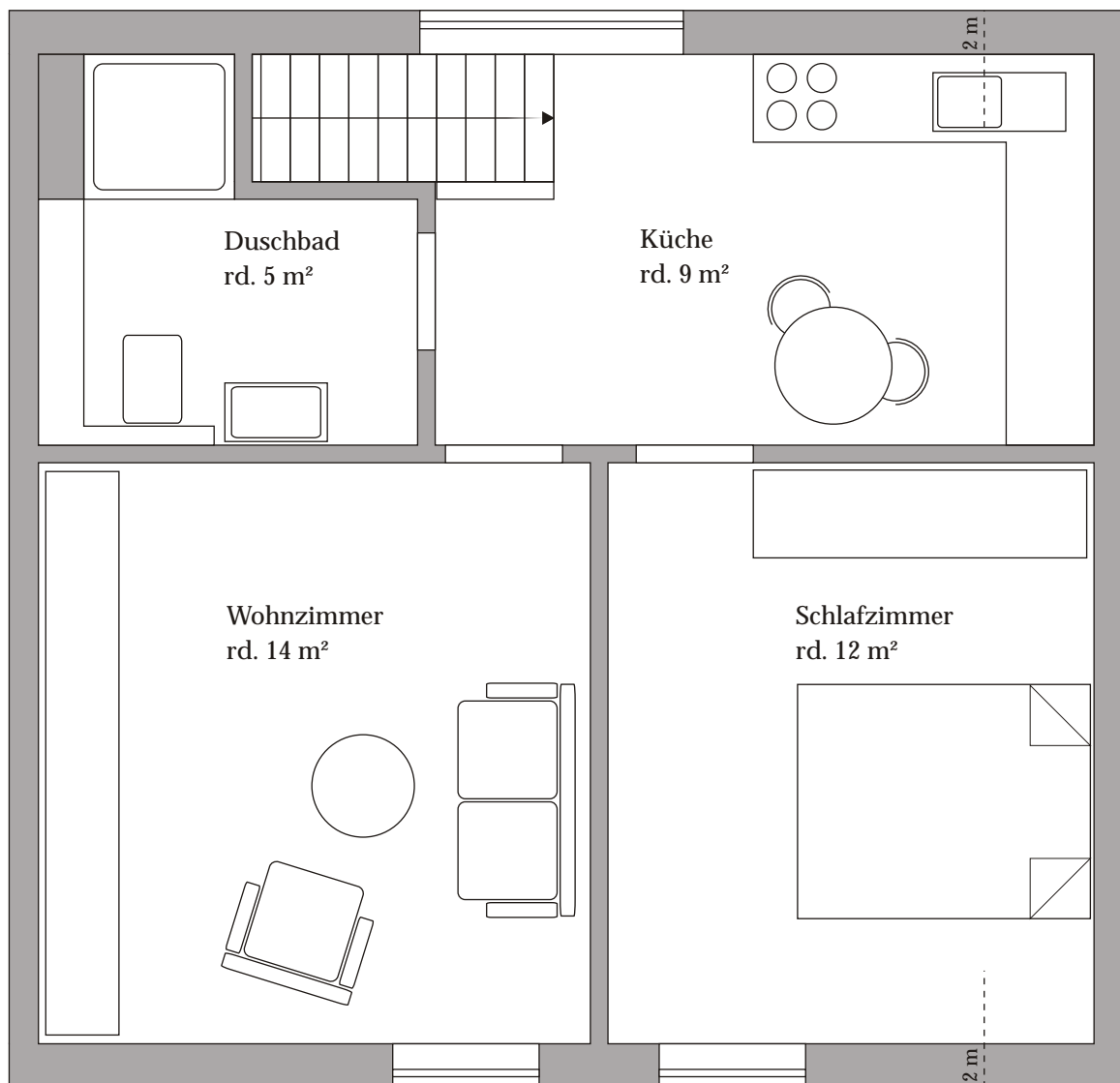


<sup>1)</sup> Quelle: Franz-Josef Knöchel, LVR-Redaktion KuLaDig, 2011

# Helle Dachgeschosswohnung - mit romantischem Garten Krefeld Forstwald

Objekt Nr. 0923183-W-FO

Seite 4 von 10



GRUNDRISS

Der Plan ist eine nicht maßstäbliche Prinzipdarstellung, die auf den Angaben vom Eigentümer basieren. Alle Maße sind ca.-Angaben.



# Helle Dachgeschosswohnung - mit romantischem Garten Krefeld Forstwald

Objekt Nr. 0923183-W-FO

Seite 5 von 10

Foto -  
Eines der beiden  
Zimmer.



Foto -  
Blick zur Küchen-  
zeile.



Foto -  
Die Küche als  
zentraler Raum.



# Helle Dachgeschosswohnung - mit romantischem Garten Krefeld Forstwald

Objekt Nr. 0923183-W-FO

Seite 6 von 10

Foto -  
Eines der beiden  
Zimmer.



Foto -  
Das großzügige  
Duschbad.



# Helle Dachgeschosswohnung - mit romantischem Garten Krefeld Forstwald

Objekt Nr. 0923183-W-FO

Seite 7 von 10

Foto -  
Der Eingang zum  
Garten ist gesäumt  
von zwei Kugel-  
bäumen.



Foto -  
Blick in den schönen  
Garten.



# Helle Dachgeschosswohnung - mit romantischem Garten Krefeld Forstwald

Objekt Nr. 0923183-W-FO

Seite 8 von 10

Foto -

Der schön angelegte Garten mit Staudenbeeten, Wegen und Rasenfläche.



Foto -

Der gemütliche überdachte Sitzplatz direkt neben dem Haus.



Foto -

Der romantische Sitzplatz im Garten.





# Helle Dachgeschosswohnung - mit romantischem Garten Krefeld Forstwald

Objekt Nr. 0923183-W-FO

Seite 9 von 10

Ab 13. Juni 2014: Verbraucherwiderrufsbelehrung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen mit Ausnahme von Verträgen über Finanzdienstleistungen Informationspflicht nach § 312d Abs. 1 BGB i. V. m. Art. 246a § 21 Abs. 2 S. 2 EGBGB

## Widerrufsbelehrung

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (van der Zande IMMOBILIEN, Katharina van der Zande Bellenweg 167, 47804 Krefeld, Tel. 02151-76 70 940, Fax. 02151-76 70 939, E-Mail: info@vanderzande.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung

### Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück

- An: van der Zande IMMOBILIEN, Bellenweg 167, 47804 Krefeld, Fax. 02151-76 70 939, E-Mail: info@vanderzande.de
- Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)
- Bestellt am (\*)/erhalten am (\*)
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

(\*) Unzutreffendes streichen.



# Helle Dachgeschosswohnung - mit romantischem Garten Krefeld Forstwald

Objekt Nr. 0923183-W-FO

Seite 10 von 10

Erklärungen des Verbrauchers zum Objekt Nr. 0923183-W-FO

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

ja  nein

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB).

ja  nein

Auftraggeber Name/n \_\_\_\_\_

Anschrift \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_

E-Mail \_\_\_\_\_

Ort, Datum und  
Unterschrift/en Auftraggeber \_\_\_\_\_

Bitte um Rücksendung an

van der Zande IMMOBILIEN

Bellenweg 167

47804 Krefeld

Fax. 02151-76 70 939

E-Mail: info@vanderzande.de

