

Die Stadtvilla am Marktplatz

Stilvolles Wohnen und Arbeiten im Denkmal



Stadtvilla
Am Marktplatz 23
47829 Krefeld-Uerdingen



Ein Projekt der Immobilien Competence GmbH
www.immo-competence.de



Was können wir für Sie tun:

Tel.: 02154 95 40 09 40

info@immo-competence.de

Stilvolles Wohnen und Arbeiten im Denkmal in Krefeld-Uerdingen

Die Stadtvilla am Marktplatz



Der sehr geschichtsträchtige Stadtteil Uerdingen liegt direkt am Rhein und wurde bereits im 8. Jahrhundert erwähnt. Durch seine hervorragende Lage für verschiedene große Unternehmen (Dujardin, Siemens etc.) und die überaus positive wirtschaftliche Entwicklung wurden schon im 18. Jahrhundert unterschiedlichste außergewöhnliche Bauwerke errichtet.

Allein die Uerdinger Altstadt schmücken ca. 70 denkmalgeschützte Gebäude. Eins davon ist die zentral und in direkter Rheinnähe gelegene „Stadtvilla am Marktplatz“.

Hier bieten wir Ihnen 2 Gewerbeeinheiten mit 104 m² und 70 m² und 6 Wohneinheiten von 53 m² – 83 m², teilweise als Maisonette-Wohnung und teilweise mit Balkon, an.

Bei einem Einkaufsbummel durch die zahlreichen Einzelhandelsgeschäfte und einem Kaffee in einer der vielen Cafés und Restaurants können Sie sich von dem Charme der „Stadtvilla am Marktplatz“ einfangen lassen.



Rheinufer

Inhalt

6	Zentral und dennoch mit großem Naherholungswert, Krefeld-Uerdingen
8	Erhaltenswertes bleibt, Erneuerungswürdiges wird ersetzt
10	Wer würde hier nicht gerne einziehen?
12	Romantisches Erscheinungsbild, moderne Bautechnik
14	Grundriss Büro 1
15	Grundriss Büro 2
16	Grundriss Wohnung 1
17	Grundriss Wohnung 2
18	Grundriss Wohnung 3
19	Grundriss Wohnung 4
20	Grundriss Wohnung 5
21	Grundriss Wohnung 6
22	Objektausstattung

Zentral und dennoch mit großem Naherholungswert, Krefeld-Uerdingen



Kurze Wege

Der ca. 15.000 Einwohner zählende Krefelder Stadtteil Uerdingen grenzt im Westen an die Stadtteile Bockum, Gartenstadt und Elfrath, im Nordwesten an Traar und im Süden an Linn. Krefeld-Zentrum ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Die Autobahn A 57 mit der Anbindung zu den Autobahnen A 44, A 40 und A 42 befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Der Freizeitwert von Uerdingen ist beeindruckend. Das Rheinufer lädt zum Laufen

oder Radfahren ein. Auf dem Grund des Krefelder Golf Club kommen Golfer und durch die Nähe zum Rhein unterschiedlichste Wassersportler auf ihre Kosten. Das kulturelle Angebot ist durch die sehr gute Anbindung an Düsseldorf, Krefeld und Duisburg großartig.

Jede Schulform von Grundschule über Gesamtschule, Gymnasium und Berufskolleg ist in Uerdingen ansässig.

Erhaltenswertes bleibt, Erneuerungswürdiges wird ersetzt



Kirche Uerdingen



Rathaus Uerdingen



Villa am Marktplatz

Den historischen Charme erhalten

Aufgrund der baugeschichtlichen Vergangenheit des Baudenkmals wird die gesamte Bauausführung insbesondere der Fassade, der Fenster und des Treppenhauses, aber auch die Wahl der Baumaterialien im Sinne der Denkmalpflege ausgeführt.

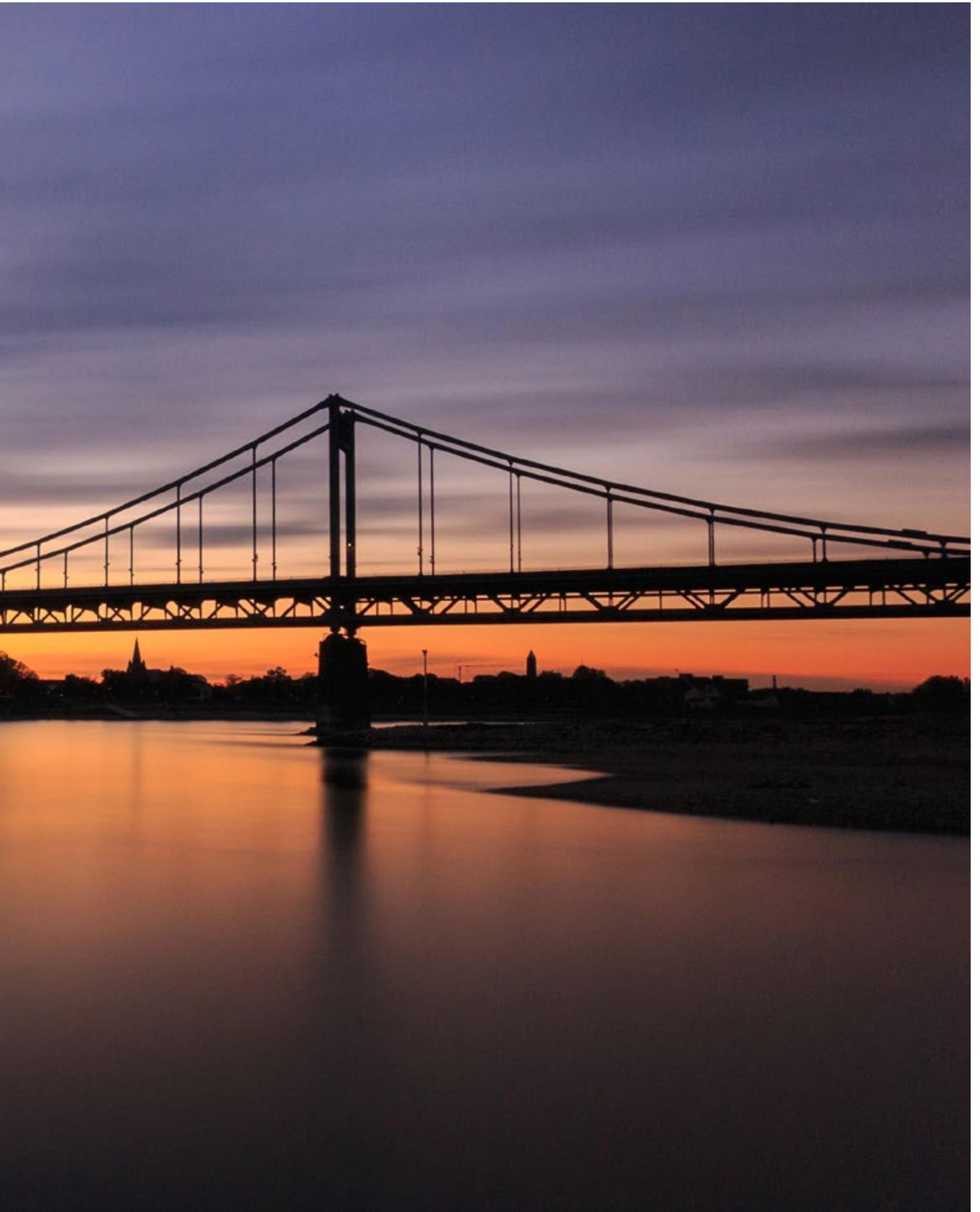
Die Gebäudetechnik wird dem heutigen Stand angepasst. Alle vorhandenen Installationen werden ersetzt. Badezimmer, Toiletten und Küchen erhalten eine völlig neue Ausstattung, die gehobenen Stan-

dards entspricht. Übrig bleibt jedoch der Charme einer denkmalgeschützten Stadtvilla mit Ihrem historischen Treppenhaus und der historischen Fassade sowie den geschichtsträchtigen Gemeinschaftsflächen.

Die Wohnungen von 53 m² – 83 m² erhalten großzügige Balkons bzw. Terrassen, die mit Holzdielen belegt werden.



Abendliches Panorama der Uerdinger Brücke



Wer würde hier nicht gerne einziehen?

Individuelle Eigentumswohnungen sowie Büro- oder Praxisräume



Individuelle Eigentumswohnungen für Paare, Singles oder junge Familien, sowie Büro- oder Praxisräume für unterschiedlichste Nutzungen.

6 Wohneinheiten zwischen 53 m² und 83 m², im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss als Maisonettewohnung, lassen sich als persönliches Domizil in der Stadt und dennoch direkt am Rhein, einrichten.



Die Gewerbeinheiten im Erdgeschoss bieten unterschiedliche Möglichkeiten, von den Vorteilen der Innenstadtlage für Ihren Geschäftszweck zu profitieren.

Romantisches Erscheinungsbild, moderne Bautechnik

Hochwertige Ausstattung



Die Büro- und Wohnungseingangstüren werden einbruchhemmend in Anlehnung an die Widerstandsklasse RC2, mit Sicherheitsbeschlägen und Sicherheitszylindern ausgeführt.

Alle Fenster- und Fenstertüren werden als Holzfenster mit Zweischeibenisolierversglasung in der Optik der historischen Fensterteilung ausgeführt.

Die Böden in Wohn- und Schlafräumen sowie Dielen und Küchen glänzen mit Fertigparkett im Farbton „Eiche, Schiffsboden“.

Die Zimmerwände erhalten einen mattweißen Anstrich.

In der Küche sind Anschlüsse für die Küchenspüle und Geschirrspüler verlegt.



Bäder + Warmwasserversorgung

Jedes Bad erhält eine Waschtisch-Anlage und eine wandhängende WC-Anlage, Fabrikat: Renova Nr. 1 Plan in Weiß. Die Duschtassen stammen vom Hersteller Bette.

Mischbatterien für Waschtisch und Brause kommen aus dem Hause Grohe, Design "Essence".

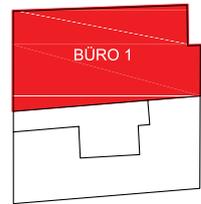
Im Spritzwasserbereich schützen großformatige Fliesen die Wände. Die übrigen Wände werden mattweiß gestrichen.

Die Warmwasserversorgung für die Bäder erfolgt zentral über eine Gas-Brennwerttherme.

Grundriss Büro 1

Erdgeschoss

Eine großzügige Gewerbeeinheit zur individuellen Nutzung



Büro 1

Büro 1	ca. 25,38 m ²
Büro 2	ca. 15,09 m ²
Büro 3	ca. 11,38 m ²
Besprechung	ca. 24,09 m ²
Empfang	ca. 14,49 m ²
Flur	ca. 6,93 m ²
AR	ca. 1,40 m ²
Teeküche	ca. 3,12 m ²
WC	ca. 2,35 m ²

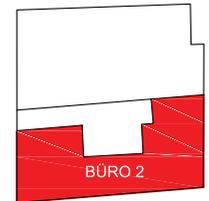
Wohnfläche insgesamt ca. 104,23 m²

Die Gewerbeeinheit ist durch die zentrale Lage der Gemeinschaftsräume und der sich daraus ergebenden großzügigen Bürofläche sehr individuell gestalt- und nutzbar.

Grundriss Büro 2

Erdgeschoss

Eine sehr schöne Gewerbeeinheit mit 2 Büros und eigenem Archiv



Die Böden der beiden Gewerbeeinheiten werden mit „Objectflor“ belegt.

Selbstverständlich können die Einheiten für eine komplette Nutzung auch zusammengelegt werden.

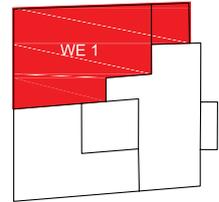
Büro 2

Büro 1	ca. 13,30 m ²
Büro 2	ca. 27,17 m ²
Empfang	ca. 12,36 m ²
Flur	ca. 4,80 m ²
Akten	ca. 5,22 m ²
Teeküche	ca. 4,79 m ²
WC	ca. 2,26 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca. 69,90 m²

Grundriss Wohnung 1

1. Obergeschoss

Eine Wohnung zur Südseite mit ruhig gelegener Terrasse



Wohnung 1

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 39,25 m ²
Schlafen	ca. 14,54 m ²
Arbeiten/Gast	ca. 9,74 m ²
Diele	ca. 5,01 m ²
Bad	ca. 7,99 m ²
Terrasse (50%)	ca. 5,54 m ²
Abstellfläche	ca. 0,50 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca. 82,57 m²

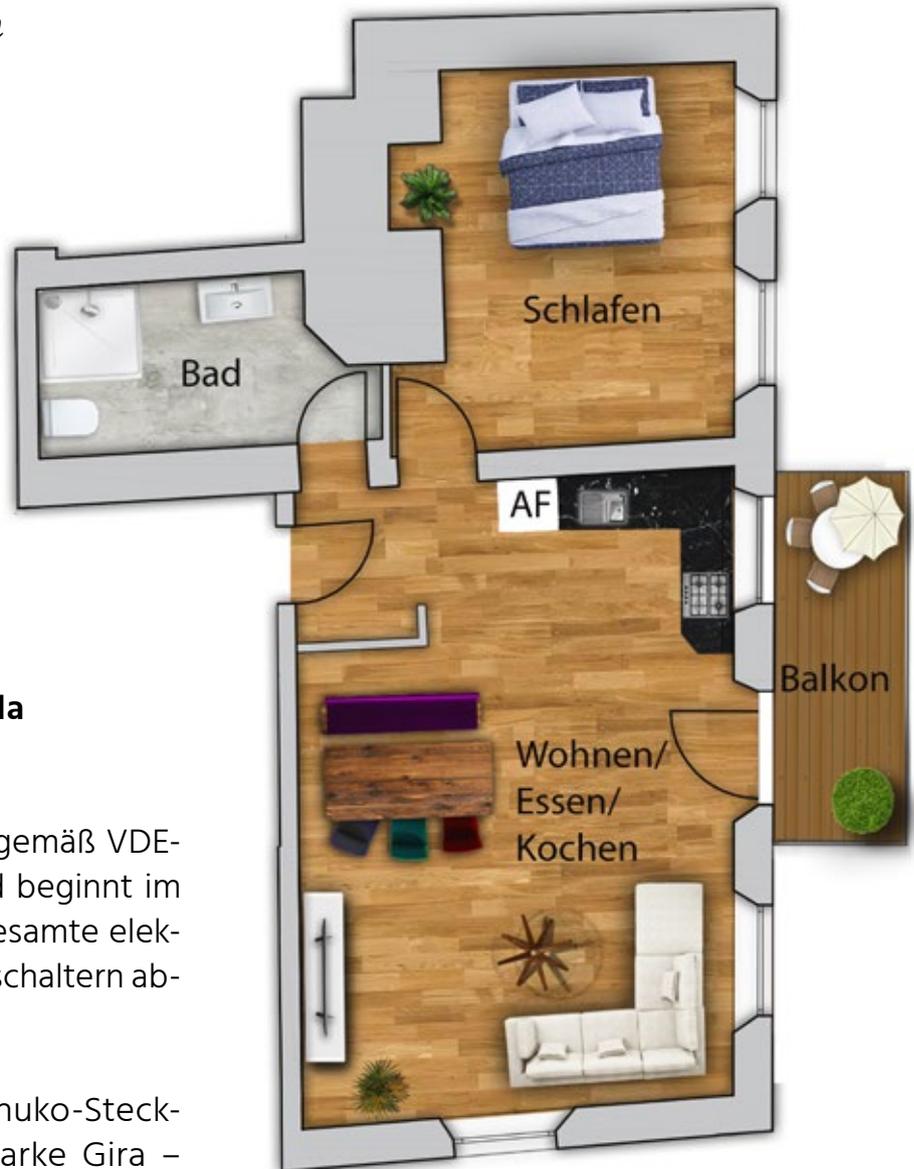
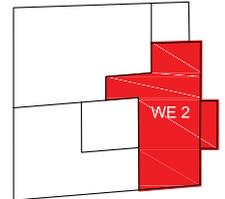
Terrassen und Balkonanlagen

Die Böden der Terrassen und Balkone werden mit sibirischer Lärche belegt.

Grundriss Wohnung 2

1. Obergeschoss

Eine sehr helle Wohnung mit einem großzügigen Wohnbereich



Die Infrastruktur in der Villa am Marktplatz

Die Elektroinstallation wird gemäß VDE-Vorschriften ausgeführt und beginnt im Zählerschrank. Hier ist die gesamte elektrische Anlage mit FI-Schutzschaltern abgesichert.

Sämtliche Schalter und Schuko-Steckdosen werden von der Marke Gira – Serie E2 geliefert. Die Wohneinheiten sind entsprechend ihrer Größe großzügig mit Steckdosen und Lichtschaltern ausgestattet.

Der TV-Empfang erfolgt über Unitymedia.

Das Gebäude ist an das öffentliche Stromleitungs- und Telekommunikationsnetz angeschlossen sowie an das Kanal-, Wasser- und Gasnetz.

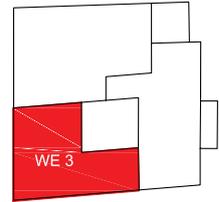
Wohnung 2

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 34,21 m ²
Schlafen	ca. 15,75 m ²
Bad	ca. 6,35 m ²
Balkon (50%)	ca. 2,96 m ²
Abstellfläche	ca. 0,50 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca. 59,77 m²

Grundriss Wohnung 3

1. Obergeschoss

Ein Zuhause für Zwei



Innenliegende Bäder werden nach Maßgabe des Haustechnikplaners mechanisch entlüftet.

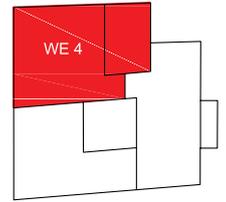
Wohnung 3

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 34,35 m ²
Schlafen	ca. 13,13 m ²
Bad	ca. 5,54 m ²
Abstellfläche	ca. 0,50 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca. 53,52 m²

Grundriss Wohnung 4

2. Obergeschoss

Helle Wohnung mit großzügiger Dachterrasse



Wohnung 4

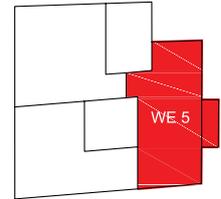
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 39,13 m ²
Schlafen	ca. 14,55 m ²
Bad	ca. 4,14 m ²
Diele	ca. 4,03 m ²
Abstellfläche	ca. 0,50 m ²
Terrasse (50%)	ca. 9,74 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca. 72,09 m²

Die Wände erhalten Oberflächenqualität Q2. Sämtliche Malerarbeiten an Wänden und Decken werden mit wischfesten und umweltverträglichen weißen Silikat- bzw. Dispersionsfarben ausgeführt.

Grundriss Wohnung 5

2. Obergeschoss

*Ein neues Zuhause für Eltern mit Kind
im Maisonette-Stil*



Wohnung 5

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 32,16 m ²
Schlafen	ca. 16,13 m ²
Bad	ca. 3,87 m ²
Kind (Dachgeschoss)	ca. 18,95 m ²
Bad	ca. 5,79 m ²
Balkon (50%)	ca. 2,96 m ²
Abstellfläche	ca. 0,57 m ²

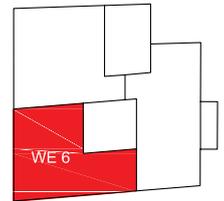
Wohnfläche insgesamt ca. 80,43 m²

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Abstellraum im Kellergeschoss.

Grundriss Wohnung 6

2. Obergeschoss

Schöne Wohnung mit großzügigem Wohnraum



Für jede Wohneinheit wird im Keller-
geschoss im Waschraum ein Anschluss
für die Waschmaschine installiert.

Wohnung 6

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 34,03 m ²
Schlafen	ca. 13,49 m ²
Bad	ca. 5,67 m ²
Abstellfläche	ca. 0,50 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca. 53,69 m²

Objektausstattung



Badezimmer Renova Nr. 1 Plan.
Die Sanitärräume werden mit weißen Sanitäröbjekten (Firma Keramag oder Duravit, gleichwertig) ausgestattet



Bette Supra



Hochwertige Armaturen namhafter Hersteller (z.B. Grohe oder gleichwertig)“



Innendrückergarnituren in Edelstahl



Als Bodenbelag wird Eichenholz “Schiffsboden“ in Wohnräumen sowie Flur/Diele verlegt



Balkone /Terrassen

Stadtvilla am Marktplatz ist ein Projekt der Immobilien Competence GmbH – ein Unternehmen der Paschertz Gruppe

Immobilien Competence GmbH
Schmelzerstraße 2
47877 Willich

Tel.: 02154 95 40 09 40

info@immo-competence.de
www.immo-competence.de

Alle Informationen in dieser Broschüre sind nach bestem Wissen und Gewissen recherchiert. Trotz aller Mühe kann aber keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben übernommen werden. Abbildungen sind nur unverbindliche Anschauungsbeispiele. Die Visualisierungen zeigen den Stand der Vorplanung und zum Teil Sonderausstattung, die nicht im Kaufpreis enthalten ist. Als Verkaufsobjekt dient ausschließlich die Teilungserklärung mit Plänen und dem dazugehörigen Kaufvertrag.

Die Bauausführung kann geringfügig von der Entwurfsplanung abweichen, daher sollten Sie Maße für Ihre Einrichtungsgegenstände unbedingt am fertigen Bauwerk nehmen. Sollten Sie besondere Wünsche haben, teilen Sie diese bitte rechtzeitig dem Planungsteam beim Beratungstermin mit und lassen sich etwaige Absprachen bitte schriftlich bestätigen.

Vorgesehene Leistungen können von uns durch andere, mindestens gleichwertige, ersetzt werden. Eine abwei-

chende Ausführung ist zum Beispiel möglich, wenn sie durch Bauauflagen seitens der Behörden, Gesetzesänderungen, technische Weiterentwicklungen oder zusätzliche Verbesserungen bedingt ist und der Wert der hierdurch betroffenen Bauteile oder Einbauteile mindestens gleichwertig ist bzw. keine Minderung erfährt.

Die Bauausführung erfolgt unter Beachtung der deutschen Vorschriften und DIN-Normen für den Bau von Wohngebäuden, wie zum Beispiel der neuesten Gesetze zur Energie-Einsparung (EnEV), der Landesbauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen und den Regeln des Baugesetzbuches sowie der Haustechnik und der Statik.

Grundlage ist die durch die Baubehörden zu erteilende Baugenehmigung. Im Leistungsumfang bereits enthalten sind außerdem die Gebühren des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauabnahmen sowie die Honorare für Architekten und Ingenieure.

Fotos: Stadt Krefeld, Presse und Kommunikation
Text: Immobilien Competence