

Kreuztal

# Wohn-und Geschäftshaus mit toller 200 m<sup>2</sup> Dachterrassenwohnung

Objektnummer: 26049013



KAUFPREIS: 1.890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 628 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 1.484 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26049013 - 57223 Kreuztal**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26049013 - 57223 Kreuztal**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26049013</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.890.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 628 m<sup>2</sup></b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1930</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>1999</b>
		<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
		<b>Gewerbefläche</b>	<b>ca. 410 m<sup>2</sup></b>
		<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 1038 m<sup>2</sup></b>
		<b>Bürofläche</b>	<b>ca. 410 m<sup>2</sup></b>
		<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Sauna, Balkon</b>

Objektnummer: 26049013 - 57223 Kreuztal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	122.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.03.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 26049013 - 57223 Kreuztal

## Die Immobilie



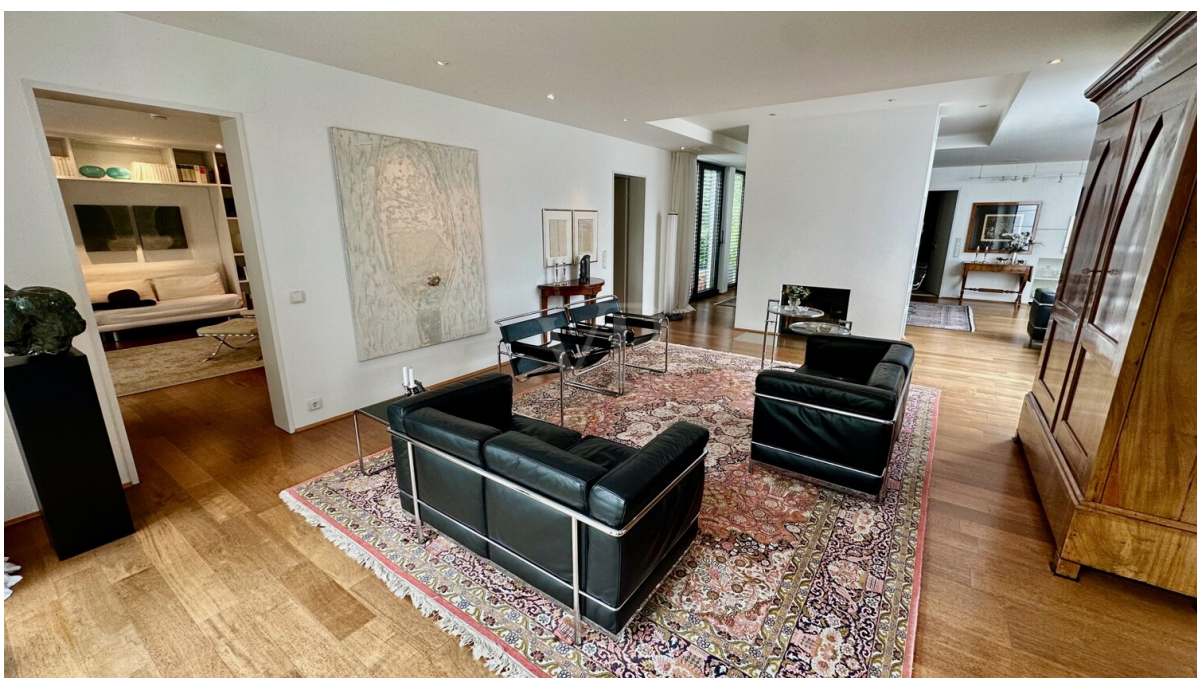
Objektnummer: 26049013 - 57223 Kreuztal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26049013 - 57223 Kreuztal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26049013 - 57223 Kreuztal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26049013 - 57223 Kreuztal

## Die Immobilie



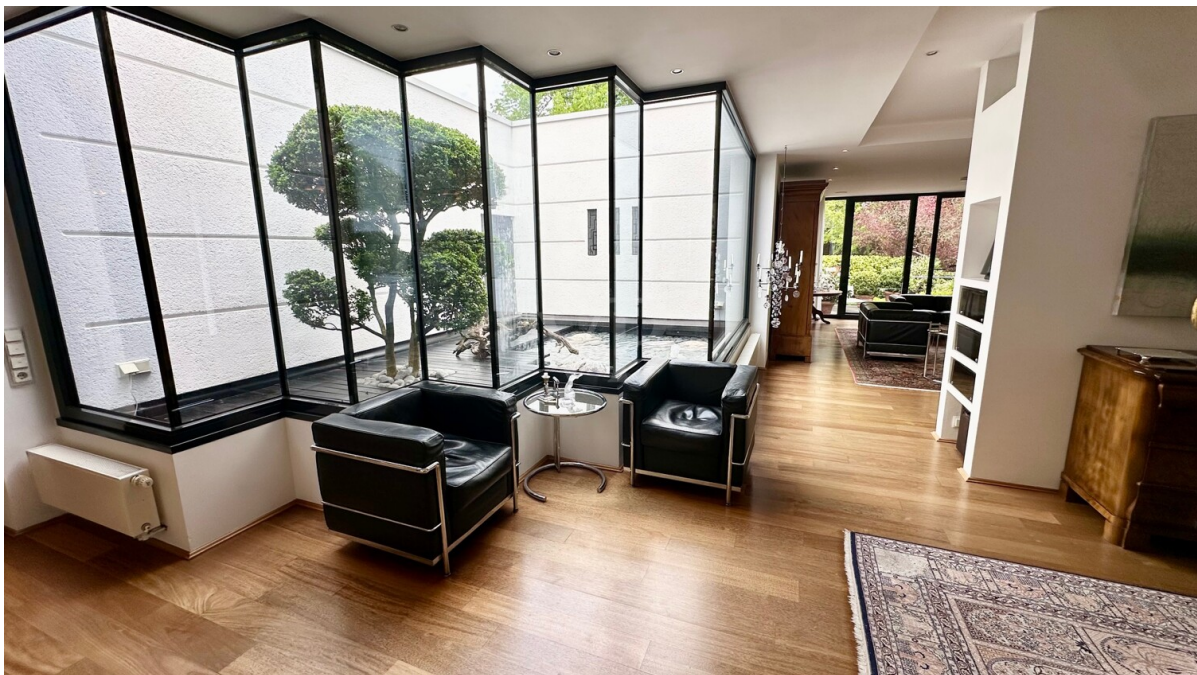
Objektnummer: 26049013 - 57223 Kreuztal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26049013 - 57223 Kreuztal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26049013 - 57223 Kreuztal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26049013 - 57223 Kreuztal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26049013 - 57223 Kreuztal

## Die Immobilie



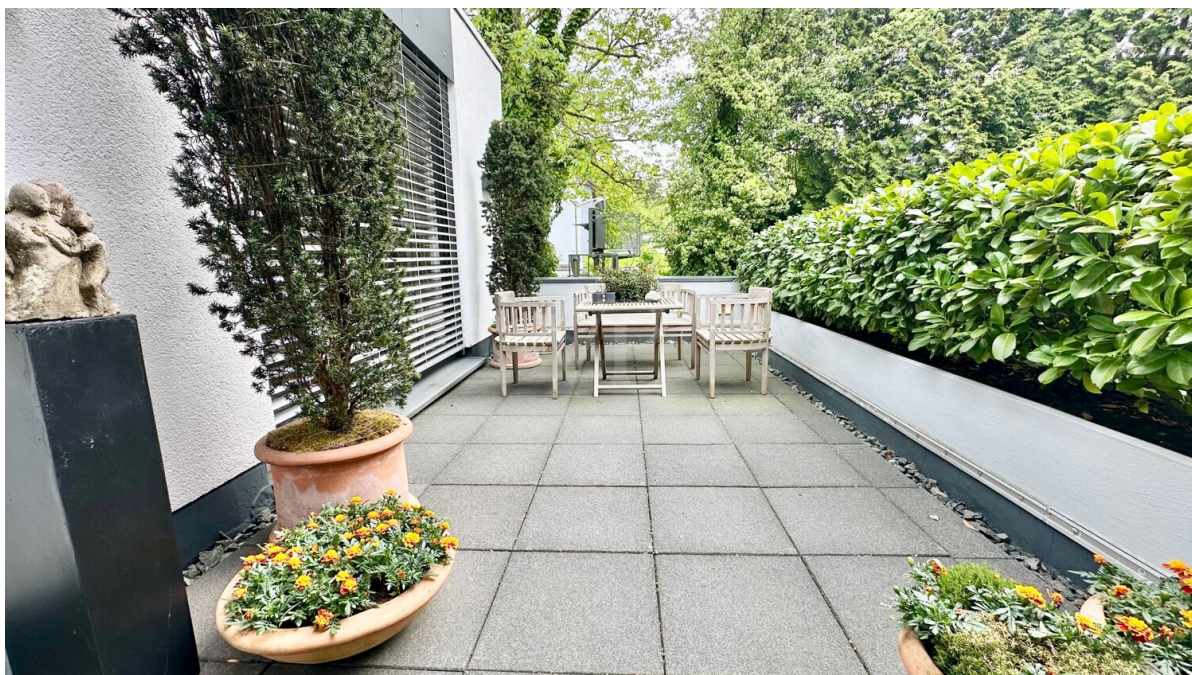
Objektnummer: 26049013 - 57223 Kreuztal

## Die Immobilie



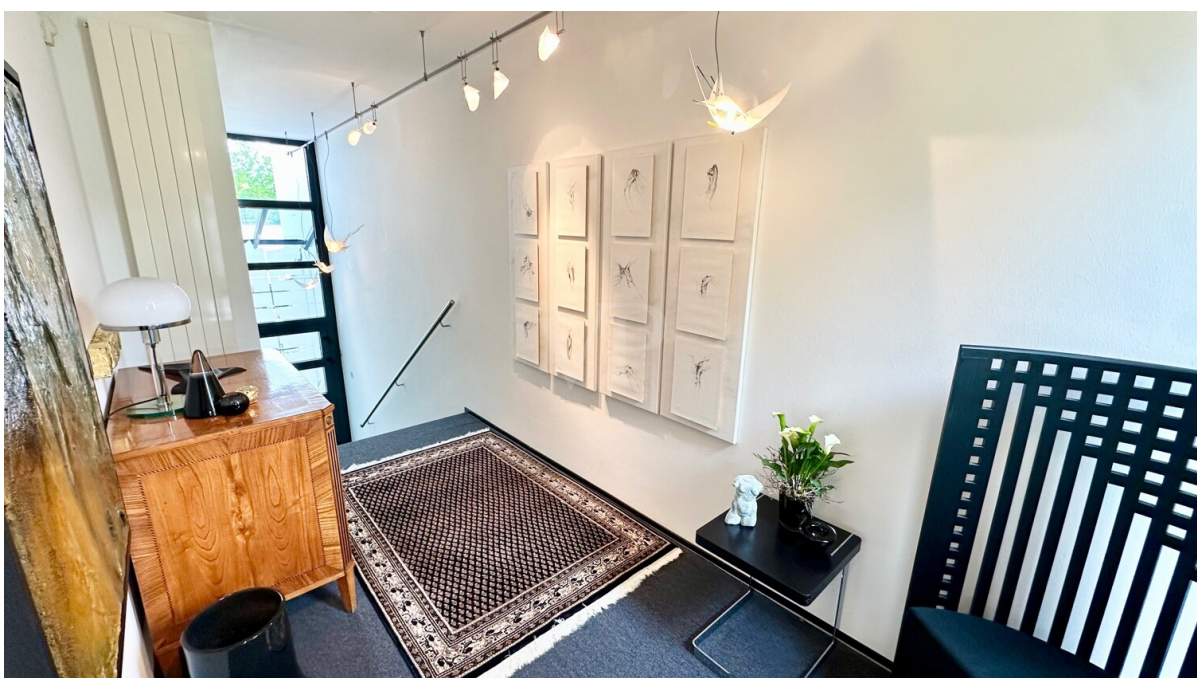
Objektnummer: 26049013 - 57223 Kreuztal

## Die Immobilie



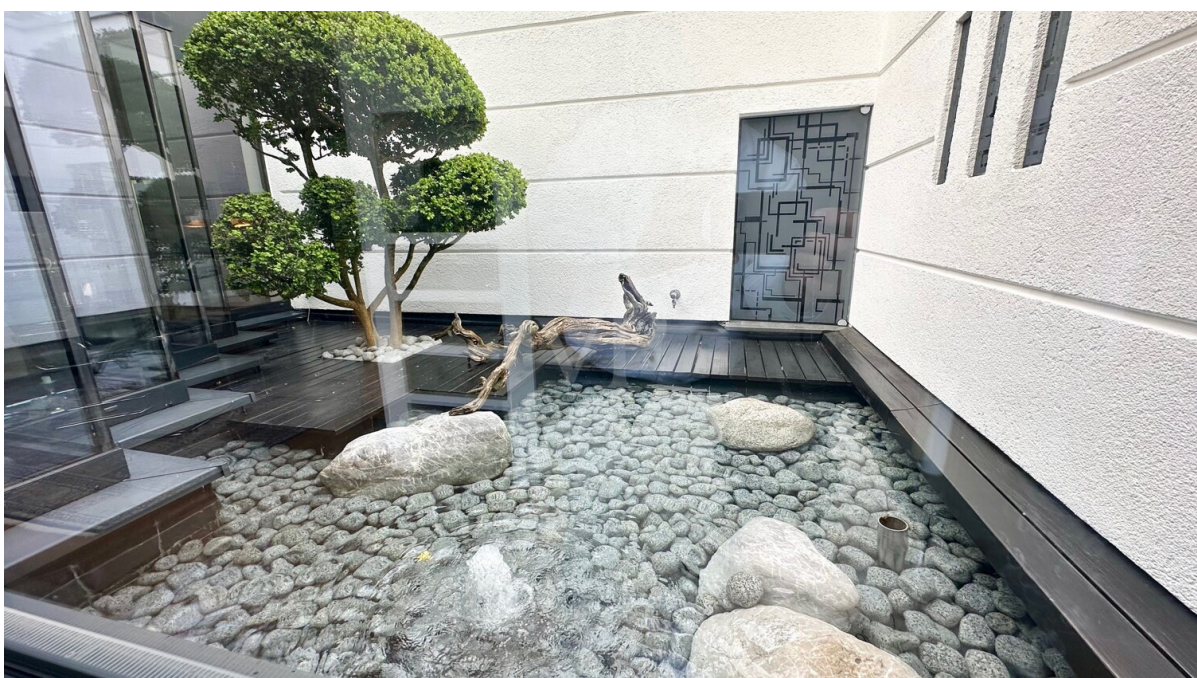
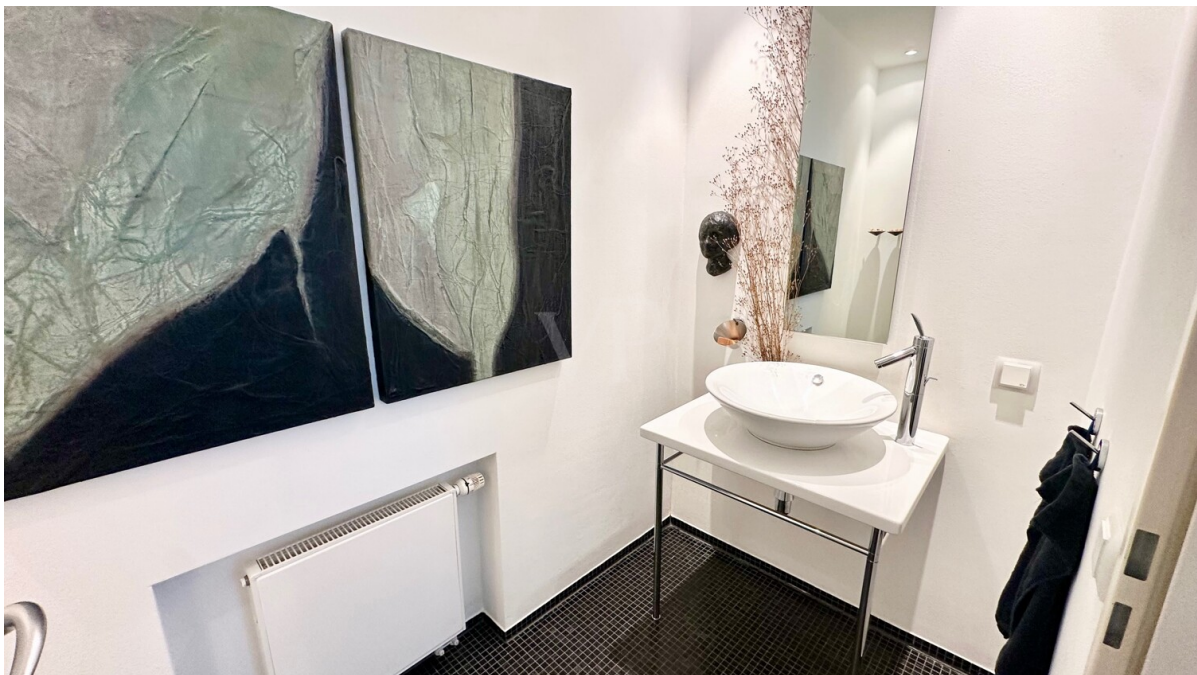
Objektnummer: 26049013 - 57223 Kreuztal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26049013 - 57223 Kreuztal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26049013 - 57223 Kreuztal

## Die Immobilie

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26049013 - 57223 Kreuztal

## Die Immobilie



**Frank Günther**  
Geschäftstelleninhaber



[frank.guenther@von-poll.com](mailto:frank.guenther@von-poll.com)

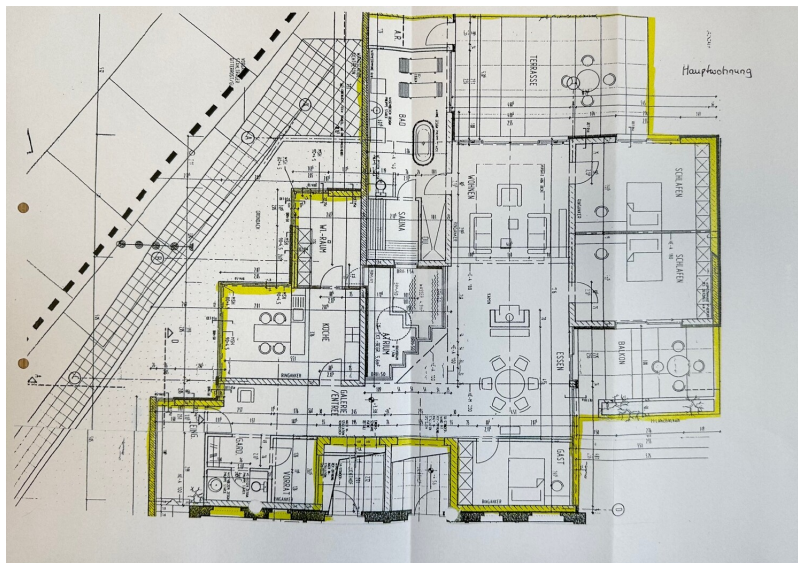


0176 3047 8261



Objektnummer: 26049013 - 57223 Kreuztal

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26049013 - 57223 Kreuztal**

## Ein erster Eindruck

**Großzügiges Wohn- und Geschäftshaus mit exklusiver Dachterrassenwohnung und Atrium in bester Lage von Kreuztal.**

**Dieses vielseitige Wohn- und Geschäftshaus bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 628 m<sup>2</sup> und einer Gewerbefläche von 410 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und präsentiert sich als attraktives Renditeobjekt. Das Grundstück hat eine Größe von 1.485 m<sup>2</sup>. Die Immobilie wurde ursprünglich 1930 erbaut und erhielt im Jahr 1999 einen umfangreichen Anbau. In diesem Zusammenhang wurden die Gebäudeteile alle saniert. Der Umbau des Wohn- und Geschäftshauses erfolgte zuletzt im Jahr 2014, wodurch ein zeitgemäßes Ambiente geschaffen wurde.**

**Das Haus umfasst insgesamt 9 Wohneinheiten, von denen derzeit alle vermietet sind. Hierdurch wird eine stabile Vermietungssituation ermöglicht. Die Hauptwohnung mit über 208 m<sup>2</sup> bewohnen die Eigentümer selber. Zusätzlich beherbergt das Objekt 5 gewerbliche Mieter auf einer Gewerbefläche von ca. 410 m<sup>2</sup>, was eine breite Nutzerstruktur und weitere Einnahmemöglichkeiten bietet.**

**Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist die Hauptwohnung, die ein eigenes Atrium hat und das ein exklusives Wohngefühl vermittelt. Des Weiteren verfügt die Wohnung über zwei exklusive Terrassen, welche die Exklusivität unterstreicht. Das sehr große Badezimmer umfasst eine freistehende Badewanne sowie eine finnische Sauna. Die Bulthaup Küche kann gegen Aufpreis erworben werden.**

**Sämtliche andere Wohnungen sind modern ausgestattet. Die Warmwasserversorgung läuft über Durchlauferhitzer. Die Zentralheizung sorgt für eine angenehme und effiziente Beheizung der gesamten Immobilie.**

**Die Immobilie erzielt eine Jahresnettokaltmiete von ca. 100.000,- EUR. Diese wirtschaftliche Kennzahl unterstreicht die Attraktivität des Objekts sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren, die eine nachhaltige Rendite schätzen.**

**Das Wohn- und Geschäftshaus besticht durch eine effiziente Aufteilung der Wohn- und Gewerbeflächen, moderne Technik in sämtlichen Wohnungen sowie die Integration besonderer Merkmale wie Atrium und Dachterrassenwohnung.**

**Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich selbst von den überzeugenden Eigenschaften dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**Objektnummer: 26049013 - 57223 Kreuztal**

## **Ausstattung und Details**

**Renovierungen der letzten Jahre:**

- 1999 Kernsanierung Altbau 1930 mit Wohnungen und Anbau Gewerbeteil mit Dachterrassenwohnung
  - 2014 Umwandlung der Gewerbefläche in Wohnungen
  - Laufende Modernisierungen in den letzten Jahren
  - Flachdach 2019 neu
  - extensive Begrünung der Dachterrasse
  - Alarmanlage und Wachdienst
  - Lüftungsanlage in Hauptwohnung
- 5 x Gewerbefläche ca. 410 m<sup>2</sup>**  
**9 x Wohnungen ja ca. 628 m<sup>2</sup>**  
**Insgesamt ca. 1038 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche**

**Objektnummer: 26049013 - 57223 Kreuztal**

## **Alles zum Standort**

Kreuztal besticht als ruhige und familienfreundliche Stadt im Herzen Nordrhein-Westfalens durch eine solide Infrastruktur und eine angenehme Lebensqualität. Die Nähe zur Universitätsstadt Siegen ermöglicht eine ausgewogene Verbindung von naturnahem Wohnen und urbaner Anbindung, während die überschaubare Größe Kreuztals ein sicheres und vertrauensvolles Umfeld für Familien schafft. Die stabile Wirtschaft mit Schwerpunkten im Handel und Dienstleistungssektor sorgt für eine verlässliche Basis, die langfristige Wohnperspektiven eröffnet.

Der Stadtteil Kreuztal selbst präsentiert sich als ein einladendes Wohngebiet, das besonders Familien durch seine ruhige Atmosphäre und die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten überzeugt. Hier finden Kinder und Eltern gleichermaßen Raum für Entfaltung und Gemeinschaft, eingebettet in eine Nachbarschaft, die Geborgenheit und Zusammenhalt vermittelt. Die moderaten Immobilienpreise bieten Familien attraktive Chancen, sich ihren Wohnraum in einer harmonischen Umgebung zu erfüllen.

In unmittelbarer Nähe laden zahlreiche Bildungseinrichtungen dazu ein, den Nachwuchs bestmöglich zu fördern: Von mehreren Grundschulen und Kindergärten, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind, bis hin zu weiterführenden Schulen, die ebenfalls bequem zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar sind. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch den Bahnhof Kreuztal in nur 8 Minuten Fußweg, erleichtert den täglichen Schulweg und sorgt für Flexibilität im Familienalltag. Gesundheitsversorgung wird durch eine Vielzahl von Ärzten, Zahnärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung gewährleistet, sodass im Bedarfsfall schnelle Hilfe garantiert ist. Für die aktive Freizeitgestaltung bieten nahegelegene Parks, Spielplätze und Sportanlagen wie der FC Kreuztal vielfältige Möglichkeiten, um gemeinsam Zeit im Freien zu verbringen und die Gemeinschaft zu stärken. Auch das gastronomische Angebot mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants rundet das Bild einer lebendigen und zugleich behaglichen Wohnlage ab.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, gut vernetzte und lebenswerte Umgebung legen, stellt Kreuztal mit seinem ausgewogenen Angebot an Bildung, Gesundheit und Freizeit eine ideale Wahl dar. Hier wächst die nächste Generation in einem Umfeld auf, das Geborgenheit, Entwicklung und Lebensfreude harmonisch miteinander verbindet.

**Objektnummer: 26049013 - 57223 Kreuztal**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26049013 - 57223 Kreuztal**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Frank Günther**

---

**Löhrstraße 45, 57072 Siegen**  
**Tel.: +49 271 - 31 76 62 0**  
**E-Mail: [siegen@von-poll.com](mailto:siegen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**