Krefeld – Stadtmitte

Stilvolle Gründerzeitvilla – als Kapitalanlage oder zur Selbstnutzung

Número de propiedad: 24052053

PRECIO DE COMPRA: 418.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 297,58 m^2 • **HABITACIONES:** 11.5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 382 m^2

Número de propiedad: 24052053 - 47798 Krefeld – Stadtmitte

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24052053 - 47798 Krefeld – Stadtmitte

De un vistazo

Número de propiedad	24052053
Superficie habitable	ca. 297,58 m²
Habitaciones	11.5
Baños	4
Año de construcción	1907

Precio de compra	418.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	cuidado
Superficie alquilable	ca. 297 m²
Características	Terraza

Número de propiedad: 24052053 - 47798 Krefeld – Stadtmitte

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	21.05.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	191.72 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1907

Número de propiedad: 24052053 - 47798 Krefeld – Stadtmitte

La propiedad

Número de propiedad: 24052053 - 47798 Krefeld – Stadtmitte

La propiedad

Número de propiedad: 24052053 - 47798 Krefeld – Stadtmitte

La propiedad

Número de propiedad: 24052053 - 47798 Krefeld – Stadtmitte

La propiedad

Número de propiedad: 24052053 - 47798 Krefeld – Stadtmitte

La propiedad

Número de propiedad: 24052053 - 47798 Krefeld – Stadtmitte

La propiedad

Número de propiedad: 24052053 - 47798 Krefeld – Stadtmitte

La propiedad

Número de propiedad: 24052053 - 47798 Krefeld – Stadtmitte

La propiedad

Número de propiedad: 24052053 - 47798 Krefeld – Stadtmitte

La propiedad

Número de propiedad: 24052053 - 47798 Krefeld – Stadtmitte

La propiedad

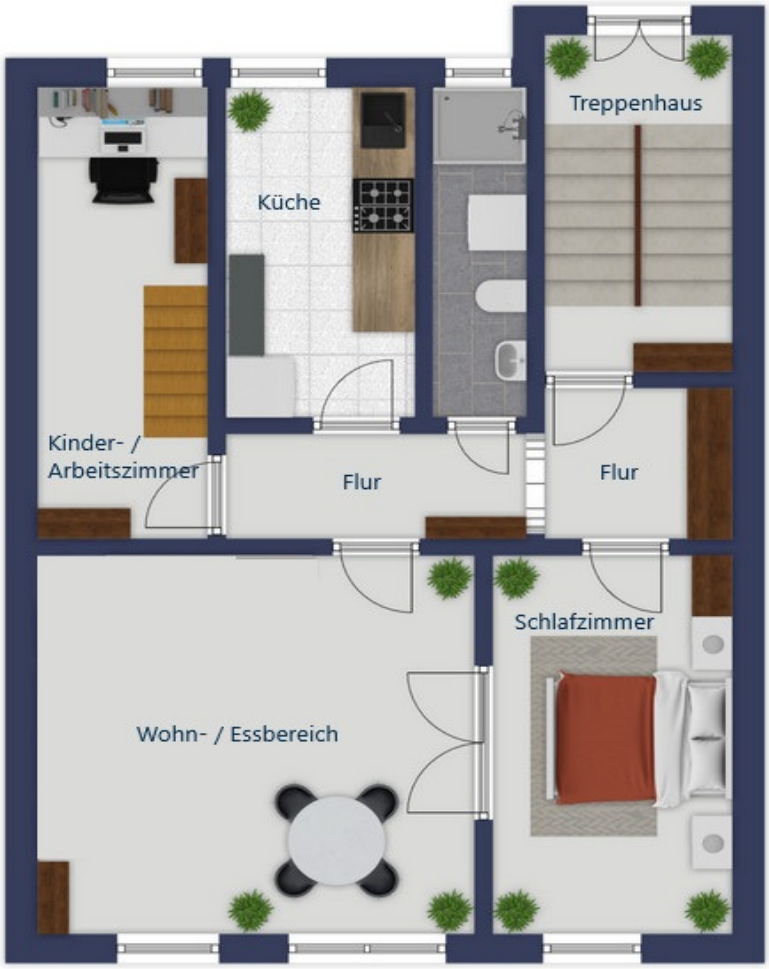
Número de propiedad: 24052053 - 47798 Krefeld – Stadtmitte

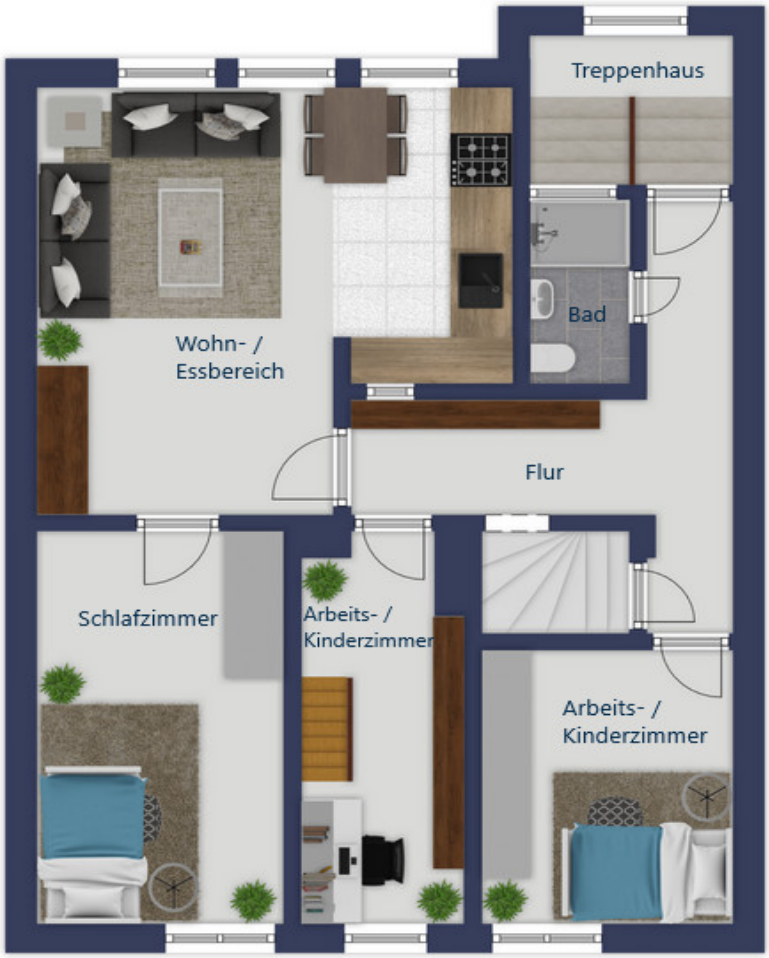
La propiedad

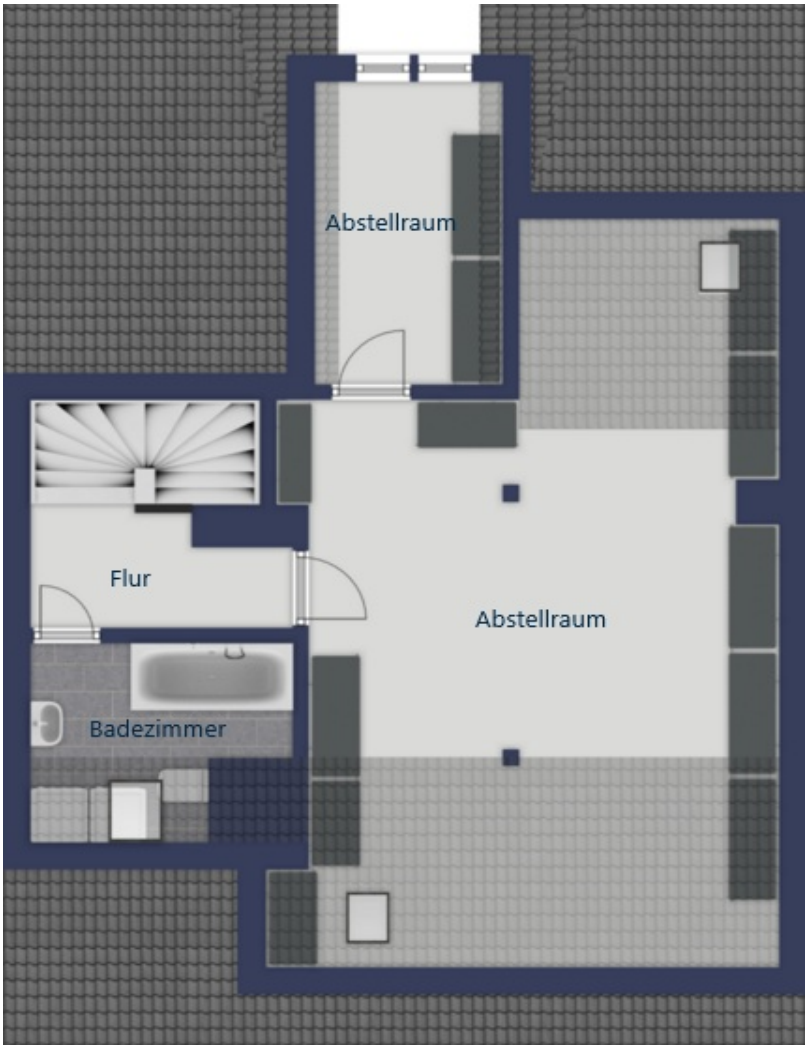
Número de propiedad: 24052053 - 47798 Krefeld – Stadtmitte

Planos de planta

Galerie


Treppenhaus
Küche
Kinder- /
Arbeitszimmer
Flur
Flur
Schlafzimmer
Wohn- / Essbereich


Treppenhaus
Bad
Wohn- /
Essbereich
Flur
Schlafzimmer
Arbeits- /
Kinderzimmer
Arbeits- /
Kinderzimmer


Abstellraum
Flur
Abstellraum
Badezimmer

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24052053 - 47798 Krefeld – Stadtmitte

Una primera impresión

Dieses charmante Gründerzeithaus aus dem Jahr 1907 bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf Stabilität, Wertentwicklung und klassische Architektur setzen – ebenso wie für Eigennutzer, die eine großzügige Wohnung in historischem Ambiente suchen. Mit einer Wohnfläche von ca. 297,58 ?m², verteilt auf drei individuell gestaltete Wohneinheiten, und einer Grundstücksfläche von ca. 382?m² stellt die Immobilie eine solide Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial dar und bietet zugleich eine flexible, zukunftsorientierte Wohn- oder Investitionslösung.

Es hat aktuell noch keine Bauakteneinsicht stattgefunden. Somit wird für das angegebene Baujahr, die Baurechtmäßigkeit und die angegebene Wohnfläche keine Gewährleistung übernommen.

Die angegebenen jährlichen Nettomieteinnahmen von 26.751,82 € beziehen sich auf die Vollvermietung aller drei Wohneinheiten und stellen somit das realisierbare Jahrespotenzial dar. Im Gebäude sind aktuell zwei der insgesamt drei Wohnungen vermietet und erzielen bereits ein stabiles Jahreseinkommen von 12,971,50 €. Die Erdgeschosswohnung steht derzeit leer, da die Eigentümer diese Einheit selbst bewohnt haben. Dadurch ergibt sich für Eigennutzer die seltene Möglichkeit zur Selbstnutzung – sei es als großzügige Hauptwohnung oder auch generationenübergreifend in Kombination mit den weiteren Einheiten.

Um die Privatsphäre der aktuellen Mieter und der Eigentümer zu schützen, wurden KI-basierte, einrichtungsfreie Darstellungen verwendet, die die Raumaufteilung und Atmosphäre realistisch widerspiegeln.

Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet und über die Jahre hinweg gut instand gehalten. Es befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung, eine attraktive Mieterstruktur und den charakteristischen Charme der Gründerzeit.

Alle drei Wohneinheiten sind mit modernen Gasetagenheizungen ausgestattet, die für eine effiziente und gleichmäßige Wärmeversorgung sorgen.

Die drei Wohnungen sind individuell geschnitten und bieten jeweils besondere Merkmale: Die Erdgeschosswohnung beeindruckt mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Galerie, die dem Raum eine angenehme Offenheit und ein außergewöhnliches

Raumgefühl verleiht. Ursprünglich diente das Erdgeschoss als Gemeindesaal, was dem Raum bis heute einen besonders offenen und großzügigen Charakter verleiht. Die Kombination aus Geschichte und moderner Wohnqualität schafft ein einzigartiges Ambiente. Eine stilvolle Küche, ein barrierefreies Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie einen Hauswirtschaftsraum runden das hochwertige Wohnangebot ab. Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf die großzügige Terrasse und in den angrenzenden Garten, der mit einer Gartenhütte zusätzlichen Nutzwert bietet, beides steht der Erdgeschosswohnung zur Alleinnutzung zur Verfügung.
Im ersten Obergeschoss befindet sich eine lichtdurchflutete, modern geschnittene Wohnung mit einem großzügigen Wohn-Essbereich. Eine Flügeltür verbindet diesen Raum mit dem Schlafzimmer, was dem Grundriss nicht nur Offenheit, sondern auch klassischen Charakter verleiht. Großzügige Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohnklima – ideal für Paare, kleine Familien oder Einzelpersonen mit gehobenem Anspruch.
Die Wohnung im zweiten Obergeschoss ist ähnlich aufgebaut wie die im ersten Stock, bietet jedoch ein besonderes Extra: Eine innenliegende Treppe führt direkt in den ausgebauten Dachboden, der ein zusätzliches Badezimmer beherbergt und flexibel genutzt werden kann – als Arbeitsbereich, Atelier oder Gästebereich. Diese Erweiterung erhöht nicht nur die Wohnqualität, sondern auch das langfristige Vermietungspotenzial der Einheit.

Besonders reizvoll ist dabei auch das lebendige Umfeld. Jährlich im Frühjahr wird der nahegelegene Alexanderplatz in Krefeld zum Mittelpunkt eines besonderen Ereignisses: dem Kirschblütenfest. Zwischen zart blühenden Bäumen und historischer Gründerzeitarchitektur feiern Anwohner und Besucher ein lebendiges Nachbarschaftsfest mit Musik, Kulinarik und kulturellem Programm – ein Ausdruck der besonderen Lebensqualität in diesem Viertel.

Insgesamt bietet dieses Gründerzeithaus eine seltene Kombination aus Substanz, Charme und wirtschaftlicher Attraktivität. Die solide Bauweise, der gepflegte Zustand sowie die Möglichkeit zur vollständigen Vermietung oder teilweisen Selbstnutzung machen diese Immobilie zu einer sicheren Investition mit Zukunftsperspektive – ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer mit Blick für das Besondere.

Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang an. Dieser zeigt ausschließlich das Erdgeschoss und das Kellergeschoss, um die Privatsphäre der aktuellen Mieter zu schützen.

Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.

Número de propiedad: 24052053 - 47798 Krefeld – Stadtmitte

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in der Alexanderstraße, im Herzen der Krefelder Stadtmitte – einer der begehrtesten Wohn- und Geschäftsadressen der Stadt. Die Lage überzeugt durch ihre zentrale Position, die Nähe zum Krefelder Hauptbahnhof und die ausgezeichnete Infrastruktur – ein idealer Standort für Stadtliebhaber, Berufspendler oder Gewerbetreibende.

Die Alexanderstraße ist geprägt von einem Mix aus historischer Architektur und urbaner Lebendigkeit. In unmittelbarer Umgebung finden sich charmante Altbauten, stilvolle Stadthäuser und zahlreiche kleine Geschäfte, Cafés und Dienstleister. Der nahegelegene Alexanderplatz lädt zum Verweilen ein und bietet neben gemütlichen Gastronomien auch einen beliebten Wochenmarkt. Hier verbindet sich städtisches Flair mit einem Hauch von Nachbarschaftsgefühl.

Besonders hervorzuheben ist die verkehrstechnische Anbindung:
Der Hauptbahnhof Krefeld ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Anschluss an den Regional- und Fernverkehr. Auch mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile. Die Autobahn A57 ist ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar und schafft eine direkte Verbindung zu den Metropolen Düsseldorf, Köln und dem Ruhrgebiet.

Die Nahversorgung ist in dieser Lage hervorragend:
Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken und Arztpraxen sind schnell erreichbar. Für größere Einkäufe oder Shoppingtouren bietet die nahegelegene Hochstraße mit ihrem vielfältigen Einzelhandel und gastronomischen Angebot eine attraktive Anlaufstelle.

Auch kulturell hat die Lage einiges zu bieten. Das Theater Krefeld und Mönchengladbach, das Kunstmuseum, sowie diverse Galerien und Veranstaltungsorte befinden sich ganz in der Nähe und machen das Viertel zu einem lebendigen Zentrum für Kunst und Kultur.

Insgesamt bietet diese Lage eine optimale Mischung aus urbanem Lebensstil, historischem Ambiente und bester Erreichbarkeit – ein Standort mit vielseitigem Potenzial.

Número de propiedad: 24052053 - 47798 Krefeld – Stadtmitte

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 191.72 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1907.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Número de propiedad: 24052053 - 47798 Krefeld – Stadtmitte

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nadin Ostendorf

Marktstraße 8, 47798 Krefeld
Tel.: +49 2151 - 93 188 0
E-Mail: krefeld@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com