

Kreuztal

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

*Codice oggetto: 26049013*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 628 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO:  
1.484 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26049013 - 57223 Kreuztal**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 26049013 - 57223 Kreuztal**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26049013	Prezzo d'acquisto	1.890.000 EUR
Superficie netta	ca. 628 m <sup>2</sup>	Edilizia da rendita fondiaria	Immobile ad uso abitativo e commerciale
Anno di costruzione	1930	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernizzazione / Riqualificazione	1999
		Stato dell'immobile	Ammodernato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie affittabile	ca. 1038 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Balcone

**Codice oggetto: 26049013 - 57223 Kreuztal**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	122.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	01.03.2036	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1930

Codice oggetto: 26049013 - 57223 Kreuztal

## La proprietà



Codice oggetto: 26049013 - 57223 Kreuztal

## La proprietà



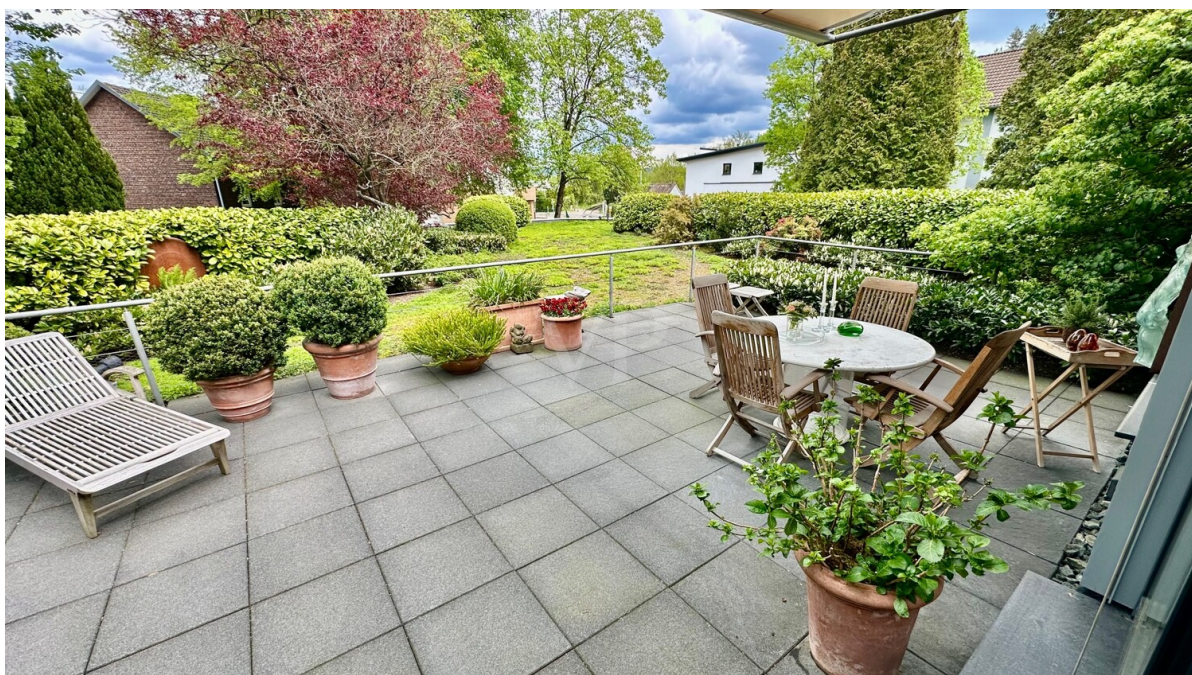
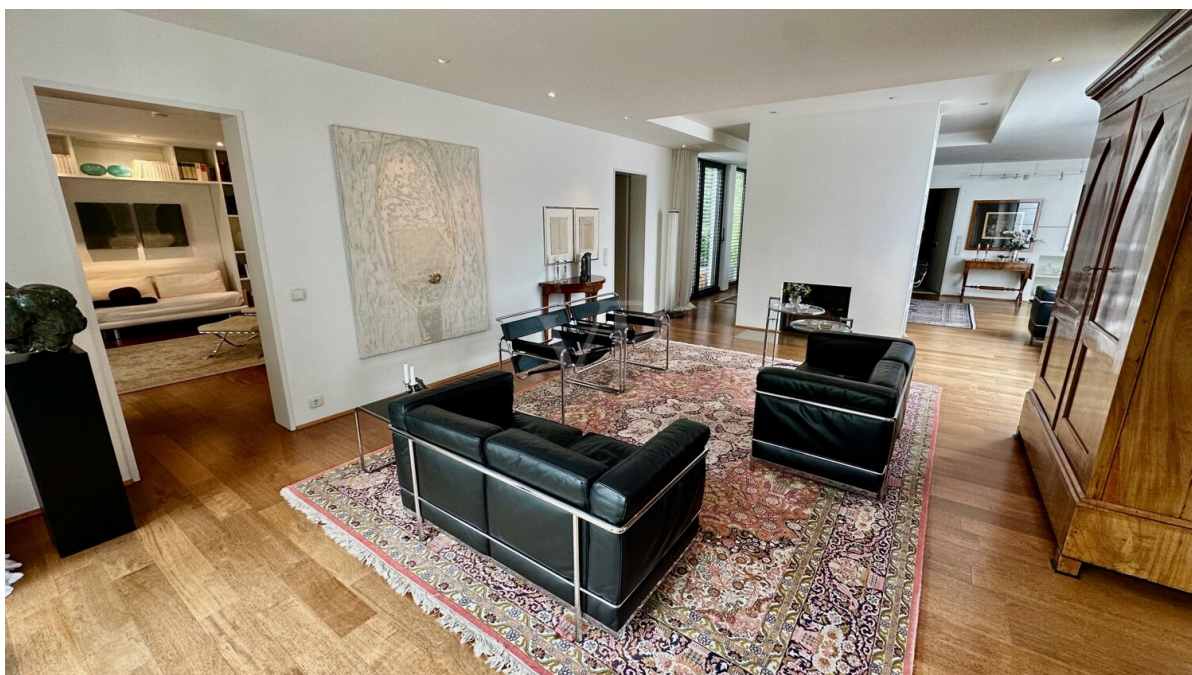
Codice oggetto: 26049013 - 57223 Kreuztal

## La proprietà



Codice oggetto: 26049013 - 57223 Kreuztal

## La proprietà



Codice oggetto: 26049013 - 57223 Kreuztal

## La proprietà



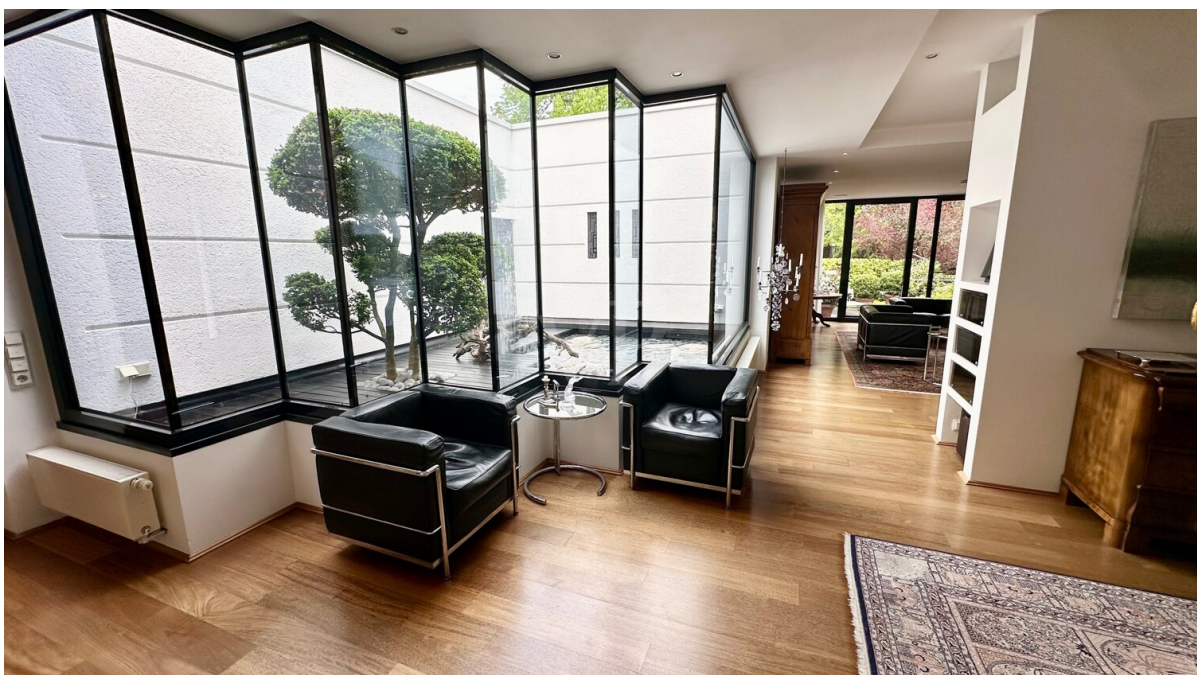
Codice oggetto: 26049013 - 57223 Kreuztal

## La proprietà



Codice oggetto: 26049013 - 57223 Kreuztal

## La proprietà



Codice oggetto: 26049013 - 57223 Kreuztal

## La proprietà



Codice oggetto: 26049013 - 57223 Kreuztal

## La proprietà



Codice oggetto: 26049013 - 57223 Kreuztal

## La proprietà



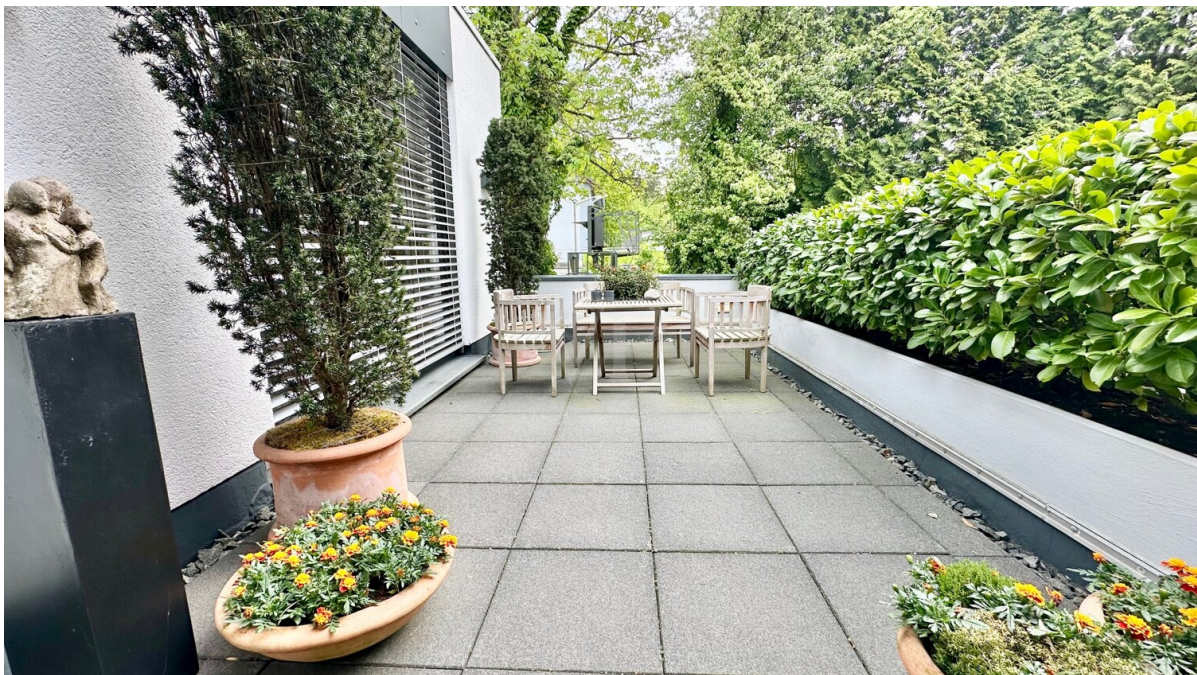
Codice oggetto: 26049013 - 57223 Kreuztal

## La proprietà



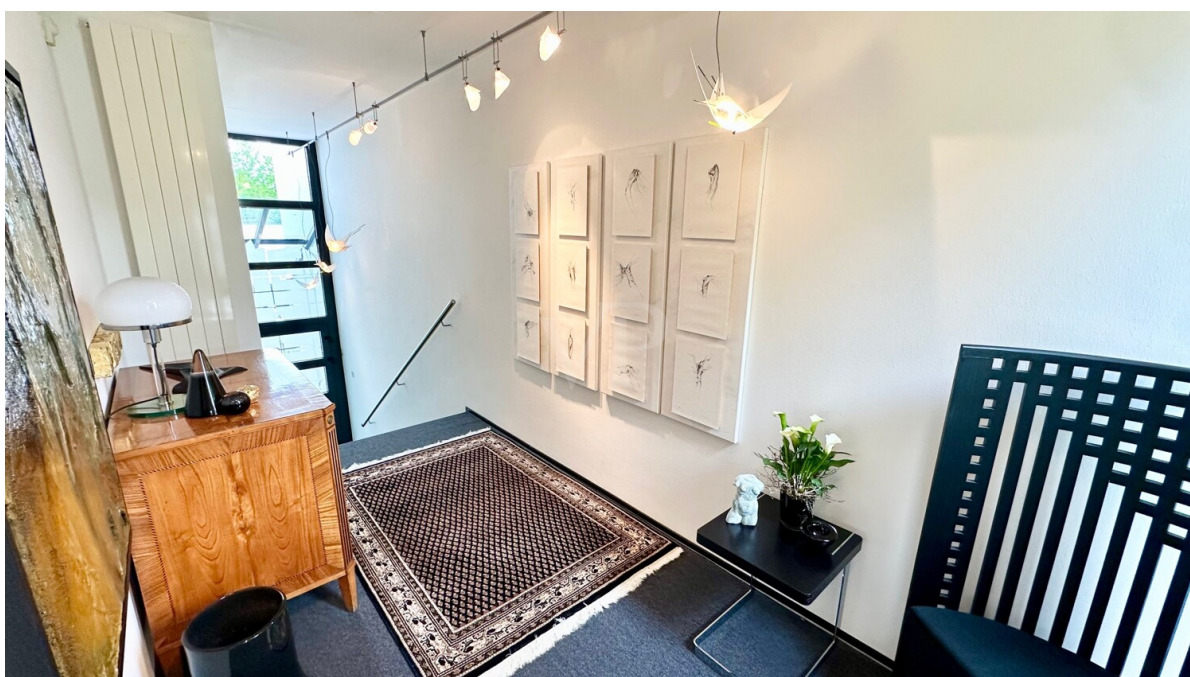
Codice oggetto: 26049013 - 57223 Kreuztal

## La proprietà



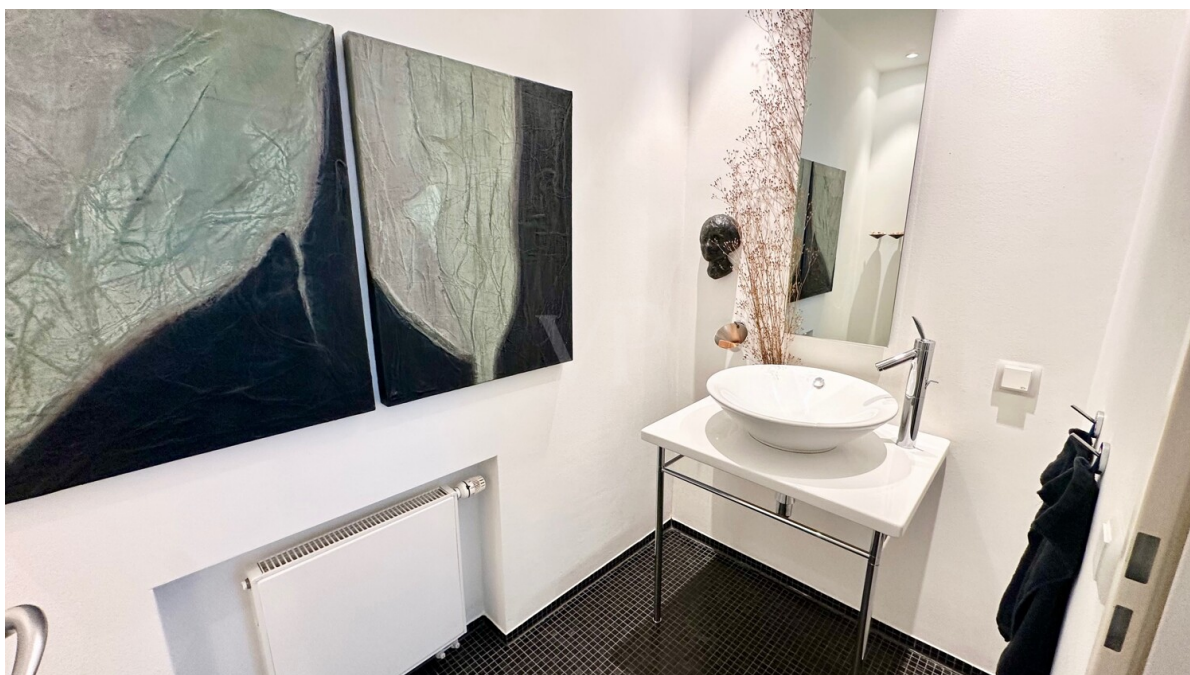
Codice oggetto: 26049013 - 57223 Kreuztal

## La proprietà




Codice oggetto: 26049013 - 57223 Kreuztal

## La proprietà



Codice oggetto: 26049013 - 57223 Kreuztal

## La proprietà



**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)

Codice oggetto: 26049013 - 57223 Kreuztal

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Frank Günther**  
Geschäftstelleninhaber

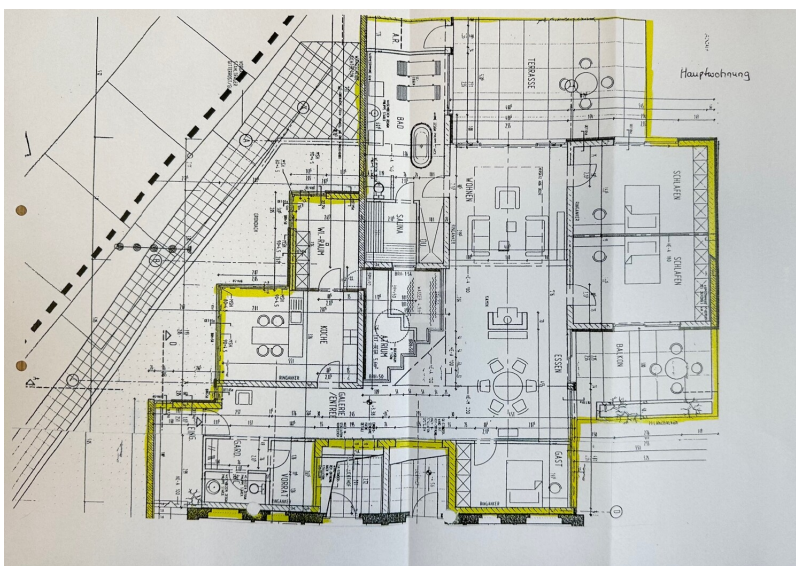
✉  
[frank.guenther@von-poll.com](mailto:frank.guenther@von-poll.com)

☎  
0176 3047 8261



Codice oggetto: 26049013 - 57223 Kreuztal

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26049013 - 57223 Kreuztal**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26049013 - 57223 Kreuztal**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 26049013 - 57223 Kreuztal**

## Tutto sulla posizione

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 Wohntraum 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.

**Codice oggetto: 26049013 - 57223 Kreuztal**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26049013 - 57223 Kreuztal**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Frank Günther

---

Löhrstraße 45, 57072 Siegen

Tel.: +49 271 - 31 76 62 0

E-Mail: [siegen@von-poll.com](mailto:siegen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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