

Mainzer **W**ohnungs- & **G**ewerbe**B**au GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung



RDM RING DEUTSCHER MAKLER
Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter

Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-97 64 30 · Fax -97 64 64 · www.wgb-mainzer.de

KR-BOCKUM: BESONDERES IMMOBILIENPAKET IN BELIEBTER LAGE ZU KAUFEN

Objektdaten:

Kaufpreis €	599000
Provision %	3.57 %
Baujahr	1928
Gewerbeeinheiten	1
Stellplätze	4
Garagen	1



Energieausweis

Ausweisart	Bedarfsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieträger	Gas
Baujahr lt. Energieausweis	1928
Baujahr Heizung	1928
Endenergiebedarf	184 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Objektdaten

Objektnummer	66668-11678
Objektart	Zinshaus_renditeobjekt
Ort	Krefeld
Nutzung	Gewerbe,Anlage,Wohnen
Wohnfläche	508
Baujahr	1928
Bezug	Teilvermietet
Provision	3.57 %
Kaufpreis	599000

Mainzer **W**ohnungs- & **G**ewerbe**B**au GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung



Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-97 64 30 · Fax -97 64 64 · www.wgb-mainzer.de

Ausstattung und Merkmale

Zustand	Teil-/Vollrenovierungsbedürftig
Heizung	Gas
Freiplatz	3
Garage	1
Nutzfläche	328
Grundstück	597

Objektbeschreibung:

Das hier angebotene Immobilienpaket setzt sich zusammen aus drei benachbarten Immobilien. Dabei handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, ein Wohn- und Geschäftshaus sowie ein Einfamilienhaus. Das Gesamtpaket beinhaltet 10 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 508 m² und eine Gewerbeeinheit mit einer Nutzfläche von ca. 200 m². Die Grundstücksfläche beläuft sich auf ca. 597 m² und besteht aus 3 großen und 2 kleinen Flurstücken. MFH: Das Mehrfamilienhaus verfügt über 5 Wohneinheiten und eine Wohnfläche von etwa 199 m² verteilt auf ein Haupthaus mit Flügelanbau. Es wurde ca. 1908 auf einem etwa 219 m² großen Grundstück errichtet. Im Erdgeschoss des Haupthauses befindet sich die erste Wohneinheit mit 2 Zimmern und einer Wohnfläche von ca. 38 m². Das 1. Obergeschoss verfügt über zwei weitere 2-Zimmerwohnungen. Eine dieser Wohneinheiten befindet sich im Vorderhaus mit ca. 43 m² Wohnfläche, die zweite Einheit im Flügel mit etwa 42 m² Wohnfläche. Im Dachgeschoss des Haupthauses befindet sich eine 2-Zimmerwohnung mit ca. 42 m² und einem innenliegenden Duschbad. Die fünfte Wohneinheit befindet sich im Dachgeschoss des Flügelanbaus mit ca. 34 m² Wohnfläche. Die 2-Zimmerwohnung verfügt über ein Tageslicht-Wannenbad und ein separates WC. In dieser Wohneinheit besteht Sanierungsbedarf. Das Objekt ist vollunterkellert. Bis auf die Einheiten im 1. OG vorne und Dachgeschoss sind zurzeit alle Einheiten vermietet. 2006 wurde die Fassade des Mehrfamilienhauses neu gestrichen. WGH: Das Wohn- und Geschäftshaus wurde ca. 1906 auf einem etwa 237 m² großen Grundstück errichtet. Auch dieses Haus setzt sich aus einem Haupthaus und einem Flügelanbau zusammen. Das Erdgeschoss verfügt über eine Gewerbeeinheit mit ca. 200 m² Nutzfläche. Diese Gewerbeeinheit ist hausübergreifend und erstreckt sich auch auf Nebenräume im Flügelanbau des benachbarten Mehrfamilienhauses. Die Gewerbeeinheit hat einen separaten Eingang. Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei Wohneinheiten. Die Wohneinheit im Vorderhaus verfügt über drei Zimmer und etwa 67 m² Wohnfläche. In dieser Wohnung wurde ein neues Laminat verlegt. Im Flügel befindet sich eine 2-Zimmerwohnung mit ca. 46 m² Wohnfläche. Das Dachgeschoss verfügt über zwei weitere Wohneinheiten. Im Vorderhaus befindet sich eine 3,5-Zimmerwohnung mit ca. 60 m² Wohnfläche. Im Flügel ist eine 2-Zimmerwohnung, die etwa 40 m² Wohnfläche umfasst. Die Gewerbeeinheit, die Wohnung im 1. OG hinten und die Wohnungen im Dachgeschoss sind nicht vermietet. Die leerstehenden Wohneinheiten sind sanierungsbedürftig. Das Objekt ist vollunterkellert. Hinter dem Haus befindet sich ein Doppelstellplatz. 2001 wurde das Dach des Wohn- und Geschäftshauses saniert. Das Mehrfamilienhaus und das Wohn- und Geschäftshaus haben einen gemeinsamen Eingang und ein gemeinsames

Mainzer **W**ohnungs- & **G**ewerbe**B**au GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung



Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-97 64 30 · Fax -97 64 64 · www.wgb-mainzer.de

Treppenhaus bis zum 1. OG. Die Hoffläche des Mehrfamilienhauses wird von den Mietern beider Häuser gemeinsam für Mülltonnen und Fahrräder genutzt. EFH: Das Einfamilienhaus wurde ca. 1928 auf einem etwa 141 m² großen Grundstück errichtet und verfügt über insgesamt ca. 96 m² Wohnfläche verteilt auf drei Etagen. Im EG befindet sich die Küche, ein Wohnzimmer und ein Gäste-WC. Das 1. Obergeschoss verfügt über zwei Schlafzimmer und ein weiteres Gäste-WC. Eines der Zimmer, verfügt über einen Balkon in Richtung des Innenhofs. Im Dachgeschoss sind ein weiteres Zimmer sowie ein Tageslicht-Wannenbad vorhanden. Durch das Bad gelangt man auf den Spitzboden des Objekts. Das Einfamilienhaus ist vollunterkellert. Zum Objekt gehört ein kleiner Innenhof mit einer Garage und einem Stellplatz. Den Hof erreicht man durch eine Tür auf der Rückseite des Hauses. Die Garage und der Stellplatz sind über eine Gasse auf der Rückseite des Grundstücks erreichbar. Zurzeit sind die Garage und der Stellplatz vermietet. Das Einfamilienhaus ist leerstehend und sanierungsbedürftig.

Lage:

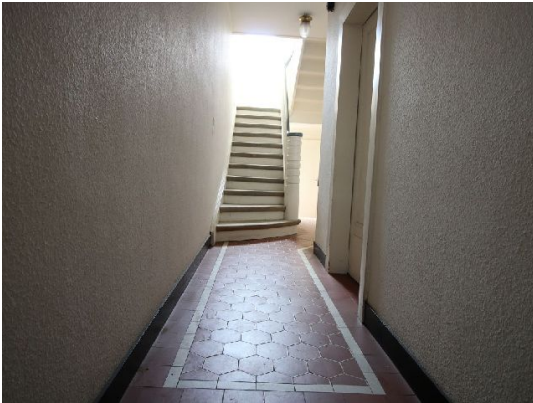
Das angebotene Objekt liegt in Krefeld-Bockum, einem mit seinen großen Parkanlagen, seiner günstigen Lage und hohem Wohnkomfort beliebten und gefragten Stadtteil. Hier befinden sich u.a. der Zoo, ein großes Badezentrum, die Musik- und die Waldorfschule. Hinzu kommen noch die zahlreichen sportlichen Freizeitangebote im Stadtwald: Mehrere Tennisvereine, Golf- und Hockeyplatzanlagen sowie die Krefelder Pferderennbahn bieten den gewünschten Freizeit- und Erholungswert. Das ca. 4 km entfernte Stadtzentrum Krefelds mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten kann mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder per PKW schnell erreicht werden. Bis zu der nächsten Bushaltestelle sind es weniger als 100 m. Weitere Alternativen bieten eine zweite Buslinie und die Straßenbahn, beide in wenigen Gehminuten erreichbar. Der Ortskern des Stadtteils Krefeld-Bockum mit Einkaufsmöglichkeiten, Kreditinstituten, Apotheken, Kindergarten und Rathaus mit Bezirksverwaltung ist ca. 1 km entfernt. Eine Grundschule befindet sich in der nächsten Seitenstraße. Die Entfernung zur nächstgelegenen Autobahnanschlussstelle (A57) beträgt ca. 1,3 km. Die Stadt Krefeld ist eine kreisfreie Stadt am linken Niederrhein, nordwestlich von Düsseldorf in Nordrhein-Westfalen. Sie wird aufgrund der Seidenstoffproduktion des 18. und 19. Jahrhunderts auch als -Samt- und Seidenstadt- bezeichnet. Krefeld ist mit ca. 230.000 Einwohnern eine Großstadt mittlerer Größe.

Mainzer **W**ohnungs- & **G**ewerbe**B**au GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung

RDM RING DEUTSCHER MAKLER
Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter

Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-97 64 30 · Fax -97 64 64 · www.wgb-mainzer.de



Mainzer **W**ohnungs- & **G**ewerbe**B**au GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung

RDM RING DEUTSCHER MAKLER
Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter

Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-97 64 30 · Fax -97 64 64 · www.wgb-mainzer.de



Mainzer **W**ohnungs- & **G**ewerbe**B**au GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung

RDM RING DEUTSCHER MAKLER
Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter

Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-97 64 30 · Fax -97 64 64 · www.wgb-mainzer.de



Mainzer **W**ohnungs- & **G**ewerbe**B**au GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung



Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-97 64 30 · Fax -97 64 64 · www.wgb-mainzer.de

Sie sind auf der Suche nach einer Immobilie und hier nicht fündig geworden?

Wir haben eine weitere große Auswahl an Kauf- und Mietobjekten

– aufgrund der ständig wechselnden Angebote ist es nicht möglich, hier alle Objekte zu veröffentlichen.

Bitte kontaktieren Sie uns, gerne kümmern wir uns auch um Ihr Anliegen und versuchen auch Ihren Wohnraum zu verwirklichen.

Gerne helfen wir Ihnen auch bei Fragen zur Finanzierung.

Nutzen Sie unsere 25-jährige Erfahrung. Vertrauen Sie uns.

Ihr Ansprechpartner für den Verkauf:

Stefan Schleich

**Geschäftsführer WGB und BFC
Fachwirt der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft Haus- u.
Wohnungseigentumsverwalter IHK**
Tel.: 02961 / 976436
Email: stefan.schleich@wgb-mainzer.de

Ihr Ansprechpartner für die Vermietung:

Simone Schleich

geprüfte Immobilienverwalterin EBZ
Tel.: 02961 / 976433
Email: simone.schleich@wgb-mainzer.de