



Anlageimmobilie

**WOHNGESCHÄFTSHAUS MIT 1-3
WOHNEINHEITEN, EINEM
LADENLOKAL UND
LAGERFLÄCHEN IN KREFELDCITY
ZU KAUFEN!**

**Objekt-Nr.:
66668-12798**

Anlageimmobilie zum Kauf

in 47799 Krefeld





Details

Preise	Kaufpreis	329.000 €
	Käuferprovision	4.76 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 248 m²
	Zimmer	8
	Nutzfläche	ca. 310 m²
	Grundstücksfläche	ca. 473 m²
	vermietbare Fläche	ca. 488 m²
	Sonstige Fläche	ca. 240 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1880
	Zustand	teil/vollrenovierungsbedürftig
Räume, Flure und Etagen	Etagen	3
	Wohneinheiten	1
	Gewerbeeinheiten	1

Beschreibung

Das ca. im Jahr 1880 errichtete Wohn- und Geschäftshaus vereint ca. 240 m² Gewerbefläche mit 1-3 attraktiven Wohneinheiten von insgesamt 248 m² Wohnfläche und bietet somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Investoren oder Eigennutzer. Das Ursprungsgebäude wurde im Jahr 1985 mit einer 2. Etage aufgestockt. Im Jahre 1996 wurde der Flügelanbau ebenfalls aufgestockt und das Dach ausgebaut. Die aktuelle Aufteilung des Gebäudes ist wie folgt: Im Erdgeschoss befindet sich zur Straßenseite hin ein ansprechendes Ladenlokal



mit großer Schaufensterfront und einem angeschlossenen Büroraum ideal für Einzelhandel, Dienstleistung oder Büro. Im Flügelanbau liegt ein separater Lagerraum. Die ursprünglich offene Hoffläche wurde überbaut und wird aktuell ebenfalls als Lager genutzt; hier besteht eine Rückbauverpflichtung. Hinter dem Haupthaus ergänzt eine ca. 171 m² große Halle das Angebot. Diese verfügt über getrennte Sanitäranlagen für Damen und Herren sowie einen weiteren Lagerraum. Der Zugang zur Halle erfolgt sowohl über das Grundstück selbst als auch über eine seitliche Einfahrt des Nachbargrundstücks. Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Etagen: Im Obergeschoss (ca. 132 m²) befindet sich eine großzügig geschnittene 5-Zimmer-Wohnung, welche in zwei Wohneinheiten aufgeteilt werden könnte. Im Dachgeschoss (ca. 116 m²) liegen 4 weitere Räume und zwei Bäder, welche eine weitere Einheit bilden könnte. Die Wohnung bietet einen durchdachten Grundriss und helle Räume, die sich sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung eignen. Mit einer gesamten Gewerbefläche von rund 240 m² und einer Wohnfläche von etwa 248 m² stellt das Objekt eine solide Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial dar.

Ausstattung

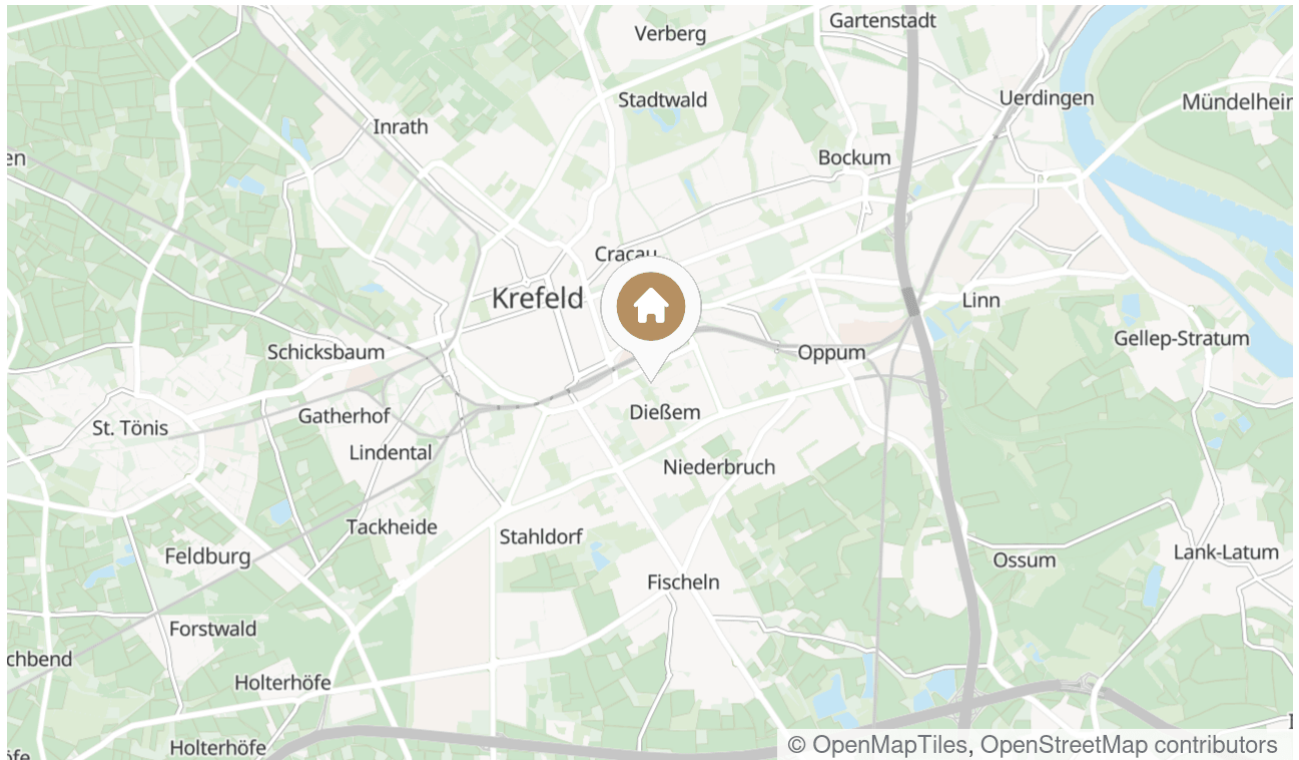
- Fenster 1980er-2007 - Gas Heizung EG, OG zentral, Dach, Gasetagenheizung 1986 (neuer Brenner - Elektrik 1969-1996 - Bäder 90er - Böden Laminat, Schlafzimmer OG Teppich - Wände Raufaser tapeziert weiß gestrichen, teilweise Designtapeten



Lage & Umgebung

47799 Krefeld

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Krefeld, in einem gewachsenen innerstädtischen Umfeld mit gemischter Nutzung aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung. Die Lage bietet eine solide Infrastruktur sowie kurze Wege zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In fußläufiger Entfernung befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Auch Gastronomie, kleinere Fachgeschäfte und kulturelle Angebote sind im nahen Umfeld vorhanden, sodass sich der Standort besonders für Mieter oder Nutzer mit urbanem Anspruch eignet. Der Krefelder Hauptbahnhof liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz, insbesondere nach Düsseldorf, Köln und Mönchengladbach. Mehrere Bus- und Straßenbahnhaltestellen in der Umgebung sorgen für eine gute Erreichbarkeit innerhalb des Stadtgebiets. Die nähere Umgebung ist von einer Mischung aus teils modernisierten Altbauten und einfachen Geschäftshäusern geprägt. Die Lage profitiert von einer soliden Passantenfrequenz und einem gewachsenen Wohn- und Gewerbeumfeld, kein Szeneviertel, aber funktional und lebendig. Insgesamt handelt es sich um eine zentrale, gut erreichbare Innenstadtlage mit Entwicklungspotenzial, geeignet für Eigennutzer oder Investoren, die auf eine bodenständige Mikrolage mit stabiler Nachfrage setzen.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

26.10.2035

Ausstellungsdatum

27.10.2025

Endenergiebedarf

198 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

F

Wärmewert

198 kWh/(m²a)

Stromwert

22,8 kWh/(m²a)

Baujahr

1880

Wesentlicher Energieträger

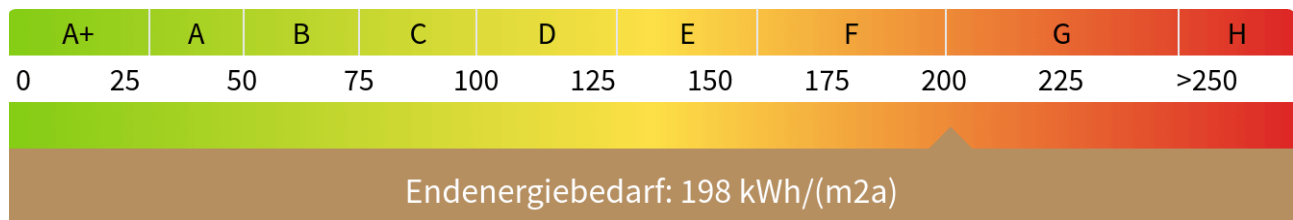
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Aussenansicht



Ladenlokal



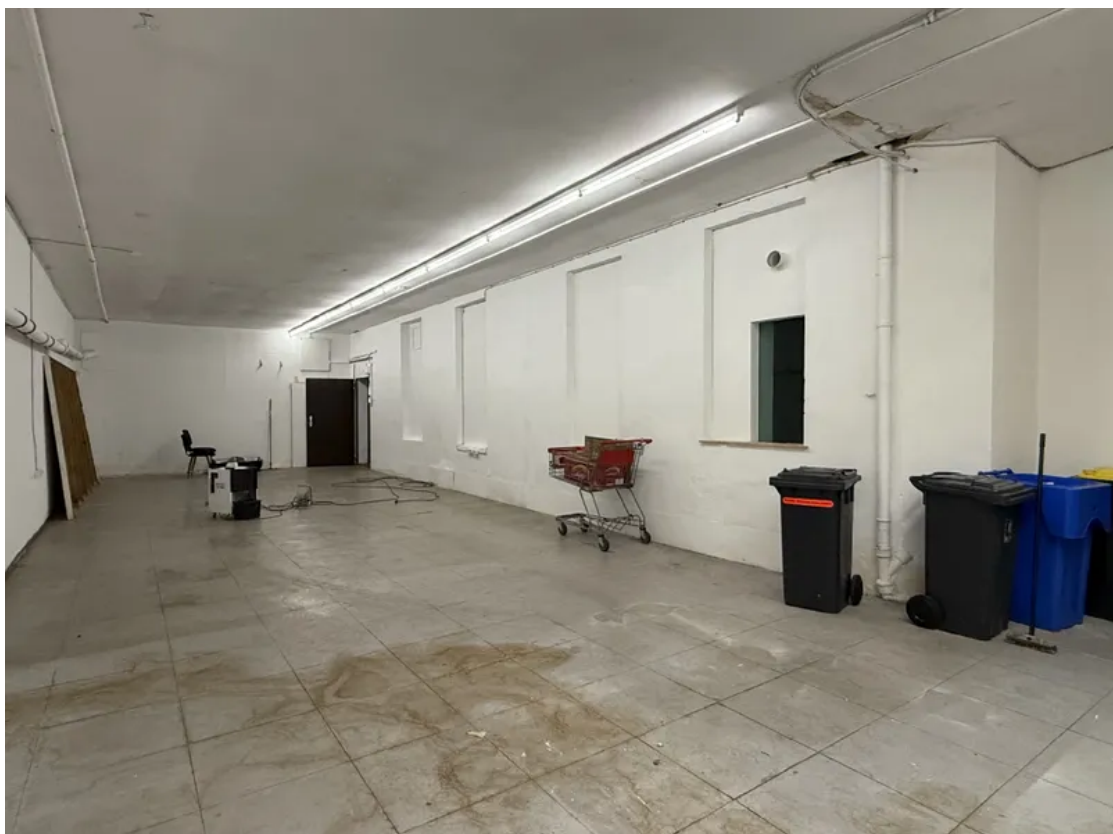
Büro



Treppenhaus



Vorraum



Hoffläche überdacht



Lager Flügel



Halle



Lagerraum



Eingangsbereich Halle



Diele 1.OG



Esszimmer 1.OG



Wohnzimmer 1.OG



Badezimmer 1.OG



Küche 1.OG



Terasse (Rückbau)



Abstellraum (Rückbau)



Schlafzimmer 1.OG



Küche möglich 1.OG



Wohnzimmer DG



Wohnzimmer DG



Badezimmer DG



Kinderzimmer DG



Kinderzimmer 2 DG



Einfahrt Nachbargrundstück

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

