



Anlageimmobilie

**HALLE - BÜRO - WOHNEN:
VIELSEITIGES
IMMOBILIENENSEMBLE ZU
KAUFEN**

**Objekt-Nr.:
66668-12806**

Anlageimmobilie zum Kauf

in 47809 Krefeld





Details

Preise	Kaufpreis	1.259.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Grundstücksfläche	ca. 2.144 m²
	vermietbare Fläche	ca. 1.469 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1984
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Wohneinheiten	2
	Gewerbeeinheiten	1
	Balkone	3
	Terrassen	2
	Loggias	1
Ausstattung	Kamin	✓

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	19



Beschreibung

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Immobilienensemble, bestehend aus einem Produktions- und Lagergebäude mit integriertem Büro- und Sozialtrakt sowie einem angebauten, voll unterkellerten Doppelwohnhaus mit Flachdach. Die Immobilien wurden etwa im Jahr 1983 auf einem 2.144 m² großen Grundstück errichtet. Die Halle ist in zwei Hallenabschnitte (Produktion und Lager) unterteilt und wurde in solider, standardisierter Stahl-Skelettbauweise (Rastermaß 6 × 12 m) errichtet und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit weitläufigen Außenflächen. Das Produktions- und Lagergebäude ist ein ein- bis zweigeschossiger Baukörper ohne Unterkellerung. Die Hallenfläche von ca. 620 m² ist verteilt auf einen Produktions- und einen Lagerbereich. Der Lagerbereich verfügt über eine Deckenhöhe von 7,5 Metern. Zur Ausstattung der Halle gehört ein Kran, der die Produktions- und Lagerprozesse optimal unterstützt. Im 1. Obergeschoss befinden sich eine Büro- und Lagerflächen mit insgesamt ca. 362 m², die über ein Treppenhaus zugänglich sind. Ein eingeschobenes Zwischengeschoss beherbergt den Sozialtrakt mit WC-Anlagen (ca. 21 m²). Die Erschließung und Andienung der Halle erfolgen über insgesamt drei Rollltore. Die zwei Hallenabschnitte sind durch ein weiteres Rolltor miteinander verbunden. Straßenseitig schließt sich das zweigeschossige Doppelwohnhaus an. Dieses ist voll unterkellert und bietet mit Balkonen und großzügigen Dachterrassen hochwertige Wohnqualitäten. Die beiden Haushälften sind in sich abgeschlossen und sind jeweils eigenständig nutzbar. Wohnhaus 1 (links): ca. 128 m² Wohnfläche + ca. 69 m² wohnliche Nutzfläche Wohnbereich mit Kamin Großzügiger Essbereich mit offener Küche Gäste-WC 2 Schlafzimmer 1 Arbeitszimmer Innenliegendes Duschbad Innenliegendes Vollbad 1 Balkon 1 Loggia Große Dachterrasse Garten Wohnliches Untergeschoss (Souterrain) mit Küche, innenliegendem Duschbad, Wohn- und Schlafzimmer Wohnhaus 2 (rechts): ca. 178 m² Wohnfläche + ca. 92 m² wohnliche Nutzfläche Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin Arbeitszimmer Gäste-WC Küche 3 Schlafzimmer Innenliegendes Duschbad Innenliegendes Vollbad 2 Balkone Große Dachterrasse Garten Wohnliches Untergeschoss (Souterrain) mit Küche, innenliegendem Duschbad, Wohn- und Schlafzimmer

N U T Z U N G
und V E R M I E T U N G Die Gewerbeinheit ist noch bis zum 31. Dezember vermietet. Auch die Wohnhäuser werden nach Absprache freigezogen. Somit eignet sich das Ensemble sowohl für Selbstnutzer, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten, als auch für Kapitalanleger, die eine flexible Neuvermietung anstreben.



Ausstattung

Produktions- und Lagerhalle in Stahl Skelettbauweise (Rastermaß 6 × 12 m) mit Wärmedämmung teilw. Deckenhöhe ca. 7,5 m Krananlage in der Halle Bürofläche und weitere Lagerflächen im 1. OG drei Rolll Tore zur Erschließung und Andienung Verbindung der zwei Hallenabschnitte über separates Rolll tor Doppelwohnhaus (zweigeschossig) Balkone und großzügige Dachterrassen



Lage & Umgebung

47809 Krefeld

Die Liegenschaft befindet sich im Krefelder Stadtteil Linn. Das Umfeld ist von einer Mischung aus Gewerbe- und Industrieansiedlungen geprägt und schafft somit ein attraktives Umfeld für Unternehmen verschiedenster Branchen. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene Bundesstraße B288 besteht eine direkte Anbindung an die Autobahn A57, sodass Düsseldorf, Köln und das Ruhrgebiet in kurzer Zeit erreichbar sind. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut erschlossen – Bushaltestellen und die Straßenbahn in Richtung Innenstadt sowie Uerdingen sind fußläufig erreichbar. Der Regionalbahnhof Krefeld-Linn mit Verbindungen nach Duisburg und Düsseldorf liegt ebenfalls in der Nähe. Im direkten Umfeld finden sich weitere Gewerbebetriebe, Handwerksunternehmen und Produktionsstätten. Zugleich bieten die historische Burg Linn und die Rheinauen attraktive Naherholungsflächen in unmittelbarer Umgebung.



© OpenMapTiles, OpenStreetMap contributors

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



Energieausweis

Baujahr

1984

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

19.10.2035

Ausstellungsdatum

20.10.2025

Endenergiebedarf

189,8 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

F

Wärmewert

189,8 kWh/(m²a)

Wesentlicher Energieträger

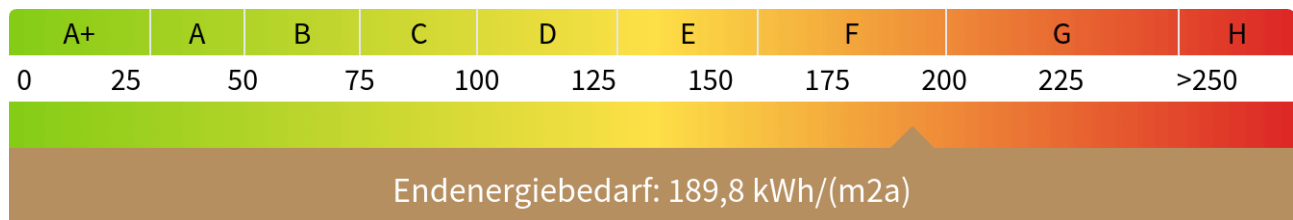
Gas Luftwärmepumpe

Befeuerungsart

Gas, Luft/Wasser-Wärmepumpe

Heizungsart

Zentralheizung, Fußbodenheizung





Aussenansicht



Aussenansicht



Seitenansicht



Ansicht EFH



Halle



Halle



Lager



Wohnbereich



Esszimmer



Küche



Büro



Büro



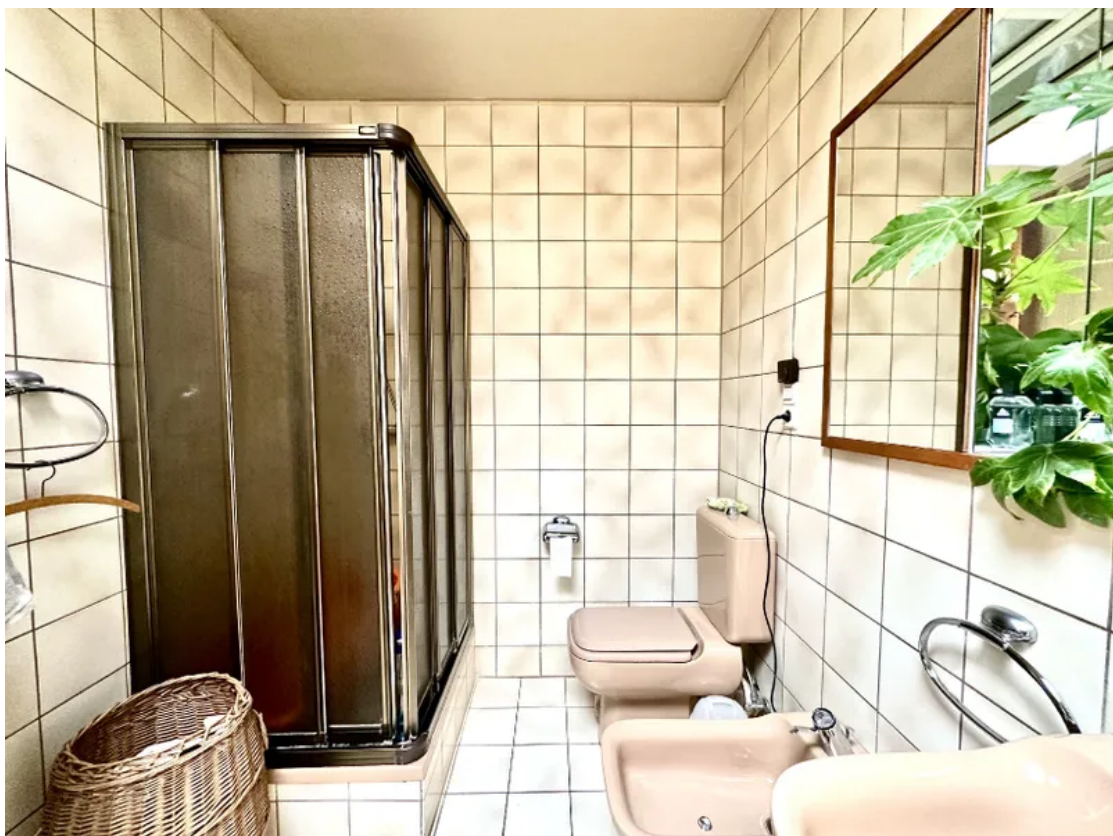
Sozialraum



Halle



Sanitär



Sanitär

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

