

# Sichere Kapitalanlage: Attraktives Mehrfamilienhaus in beliebter Wohnlage

Lessingstraße 24  
47799 Krefeld



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2%, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	449.000,- €
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	288 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	146 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	318 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Balkons/Terrassen	3
Anzahl Stellplätze	2
Baujahr	1954
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	sofort

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage, Tiefgarage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Osten, Nordost
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
seniorengerecht	Ja

## Objektbeschreibung

Altbau mit Charakter: Ihr charmantes Mehrfamilienhaus bietet Ihnen als Anlageobjekt die perfekte Rendite. Hier warten ein ca. 318m<sup>2</sup> großes Grundstück mit einer perfekt aufgeteilten Wohnfläche von ca. 288m<sup>2</sup> sowie ein bereits wohnlich ausgebautes Dachgeschoss mit ca. >48m<sup>2</sup> Fläche, die beispielsweise als Büro vermietet oder

auch zu einer weiteren Wohneinheit umgestaltet werden kann, auf Ihr Investment! Insgesamt befinden sich derzeit drei Wohneinheiten plus das flexibel nutzbare DG in Ihrem Gebäude.

Die Wohneinheiten sind aufgeteilt auf drei bzw. vier Geschosse, wo auf jeder Etage jeweils nur eine Partei platziert ist. Die Wohnfläche beläuft sich pro Wohnung auf ca. 96m<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich um klassische 3-Zimmer-Wohnungen mit modernen, lichtdurchfluteten Grundrissen. Während Sie eine freundliche Diele in Empfang nimmt, führt Sie ein zentraler Flur in die weiteren Räume der einzelnen Wohnungen. Die beiden Schlafzimmer stehen zur flexiblen Nutzung für Eltern, Kinder oder auch als Büro bzw. Ankleide bereit. Die Badezimmer sind hell gefliest, mit einem Waschbecken, einem WC, einer Dusche und einem Fenster ausgestattet. Angeschlossen an die großzügigen, offenen Wohn- und Essbereiche befindet sich ein sonniger Balkon. Im EG können Sie von diesem direkt in Ihren begrünten Garten blicken und ihn über eine Treppe auch betreten. Der überdachte Balkon im 1. OG blickt ebenfalls in den Garten, der freie Austritt des 2. OG ist wiederum auf der anderen Seite Ihres Gebäudes platziert.

Ihr neues Haus wurde 1954 zentral, jedoch trotzdem ruhig gelegen, im Herzen Krefelds, errichtet. Insgesamt wurde das Objekt fortlaufend Instand gehalten und gepflegt sowie in einigen Teilen bereits saniert bzw. renoviert. So wurden beispielsweise alle Bäder im Laufe der Jahre und Jahrzehnte saniert und befinden sich in einem adäquaten Zustand. Weiter wurden die Fenster in allen Einheiten ausgetauscht, sodass ein zeitgemäßer Zustand mit doppelverglasten Kunststofffenster und Rollläden besteht.

Beheizt wird Ihre Liegenschaft mit einer Gaszentralheizung inkl. Warmwasserspeicher, die 2003 installiert wurde. Ein Erwerb ist folglich ohne die sonst obligatorischen Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich. Zwei der vier möglichen Wohnungen sind derzeit langjährig und zuverlässig für jeweils 500 € kalt vermietet. Bei einer Komplettvermietung zu den aktuell im Markt bestehenden Konditionen und Anpassung der laufenden Mietverhältnisse erzielt Ihre Immobilie für Sie attraktive Mieteinnahmen i.H.v. 34.068 € p.a. für Sie.

Tragende Wände dieses Gebäudes sind aus massivem Mauerwerk entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen erstellt worden. Umfassungswände im Kellergeschoss und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit auf der Vorderseite klassisch verkleinert und verfugt sowie auf der Rückseite verputzt und gestrichen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand und integrierten Gauben. Eine Dämmung der obersten Geschossdecke muss noch vorgenommen werden. Die Gebäudesubstanz kann in Summe als werthaltig beschrieben werden. Ein Denkmalschutz o.ä. liegt nicht vor.

## Lage

Ihr neues Anlageobjekt befindet sich in Krefeld, einer der beliebtesten Ecken des Niederrheins. Es steht zwischen der Stadtmitte und dem Ortsteil Inrath bzw. Bockum – nahe dem Sprödenalplatz - auf der Lessingstraße, einer malerischen und beliebten Gegend, die sich durch eine Vielzahl von historischen Gebäuden auszeichnet. Speziell Ihr massives Klinkerhaus fügt sich bestens ins Straßenbild des ruhigen Wohngebiets ein. Die hervorragende Infrastruktur und der verkehrsgünstige Standort sorgen im Zusammenspiel für einen attraktiven Wohnort. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken sind in nur wenigen Gehminuten direkt von Ihrer Haustür beheimatet. Beispielsweise befindet sich Norma in nur ca. 450m Entfernung. Penny, Aldi, Lidl und Rewe liegen allesamt in nur ca. 800m Entfernung. Eine Volksbank sowie eine Sparkasse erreichen Sie in ca. 850m bzw. 1,2km. In unmittelbarer Nähe finden Sie zudem das Helios Klinikum in ca. 2,7km Entfernung sowie weitere Krankenhäuser, Arztpraxen, Physiotherapie-Zentren und mehr.

Als besonderes Highlight kann somit zweifellos die präzise, innerstädtische Lage identifiziert werden, die Ihren Mietern die beste Infrastruktur gewährleistet. Zahlreiche Freizeitaktivitäten wie beispielsweise das Kino oder Theater, aber auch diverse Parks und Grünflächen wie das Bismarckviertel angrenzend, der Kaiser-Wilhelm Park in ca. 2km, der Krefelder Zoo in ca. 2,2km, der Stadtwald in ebenfalls ca. 2,2km oder der Schönwasserpark in ca. 3km sind bequem erreicht und bieten Ihren Mietern und deren Familien die perfekten Orte für Erholung und naturnahe Freizeitgestaltung.

## Ausstattung

#### Wohnungen:

- Klassische 3-Zimmer-Wohnungen mit modernem Grundriss auf ca. 96m<sup>2</sup>
- Geräumige Diele mit Abstellraum und zentralem Flur
- 2 Schlafzimmer sowie großzügiges Wohn- und Esszimmer
- Hell geflieste Badezimmer mit Waschbecken, WC, Dusche und Fenster
- Alle Wohnungen mit sonnigem Balkon (teilweise auch überdacht)
- Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollladen sowie moderne, weiße Innentüren
- Fliesen- bzw. Echtholzparkettböden sowie hell gestaltete Wände und Decken
- Einbauküche in der separaten Küche

#### Dachgeschoss (z.B. Büro):

- Eigenständige Einheit, z.B. als Büro nutzbar (Umbau zu Wohneinheit möglich)
- Aktuell 1 Raum (2 möglich) sowie eine „Durchgangsfläche“
- Gefliestes Badezimmer mit Waschbecken, WC, Dusche und Fenster
- Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster sowie moderne, weiße Innentüren
- Hell gestalte Wände und Decken sowie Teppichboden

#### Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise mit Klinkerfassade auf der Vorder- sowie Anstrich auf der Rückseite
- Satteldach mit Gauben sowie beleuchteter, überdachter Hauseingang
- Gepflegtes und Gebäude mit gepflegtem, hellem Treppenhaus (u.a. Fliesenboden)
- Großflächig gepflasterte Terrasse mit Gemeinschaftsgarten und zahlreichen Bepflanzungen
- Stellflächen für Mülltonnen, Fahrräder und mehr auf dem Grundstück
- Ins Gebäude integrierte Garage (aktuell als Stellfläche für Fahrräder und Co. genutzt)

#### Sonstiges (Keller, Stellplätze etc.):

- Gemeinschaftlicher Waschraum - mit Plätzen für Waschmaschinen und Trockner
- Großer Hobby-/Werk-/Abstellraum sowie Sauna
- Befeuerung mit Gaszentralheizung inkl. Warmwasserspeicher
- Abrechnungen u.a. über Wärmemengenzählern und Wasseruhren

## Sonstiges

- EG aktuell leerstehend – zuletzt selbst bewohnt • 1. OG aktuell vermietet – Nettomieteinnahmen ca. 550 € p.m. (kalt) • 2. OG aktuell vermietet – Nettomieteinnahmen ca. 550 € p.m. (kalt) • DG aktuell leerstehend – z.B. als Büro oder nach Grundrissanpassung Wohneinheit möglich • Nutzflächen wie Keller, Garage, Innenhof/Gemeinschaftsgarten inkludiert

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Hinweis: Die in diesem Exposé beispielhaft dargestellte, leerstehende Wohneinheit im EG ist repräsentativ für alle Wohnungen in der Immobilie. Die Grundrisse sind jeweils identisch und die Ausstattungsmerkmale variieren nur marginal. Aus Datenschutzgründen verzichtet das vorliegende Exposé auf Innenaufnahmen aus den vermieteten Wohnungen.

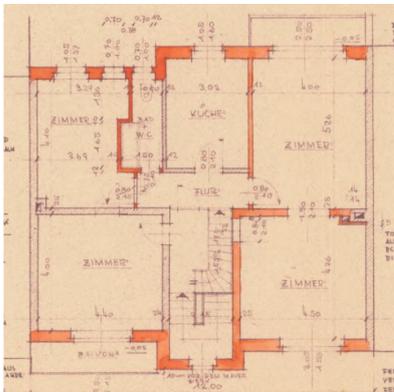
## Adresse

Lessingstraße 24  
47799 Krefeld









## **Ansprechpartner**

CCC- Immogrund GmbH  
CCC-Immogrund GmbH  
Pastoratstraße 5 5  
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)