

Top-Rendite: Attraktives Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Krefeld



Objekt:

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2%, Courtage inkl. MwSt.
Kaufpreis	2.000.000,- €
Kaltmiete	144.888,- €

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	1.049 m ²
Nutzfläche	173 m ²
Gesamtfläche	1.493 m ²
Ladenfläche	271 m ²
Grundstücksfläche	839 m ²
Zimmer	30

Baujahr	1912
Zustand des Objektes	Modernisiert
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	sofort

Ausstattung	
WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne
Boden	Fliesen, Teppich, Laminat
Heizungsart	Fernheizung
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja

Objektbeschreibung

Ihr historisches Wohn- und Geschäftshaus bietet Ihnen als Anlageobjekt die perfekte Rendite. Hier warten ein ca. 839m² großes Grundstück mit einer herausragenden Wohnfläche von ca. 1.049m² sowie weitere ca. 444 m² Gewerbe-/Nutzfläche auf Ihr Investment! Insgesamt befinden sich 13 Wohn- und Geschäftseinheiten in Ihrem Gebäude. Die zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und Kellergeschoss umfassen dabei ca. 271m². Lagerflächen im Keller mit ca. 100m², im Anbau mit ca. 22m² und im Innenhof mit ca. 51m² sind den Gewerbetreibenden darüber hinaus anteilig zugeordnet. Die beiden Einheiten bestehen im EG links aus einer ca. 219m² großen, offenen Verkaufsfläche mit zwei weiteren Räumen im hinteren Bereich, die von einem Supermarkt besetzt ist, und rechts aus einem kompakteren Teil mit ca. 52m², der an ein Nagelstudio vermietet ist. In diesem wurden das Schaufenster und die Eingangstür, ebenso wie die Heizungsleitungen und die Heizkörper, erst vor wenigen Monaten erneuert. Der Innenhof wird derzeit als Gemeinschaftsfläche für Mülltonnen und als Fahrradabstellplatz sowie zu Anlieferungszwecken genutzt.

Die Wohneinheiten, die Sie über einen separaten, erst in diesem Jahr sanierten Hauseingang erreichen, sind aufgeteilt auf vier Geschosse, wo Sie auf jeder Etage jeweils zwei vollständig renovierte bzw. sanierte Wohnungen im Haupthaus finden. Während im 1. OG darüber hinaus zwei weitere Einheiten im Anbau erstellt wurden, wurde das 2. OG um eine weitere Einheit ergänzt. Die Wohnflächen erstrecken sich von ca. 44m² bis hin zu ca. 147m². Dabei handelt es sich um 2 bis 5-Zimmer-Wohnungen mit teilweise klassischen und teilweise modernen Grundrissen. Sie bestehen in der Regel aus Diele und Flur, einem großzügigen Wohn- und Esszimmer, einer separaten Küche, mehreren gemütlichen Schlafzimmern und mindestens einem modernisierten Badezimmer. Einige Objekte sind darüber hinaus noch mit ein bis zwei Gäste-WCs sowie einer Dachterrasse oder einem Balkon ausgestattet. Der gemeinschaftlich nutzbare Garten ist für Ihre Mieter durch den Flur im Erdgeschoss des Wohngebäudes zu erreichen und lädt mit einer exklusiven, innerstädtischen Grünfläche aus Rasen, Bäumen und anderen Bepflanzungen zum Entspannen auf der gepflasterten Terrasse ein.

Ihr neues Haus wurde ca. 1912 zentral in der Fußgängerzone in einer der beliebtesten Lagen, direkt im Herzen Krefelds, errichtet. Im Laufe der Jahre und Jahrzehnte wurde die Immobilie dann aus- und umgebaut, ehe sie durch einen Anbau erweitert wurde. Insgesamt wurde das Objekt fortlaufend Instand gehalten und gepflegt sowie in weiteren Teilen bereits saniert bzw. modernisiert. So wurden beispielsweise alle Bäder im Bestandshaus komplett kernsaniert, die Wasser-, Heizungs- und Stromleitungen wurden erneuert und die Hauseingangstür sowie alle Fenster befinden sich seit 2013 in einem adäquaten, zeitgemäßen Zustand, wobei die historische Optik des Gebäudes stets gewahrt wurde. Dies wird ebenso durch die historischen Wohnungstüren untermauert, die

zusammen mit den überdurchschnittlich hohen Decken einen echten Blickfang in Ihrem Treppenhaus darstellen. Beheizt wird Ihre Liegenschaft mit einer kostengünstigen und nachhaltigen Fernwärmestation (Kraft-Wärme-Kopplung), die erst 2019 erneuert wurde. Ein Erwerb ist folglich ohne die sonst obligatorischen Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich. Alle 11 Wohnungen sind derzeit, wie auch die zwei Gewerbeflächen, langjährig vermietet und zuverlässig und erzielen attraktive Mieteinnahmen i.H.v. 144.888 € 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 Steinfassade ist derzeit auf der Vorderseite mit stuckartigen Elementen verziert und auf der Rückseite verklindert. Bei dem Dach handelt es sich u.a. um ein Satteldach, das im Anbau auch erst 2013 modernisiert wurde. Die Gebäudesubstanz, die auf eine bewegte Geschichte zurückblickt und u.a. zwei Weltkriege überstanden hat, ist somit als absolut werthaltig zu beschreiben – ohne an einen Denkmalschutz gebunden zu sein.

Die beiden in diesem Exposé beispielhaft dargestellten Wohneinheiten sind repräsentativ für alle Wohnungen in der Immobilie. Während die acht Einheiten des Bestandshauses, wie beschrieben, bereits voll umfänglich saniert wurden, befinden sich die drei Wohnungen im Anbau noch in einem älteren Zustand. Aus Datenschutzgründen verzichtet das vorliegende Exposé auf Innenaufnahmen aus den Gewerbeeinheiten, die jedoch innerhalb der Öffnungszeiten flexibel aufzusuchen sind.

Lage

Ihr neues Anlageobjekt befindet sich in Krefeld, einer der beliebtesten Ecken des Niederrheins. Es steht im Zentrum der Stadtmitte, einem malerischen und besonders populären Stadtteil, der sich durch eine Vielzahl von historischen Gebäuden auszeichnet. Speziell Ihr mit stuckartigen Elementen verziertes Haus fällt dabei positiv ins Auge und liegt äußerst verkehrsgünstig. Alle Einkaufsmöglichkeiten, Einzelhändler, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken sind in nur wenigen Gehminuten direkt von Ihrer Haustür. Beispielsweise befindet sich ein lokaler Supermarkt als Mieter direkt in Ihrem Gebäude. Netto liegt in nur ca. 200m, Edeka oder Rewe in ca. 800m Entfernung. Eine Volksbank sowie eine Sparkasse erreichen Sie in ca. 160m bzw. 280m. In unmittelbarer Nähe finden Sie zudem das Helios Klinikum in ca. 950m Entfernung sowie weitere Krankenhäuser, Ärztehäuser, Physiotherapie-Zentren und Apotheken.

Als besonderes Highlight kann somit zweifellos die präzise, innerstädtische Lage bezeichnet werden, die Ihren Mietern die beste Infrastruktur und Ihren Gewerbeeinheiten zahlreiche Kunden gewährleistet. Zahlreiche Freizeitaktivitäten wie beispielsweise das Kino oder Theater, aber auch diverse Parks und Grünflächen sind bequem erreicht und bieten Ihrem Mietern und deren Familien die perfekten Orte für Erholung und Freizeitgestaltung.

Ausstattung

Erdgeschoss (Gewerbe):

- Gewerbe- und Nutzfläche in EG und KG sowie Anbau und Innenhof mit ca. 444 m²
- Großer, offener Verkaufsraum mit Kassenbereich etc.
- Personalbereich bzw. Aufenthaltsraum und Büro
- Gefliestes WC und „Vorraum“/Garderobe/Flur/Diele
- 2. Fluchtweg und Zugang zum Innenhof
- Unterkellerte Ebene und weitere Flächen als Lagerfläche
- Geräumiger, offener Raum als Studio mit zusätzlichem Büro und WC
- Großzügige, helle Fensterfronten bzw. XXL-Schaufenster (auf einer Seite erst vor wenigen Monaten bereits

komplett erneuert!)

- Zeitlose Bodenbeläge sowie hell gestaltete Wände und Decken

Obergeschoss/Dachgeschoss (Wohnen):

- Eigener, überdachter Hauseingang mit erneuerter Eingangstür
- Gepflegtes, helles und erst in diesem Jahr saniertes Treppenhaus
- 2 bis 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 1.049 m² Wohnfläche
- Komplett sanierte Einheiten (u.a. Wasser-, Heizungs- und Stromleitungen sowie Fenster)
- Klassische und moderne Grundrisse mit flexibler, lichtdurchfluteter Gestaltung
- Historische Wohnungseingangstüren und überdurchschnittlich hohe Decken
- Offener Wohnbereich mit angrenzender Essecke, separate Küche sowie mehrere Schlafräume
- Vollständig modernisierte, geflieste Badezimmer mit Dusche/Badewanne im Bestandshaus
- Waschmaschinenanschlüsse innerhalb der Wohnungen (Bäder)
- Teilweise 1 bis 2 Gäste-WCs
- Teilweise Dachterrasse oder Balkon (u.a. mit Außentreppe in den Gemeinschaftsgarten)
- Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster
- Hell gestaltete Wände und Decken, moderne Bodenbeläge und stilvolle Innentüren

Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise mit historischer Steinfassade und stuckähnlichen Elementen als Verzierungen auf der Vorder- sowie Klinkerfassade auf der Hinterseite
- Bauliche Highlights wie Erker im OG, Rundbögen als Tonnendachabschluss, Dachterrassen und Balkone
- Stilvolles Satteldach (Bestandshaus) sowie weiteres Dach 2013 erneuert (Anbau)
- Gepflegtes und teilweise saniertes Gebäude mit gepflegtem, hellem Treppenhaus (u.a. modern geflieste Wände im Eingangsbereich)
- Gepflegtes und großzügiges Gelände mit komplett gepflastertem und blickgeschütztem Innenhof – direkter Zugang vom Gebäude sowie von der Außentreppe der Dachterrasse
- Stellflächen für Mülltonnen, Fahrräder und mehr im Innenhof
- Fortlaufende Modernisierungen/Sanierungen und Renovierungen
- Gegensprechanlage für alle Wohneinheiten
- 2 Gewerbe- sowie 11 Wohneinheiten

Sonstiges (Keller, Stellplätze etc.):

- Gemeinschaftlicher Waschraum - mit Plätzen für Waschmaschinen und Trockner möglich
- Gemeinschaftliche Fahrradstellplätze möglich
- Befeuerung mit kostengünstiger, 2019 erneuerter Fernwärmestation (Kraft-Wärme-Kopplung)
- Weitere Anbau-/Ausbauoptionen ggf. möglich
- Abrechnungen u.a. mit Wärmemengenzählern

Mieteinnahmen:

- EG aktuell als Gewerbe an einen Supermarkt und ein Nagelstudio vermietet – Nettomieteinnahmen ca. 4.850 € p.m.
- 1. bis 4. OG vollständig zu Wohnzwecken vermietet – Nettomieteinnahmen ca. 7.224 € p.m.
- Nutzflächen wie Lager, Keller, Innenhof oder auch der Gemeinschaftsgarten inkludiert
- Gesamt-Mieteinnahmen p.a. (Ist) ca. 144.888 € (Steigerungspotenzial)

Sonstiges

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









Ansprechpartner

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

Zentrale
Webseite

+49 2845 9819000
www.ccc-immogrund.de