

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Krefeld

Mehrfamilienhaus ✓ Renditeobjekt, Kunstwerk, Legende



Objekt-Nr. **OM-307851**

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **545.000 €**

Ansprechpartner:
D. Jakobs

47798 Krefeld
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|---------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
| Baujahr | 1907 | Zustand | modernisiert |
| Grundstücksfläche | 266,00 m ² | Gewerbefläche | 35,00 m ² |
| Etagen | 4 | Gesamtfläche | 305,00 m ² |
| Wohnfläche | 270,00 m ² | Sonstige Flächen | 40,50 m ² |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | Anzahl Einheiten | 6 |
| Modernisierung Jahr | 2024 | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bereits auf den ersten Blick ist dieses historische Mehrfamilienhaus – verteilt auf insgesamt sechs Mieteinheiten – beeindruckend: Die weiße Fassade erinnert farblich an einen Seidenspinner, was nicht weiter erstaunt: gilt Krefeld doch seit jeher als ruhmreiche „Stadt wie Samt und Seide“.

- Impressionen / Fotos:

<https://vimeo.com/881829951>

- virtueller Flug über den Ostwall / Lage:

<https://vimeo.com/881841324>

Die Gestaltung der Fassade lässt den Gedanken an die Gründerzeit aufleben – Fenster, Türen und zahlreiche Details des viergeschossigen Gebäudes nehmen diese Epoche gekonnt auf. Das Ursprungsbaujahr 1907 wurde dezent mit Stuckornamenten in die Außenwand eingearbeitet – ein Anstrich ist für 2024 geplant. Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz, so dass der zukünftige Eigentümer individuelle bauliche Vorstellungen umsetzen und Projektentwicklungspotenziale nutzen kann. Das privat angebotene Renditeobjekt ist bekannt aus dem Buch „La Comtesse de Bombyx Mori“ (erschieden bei Amazon), welches die Legende des gleichnamigen Seidenspinners beschreibt. Darüber hinaus sorgte im Jahre 2013 ein 35 Quadratmeter großes Werbebanner einer Tierschutzorganisation mit Pamela Anderson für überregionalen Medienwirbel.

Die stilvoll gestaltete Immobilie wurde in den vergangenen Jahren fortlaufend saniert und renoviert. Es besteht somit kein Sanierungsstau. Nahezu alle Innenräume – inklusive Hausflur – wurden mit einer speziell angemischten Farbe im zarten, wohnlichen Chamois-Ton gestrichen. Durch die Dachsanierung, die Erneuerung der Fenster und Außentüren, der Leitungssysteme und Heizungsanlage von Vaillant, durch die Modernisierung der Bäder, durch zusätzliche wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung gilt das Jahr 1995 als Baujahr.

Ausstattung

- Mehrfamilienhaus mit 6 Mieteinheiten
- zentral gelegen in 47798 Krefeld
- sehr gute Vermietbarkeit dank überschaubarer Einheiten
- architektonische Neukonstruktion + aufwändige Kernsanierungen + Erweiterungen
- hervorragende Infrastruktur / Wertsteigerungspotential
- Baukörper als Massivbau, Fundamente aus Beton / Mauerwerk
- Geschossböden aus Beton / Holzbalkenkonstrukt
- Geschosswände aus Mauerwerk / Putz, Satteldach (Hauptbau) aus Ziegel
- Schrägdach (Flügelanbau) aus Bitumen
- Fensterelemente aus Holz mit Zweifachverglasung
- Treppengang aus Beton bzw. Holzbalkenkonstrukt
- Fußböden in Zimmern aus Steinfliesen / Laminat
- Küche / Bäder: Steinfliesen
- Bäder in hellem Sanitär mit Badewanne / Dusche, Toilette, Waschbecken
- teilweise hochwertige Ausstattung: Bad-Einbauten von Villeroy & Boch + Grohe

- fast alle Badezimmer deckenhoeh gefliest
- Heizungsart: Gaszentralheizung (Vaillant)
- Warmwasserversorgung dezentral über Durchlauferhitzer
- Klingel- / Sprechanlage, TV-Kabelanschluss
- Telefon- und Internetzugang

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

- historisches Jugendstilhaus
- bekannt aus dem Buch „La Comtesse de Bombyx Mori“ – erschienen bei Amazon®
- zentrale, prominente Lage: Ostwall, 47798 Krefeld
- ca. 4% Bruttoanfangsrendite
- komplett renoviert (kein Sanierungsstau)
- Mietgarantie für 24 Monate ab Hausübergabe
- übersichtliche Mieteinheiten mit geringem Instandhaltungsaufwand

Hinweis:

In dieser Online-Anzeige haben Sie bereits einige Einblicke in das Jugendstil-Anwesen in Krefeld erhalten. Die Details, die bislang geteilt wurden, vermitteln einen Hauch der historischen Eleganz und zeitlosen Raffinesse dieses einzigartigen Mehrfamilienobjektes. Um Ihnen eine vertiefte Perspektive auf die zahlreichen Vorzüge und das einzigartige Ambiente zu ermöglichen, laden wir Sie ein, unser ausführliches Exposé anzufordern. Jeder Raum dieses Anwesens erzählt eine faszinierende Geschichte, während subtile Jugendstil-Elemente die zeitlose Schönheit dieses Hauses auf kunstvolle Weise unterstreichen.

- Für weitere Informationen und Fragen stehen wir gerne zur Verfügung. Der Verkauf soll so diskret wie möglich stattfinden.

Lage

Das zu veräußernde Objekt befindet sich in zentraler Lage auf dem Ostwall – in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof. Der Ostwall ist eine nord-südlich verlaufende einstige Prachtstraße in der Innenstadt Krefelds. Er grenzt gemeinsam mit drei anderen Wällen (Nord-, Süd- und Westwall) in etwa die Altstadt ein. Im 19. Jahrhundert wurde er vom Architekten Adolph von Vagedes als gehobene Wohnallee angelegt und wandelte sich im Laufe der Jahre in eine wichtige Einkaufsstraße und Verkehrsader der Stadt, in der alle Linien des öffentlichen Verkehrs zusammenlaufen. Charakteristisch sind sein Mittelstreifen, auf dem Grünanlagen, kleine Parks und Kunstinstallationen zu finden sind sowie sein über 150 Jahre alter Baumbestand.

Linkempfehlungen:

- [https://de.wikipedia.org/wiki/Ostwall_\(Krefeld\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Ostwall_(Krefeld))
- www.Ostwall.de

Krefeld ist eine linksrheinisch gelegene Großstadt am Niederrhein. Die kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf wird aufgrund der Seidenstoffproduktion des 18. und 19. Jahrhunderts auch als „Samt- und Seidenstadt“ bezeichnet. Damit knüpft man direkt an die frühere Bedeutung in der Textilindustrie an.

Bis heute sind die Überreste dieser erfolgreichen Epoche vor allem an der Architektur sichtbar. Über 25 Bauhäusler lebten und arbeiteten seit den 1920er bis in die 1960er Jahre in Krefeld,

darunter bekannte Vertreter der Schule wie ihr letzter Direktor Ludwig Mies van der Rohe, die Leiterin der Ausbauklasse Lilly Reich und der Begründer des Vorkurses Johannes Itten. Doch auch andere bekannte Architekten ihrer Zeit haben ihre Spuren in der Stadt hinterlassen. Bis heute ist Krefeld deshalb nicht nur die Stadt mit einer beeindruckenden Geschichte aus Seide und Samt, sondern auch ein architektonisches Juwel unter den deutschen Städten.

Krefeld nahm Ende 2019 mit rund 227.500 Einwohnern unter den Großstädten Nordrhein-Westfalens den 14. Platz ein. Das Oberzentrum gehört zur Metropolregion Rhein-Ruhr sowie zur Metropolregion Rheinland.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf Strom | 136,22 kWh/(m ² a) |
| Endenergiebedarf Wärme | 162,37 kWh/(m ² a) |

Exposé - Galerie

Impressionen

(1/2)



Exposé - Galerie

Impressionen

(2/2)



Kontakt



Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.