

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Krefeld

### Investieren mit Perspektive: Wohn- und Geschäftshaus in Uerdingen - Rendite & Potenzial vereint



Objekt-Nr. OM-319954

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:  
Thano Zurnatzis | LIME Immobilien &  
Marketing  
Telefon: 01525 8765804

47829 Krefeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                          |                       |                   |                       |
|--------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| Baujahr                  | 1920                  | Gesamtfläche      | 296,00 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche        | 279,00 m <sup>2</sup> | Sonstige Flächen  | 40,00 m <sup>2</sup>  |
| Etagen                   | 2                     | Garagen           | 1                     |
| Wohnfläche               | 211,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze       | 2                     |
| Energieträger            | Gas                   | Heizung           | Zentralheizung        |
| Preis pro m <sup>2</sup> | 1.796,00 €            | Nettomiete Soll   | 31.760                |
| Übernahme                | sofort                | Nettomiete Ist    | 28.728                |
| Modernisierung Jahr      | 2023                  | X-fache Mieteinn. | 16,00                 |
| Zustand                  | renovierungsbedürftig | BK umgelegt       | 9.960 €               |
|                          |                       | Anzahl Einheiten  | 5                     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Inmitten des charmanten und aufstrebenden Stadtteils Krefeld-Uerdingen wartet dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus auf einen neuen Eigentümer. Mit seiner historischen Substanz aus dem Baujahr 1908 und der markanten Lage bietet die Immobilie auf ca. 256 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche ein attraktives Renditepaket: 211 m<sup>2</sup> sind Wohnfläche, verteilt auf vier Wohneinheiten, und das Erdgeschoss beherbergt zusätzlich ein etabliertes Ladenlokal mit ca. 45 m<sup>2</sup>, das seit über 17 Jahren als Friseursalon zuverlässig vermietet ist.

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt 2023 modernisiert (u.a. Erneuerung der Heizungs- und Elektrotechnik). Langfristige Mietverträge und ein stabiles Mietniveau sorgen für eine solide Grundauslastung und eine sichere Rendite.

Investoren haben hier die Möglichkeit, langfristig attraktive Renditen zu erwirtschaften. Die Umbaupläne des Stadtteils Uerdingen versprechen zudem eine erhebliche Aufwertung des Quartiers. Der geplante Stadtumbau umfasst Maßnahmen zur Förderung der Standortqualität und zur Belebung des historischen Stadtkerns, von der Aufwertung öffentlicher Räume bis hin zur Förderung von Wohn- und Geschäftsumfeldern.

Ein Zusatzpunkt für Investoren: Die Immobilie wird im Ist-Zustand verkauft, jedoch wurde ein Renovierungskostenanteil von etwa 40.000 € in den Verkaufspreis einkalkuliert. Diese Kosten könnten zukunftsorientiert eingesetzt werden, wenn eine der Wohnungen frei wird. Das bedeutet nicht nur eine gesteigerte Attraktivität für potenzielle Mieter, sondern sichert Ihnen als Eigentümer auch langfristig eine Wertsteigerung.

Sie suchen nach einer renditestarken Investition? Diese Immobilie kombiniert Verlässlichkeit mit Perspektive – und das in einem zukunftssträchtigen Stadtteil von Krefeld. Die detaillierte Investmentbewertung und weitere Unterlagen stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

---

### Vorteile für Investoren

- 1. Solides Renditepotenzial:** Aktuelle Jahresnettomieteinnahmen von 28.728 € mit Entwicklungsmöglichkeiten auf eine SOLL-Miete von ca. 31.760 € durch leichte Mietanpassungen.
- 2. Stabile Mietverhältnisse:** Die Gewerbeinheit im Erdgeschoss ist seit 17 Jahren an einen Friseursalon vermietet – ein Zeichen für Zuverlässigkeit und Kontinuität.
- 3. Zukunftsorientierte Stadtplanung:** Der geplante Stadtumbau Uerdingens bietet nicht nur eine Steigerung der Standortattraktivität, sondern auch ein vielversprechendes Wertsteigerungspotenzial für die Immobilie.
- 4. Bereits kalkulierte Renovierungskosten:** Mit einkalkulierten 40.000 € Renovierungskosten für mögliche Instandhaltungsarbeiten bei Wohnungsleerstand sind zukünftige Investitionen vorausschauend bedacht.
- 5. Historisches Flair und Modernität kombiniert:** Die letzte Modernisierung (2023) sorgt für einen soliden technischen Stand, während das Gebäude seine historische Ausstrahlung bewahrt.

---

Für Interessenten, die eine fundierte Investmententscheidung treffen möchten, halten wir umfangreiche Unterlagen bereit, die auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden. Diese umfassen:

- SWOT- und Marktanalyse: Ein umfassender Bericht mit Investment-Bewertung, basierend auf dem Ertragswertverfahren:

Präzise finanzielle Kennzahlen, spezifische Analyse der Stärken und Schwächen der Immobilie und ihrer Mikrolage, die Sie bei der strategischen Bewertung des Potenzials unterstützt.

- Stadtumbau- und Standortentwicklungskonzepte: Pläne und Analysen zur Umgestaltung des Stadtteils Krefeld-Uerdingen

- Mieterzielgruppenanalyse: Detaillierte Beschreibung der Mieterprofile

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um diese Unterlagen einzusehen und das Potenzial dieser einmaligen Kapitalanlage voll auszuschöpfen!

## **Ausstattung**

Friseursalon:

Sanierung vor Einzug, elektrische Schutzeinrichtungen (RCD-Schalter),

neue Wasser- und Abwasser-Leitungen -> 01.01.2007

1. OG:

Vor Einzug des Mieters: Renovierung, neue Fenster, neues Bad -> 16.09.2016

2. OG:

Vor Einzug des Mieters: Neuer Laminatboden, Dachfenster SZ + Bad neu -> 01.11.2020

(Alle Verträge sind keine Staffelmietverträge, sondern nur z.T. Index-Mietverträge)

Anbau:

EG:

Kernsanierung vor Einzug -> 01.07.2015

1. OG:

Neuer Laminatboden, Renovierung vor Einzug -> 01.09.2015

Halle:

Allgemeine Instandhaltung wie z.B. streichen von innen und außen,

Einbau eigener Stromzähler, Einbau eines Motors für das Hallentor in 2023

Modernisierungen:

2018 – DG-Isolierung Haupthaus

2019 – Anstrich des Treppenhauses

2020 – Dämmung und Anstrich der Westseite Anbau

2020 – Fassadenanstrich, Halle und Hoftor

2023 – Neue Brennwertheizung, Überprüfung der Gasleitungen

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad

## **Sonstiges**

LIME Immobilien & Marketing

Herr Athanassios Zurnatzis

Westring 86

47981 Tönisvorst

Telefon: 0152 587 658 04

post@lime-immobilien.de

Berufskammer: IHK Viersen

Berufsaufsichtsbehörde: Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch das Ordnungsamt Viersen, Am Alten Rathaus 1, 41751 Viersen.

Plattform zur Online-Streitbeilegung:

<http://ec.europa.eu/consumers/odr>

Mitgliedschaften:

Thano Zurnatzis ist Vorstandsmitglied im regionalem Werbering „St-Tönis-erleben“.

Mitglied der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein

Verifizierter Partner von immowelt.

Fortbildungen:

Zertifikat IHK Immobilienmakler

Zertifikat für Bauschäden an Immobilien

Zertifikat für Wertermittlung von Immobilien

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsgünstigen und dennoch familienfreundlichen Lage in Krefeld-Uerdingen.

Dieser Standort bietet eine ausgewogene Mischung aus urbanem Komfort und ruhigen Naherholungsgebieten entlang des Rheins, was ihn ideal für Familien und Pendler macht. Der Stadtteil Uerdingen ist geprägt von einer gut entwickelten Infrastruktur und einer Vielzahl an Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Gleichzeitig bietet die Umgebung durch zahlreiche Naherholungsgebiete, wie die nahegelegene Rheinpromenade, auch Raum für Freizeitaktivitäten im Grünen.

Die Nähe zu Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten macht diese Immobilie zu einem attraktiven Standort. Die schnelle Erreichbarkeit von Autobahnen und benachbarten Städten erweitert die Möglichkeiten für Berufstätige und macht den Standort flexibel und vielfältig nutzbar.

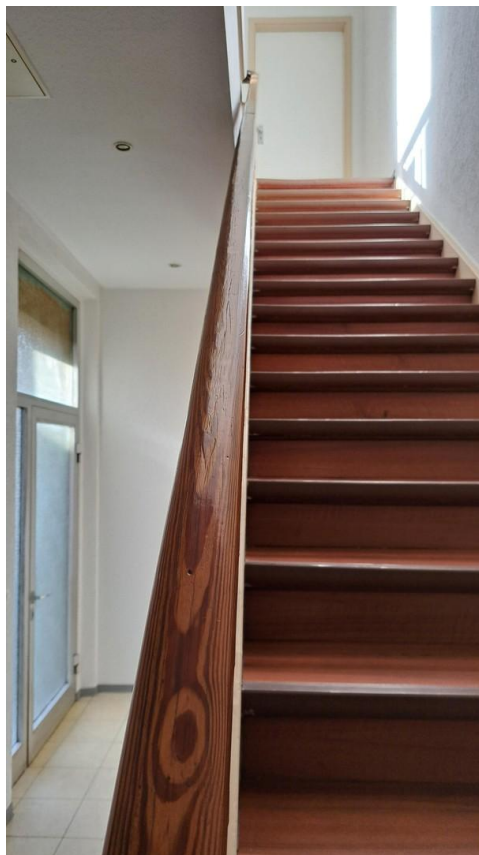
# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 187,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | F                             |

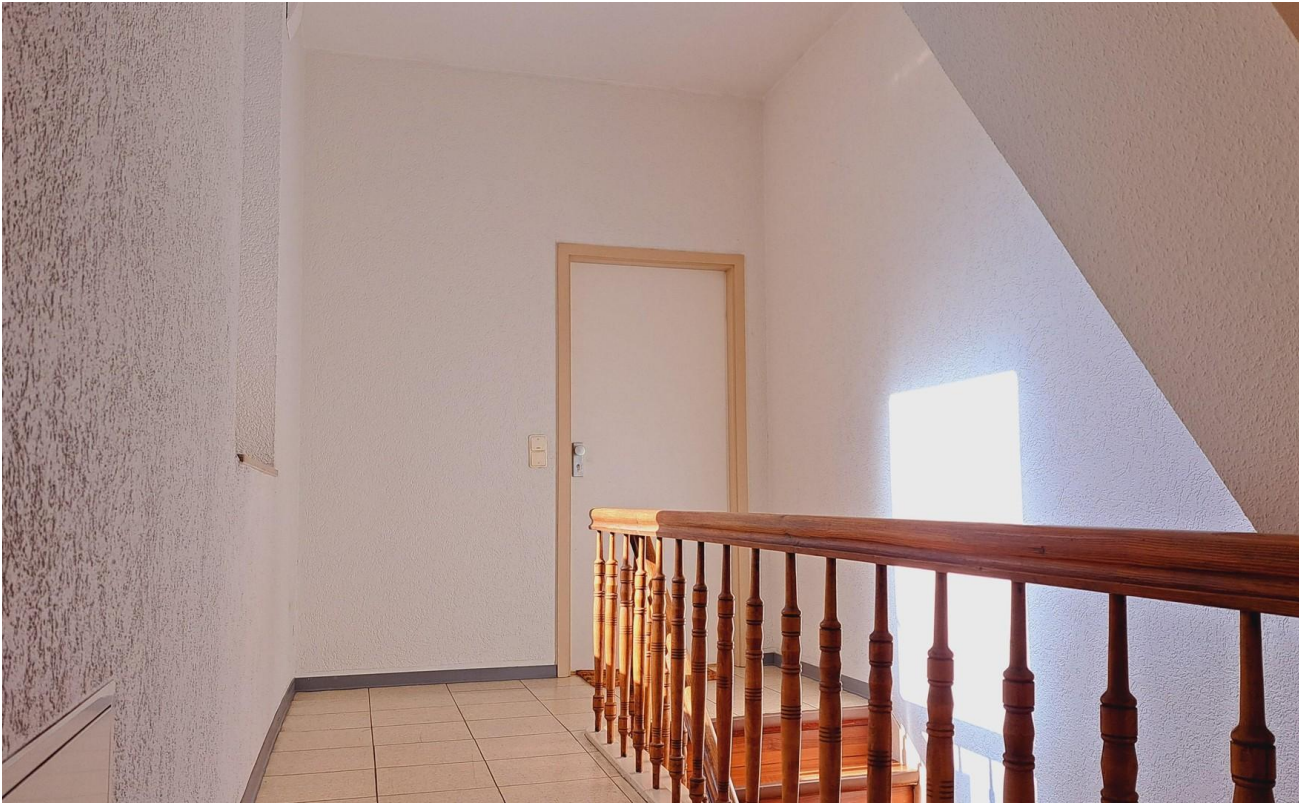
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

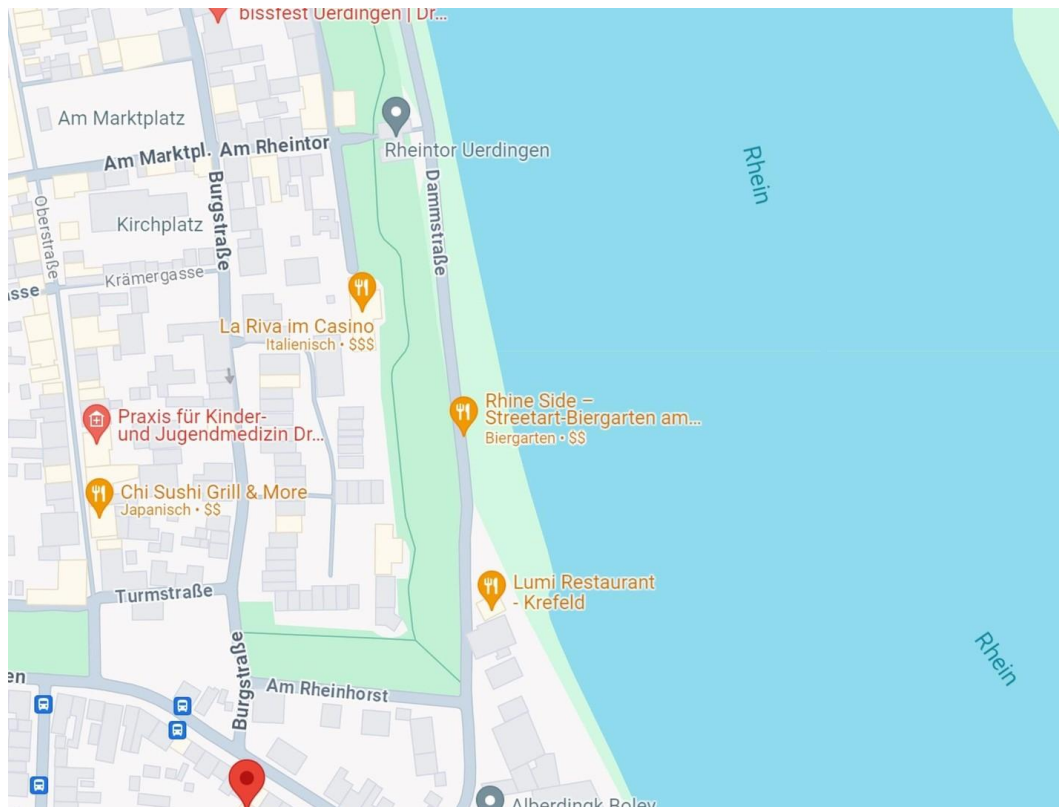


# Exposé - Galerie



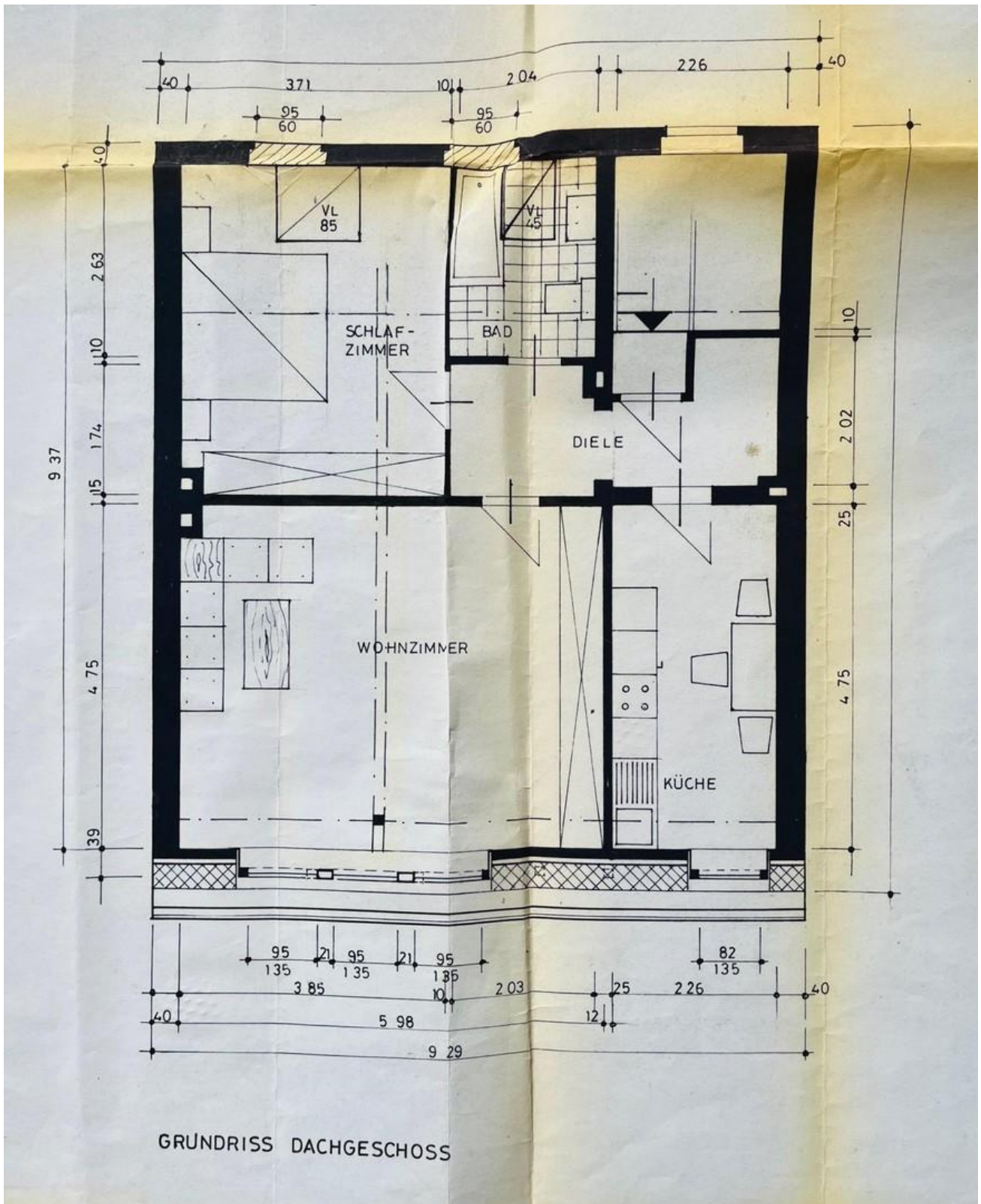
# Exposé - Galerie

## 9 Projekte





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

