



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

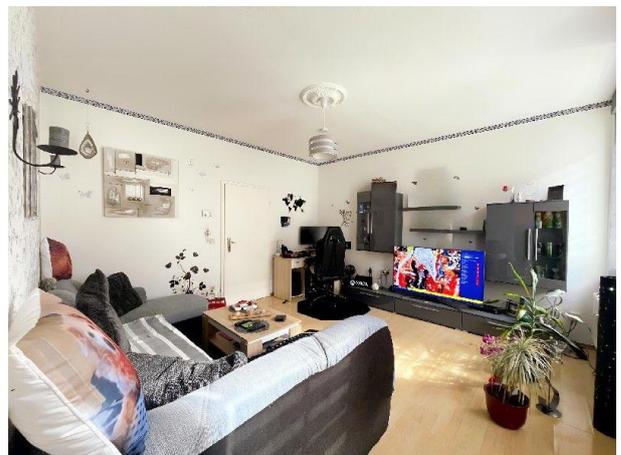
**LANGJÄHRIG VERMIETETE 2-  
ZIMMERERDGESCHOSSWOHNUNG NAHE  
KREFELD HELIOS KLINIKUM ZU KAUFEN**

**Objekt-Nr.:**

**66668-12642**

# Wohnung zum Kauf

in 47805 Krefeld





## Details

### Provisionspflichtig

Hausgeld

**214 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**3.57 %**

Wohnfläche (ca.)

**66 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

Etage

**0**

Anzahl Etagen

**4**

Anzahl Wohneinheiten

**7**

Baujahr

**1900**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss (Hochparterre) eines 7-Parteienhauses mit gepflegtem Erscheinungsbild ca. aus dem Jahre 1900. Auf rund 66 m<sup>2</sup> verfügen Sie über 2 Zimmer, eine Küche, eine Diele, ein Tageslichtbad mit Dusche. Die Aufteilung ist wie folgt:

Es empfängt Sie eine großzügige Diele. Zur Linken gelangen Sie in das Tageslichtbad. Am Ende der Diele befindet sich die Küche, über diese erreichen Sie auch das Wohnzimmer. Im Anschluss an das Wohnzimmer kommen Sie in das Schlafzimmer.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Der Hof mit Gartenfläche wird durch die Mieter gemeinschaftlich genutzt.

Vermietet ist die Wohnung seit 2010 und die Mieter möchten gern weiterhin dort wohnen bleiben. Die Jahresnettomieteinnahme beläuft sich auf 5.880,-EUR

Die Hausgemeinschaft wird von einem Verwalter betreut. Das Hausgeld beträgt aktuell 210,- EUR und beinhaltet 84,55 EUR umlagefähige Kosten und 87,95 EUR nichtumlagefähige Kosten und 37,50 EUR Instandhaltungsrücklage.



Unser Fazit: Diese Eigentumswohnung eignet sich durch langfristige Vermietung ideal als Kapitalanlage.

## **Ausstattung**

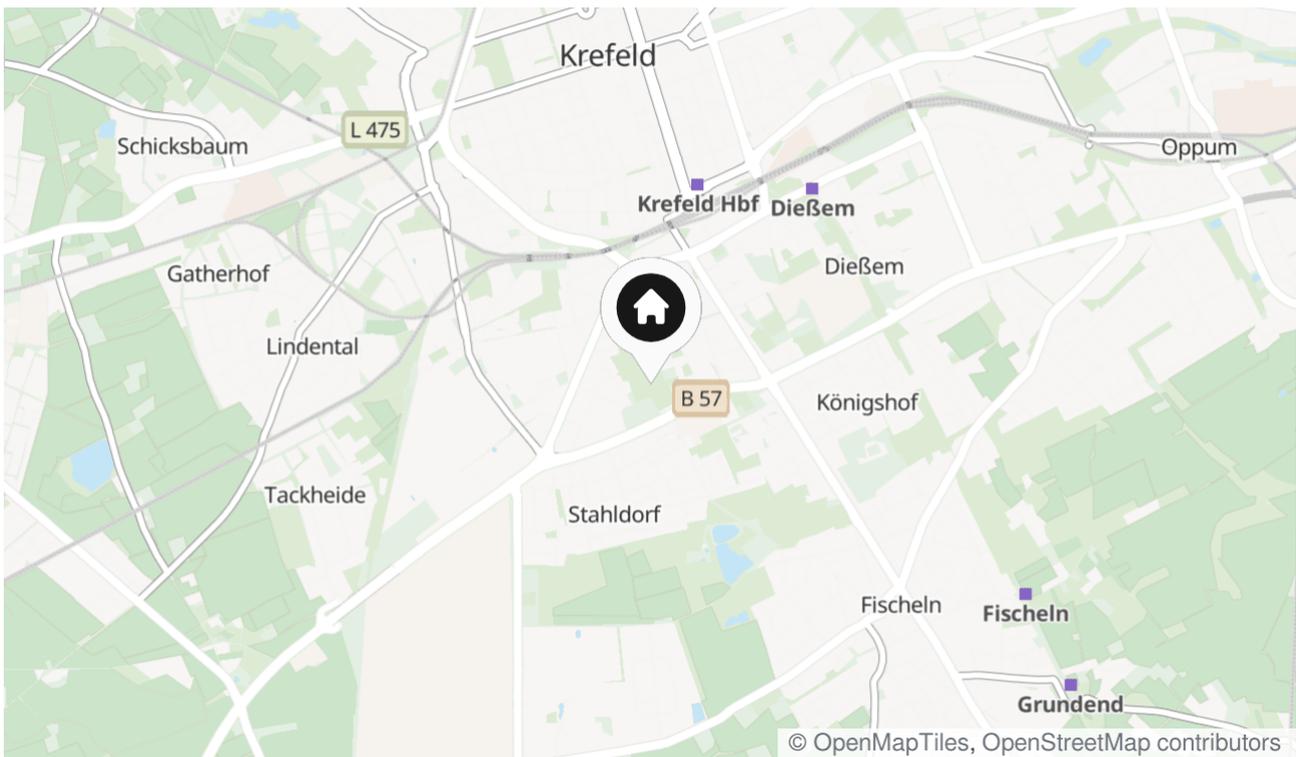
Alle Wände sind mit Raufaser tapeziert und teilweise bunt gestrichen. Die Diele, das Badezimmer und die Küche sind mit einem weißen Fliesenboden ausgestattet. Im Wohnzimmer und Schlafzimmer liegt ein heller Laminatboden.

Das Tageslichtbad ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet. Außerdem haben Sie hier die Möglichkeit Ihre Waschmaschine abzustellen. Die Wohnung wird über eine Gasetagenheizung beheizt, die Therme wurde vor ca. 7 Jahren getauscht.

## Lage & Umgebung

47805 Krefeld

Die Wohnung befindet sich in einer Seitenstraße der Gladbacher Straße in Krefeld. Die verkehrliche Erschließung ist in jeder Hinsicht optimal. Der ÖPNV mit Bus und Bahn verbindet den Standort mit der Innenstadt, dem Krefelder Hbf sowie den umliegenden Orten. Zu den Autobahnanbindungen A57 und A44 sind es nur ca. 9 Fahrminuten. Ein Lebensmitteldiscounter befindet sich nur wenige Meter entfernt (ca. 50 m). Kitas, Schulen, Ärzte, Gastronomie und kleinteiliger Einzelhandel sind ebenfalls vor Ort. Zudem befindet sich in diesem Ortsteil das Klinikum Krefeld, die Hochschule Niederrhein und die beliebten Kultur- und Kultstätten Fabrik Heeder und die Kulturfabrik. Die Bebauung entlang der Straße selbst ist geprägt durch den Wechsel zwischen Stil-Altbauten und Häusern aus jüngeren Jahren und sorgt somit für ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch

**136,57 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Gültig bis

**07.11.2031**





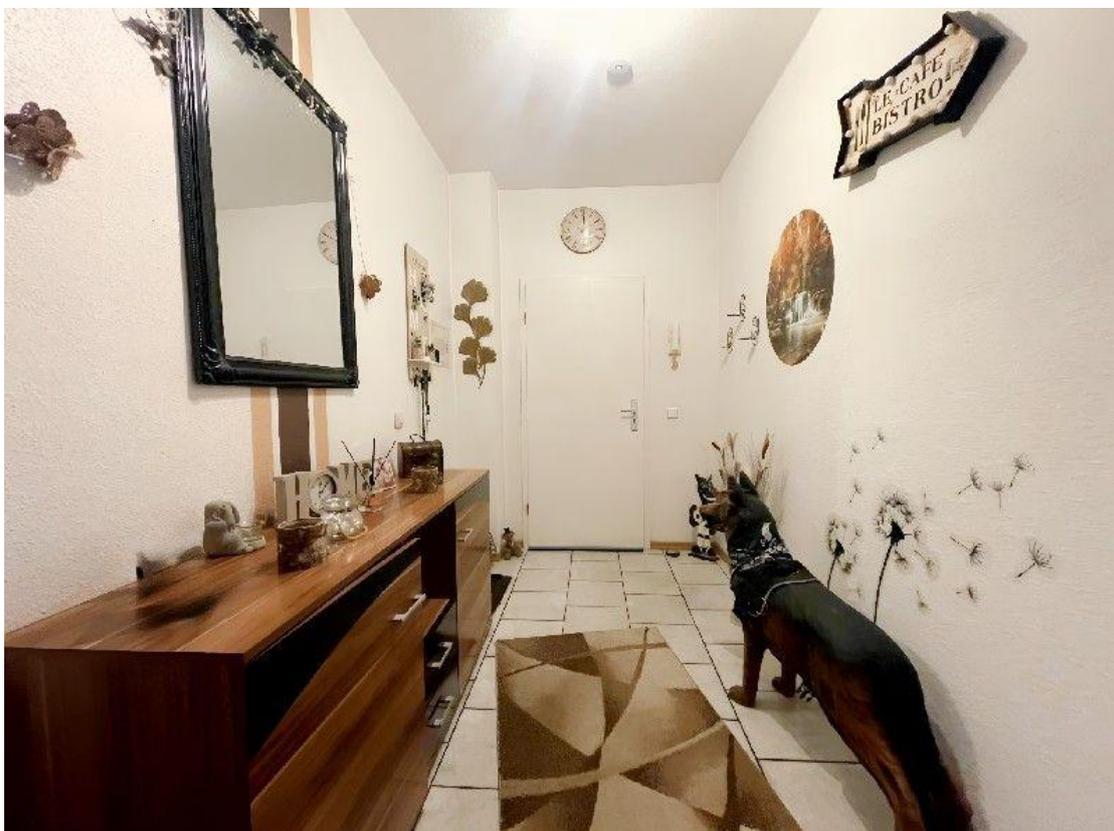
Aussenansicht



Wohnzimmer



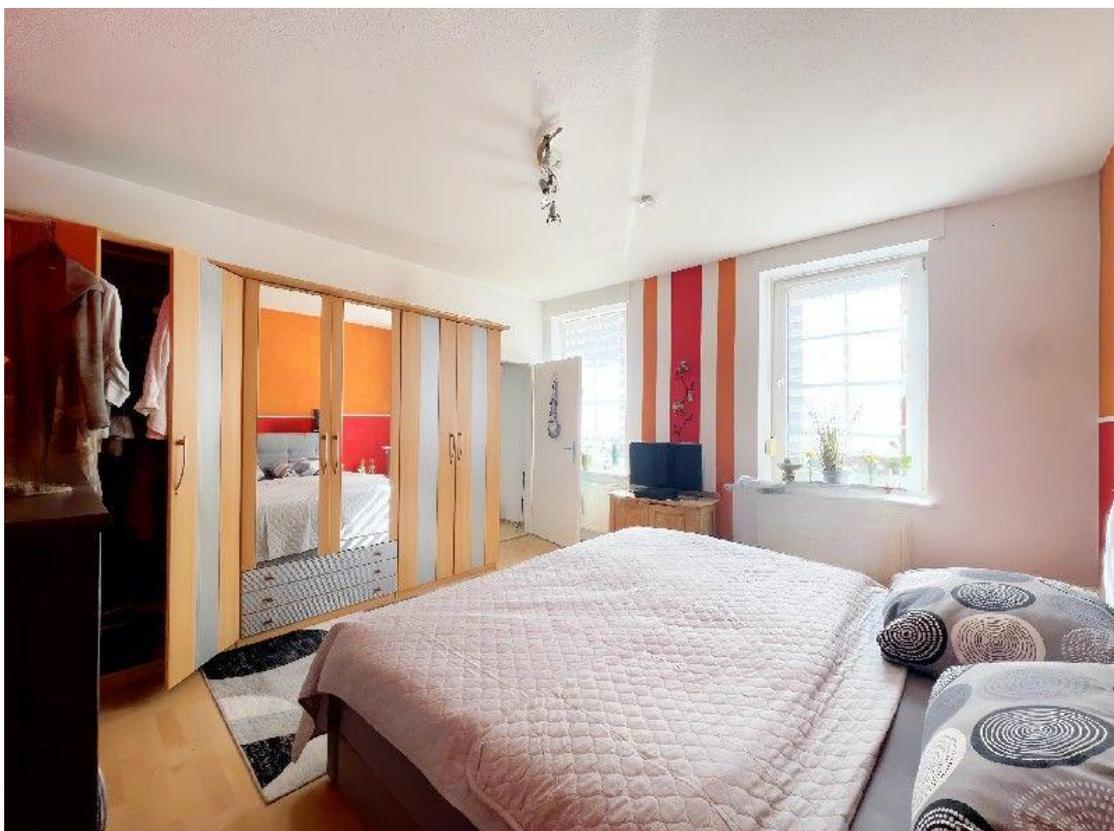
Wohnzimmer



Diele



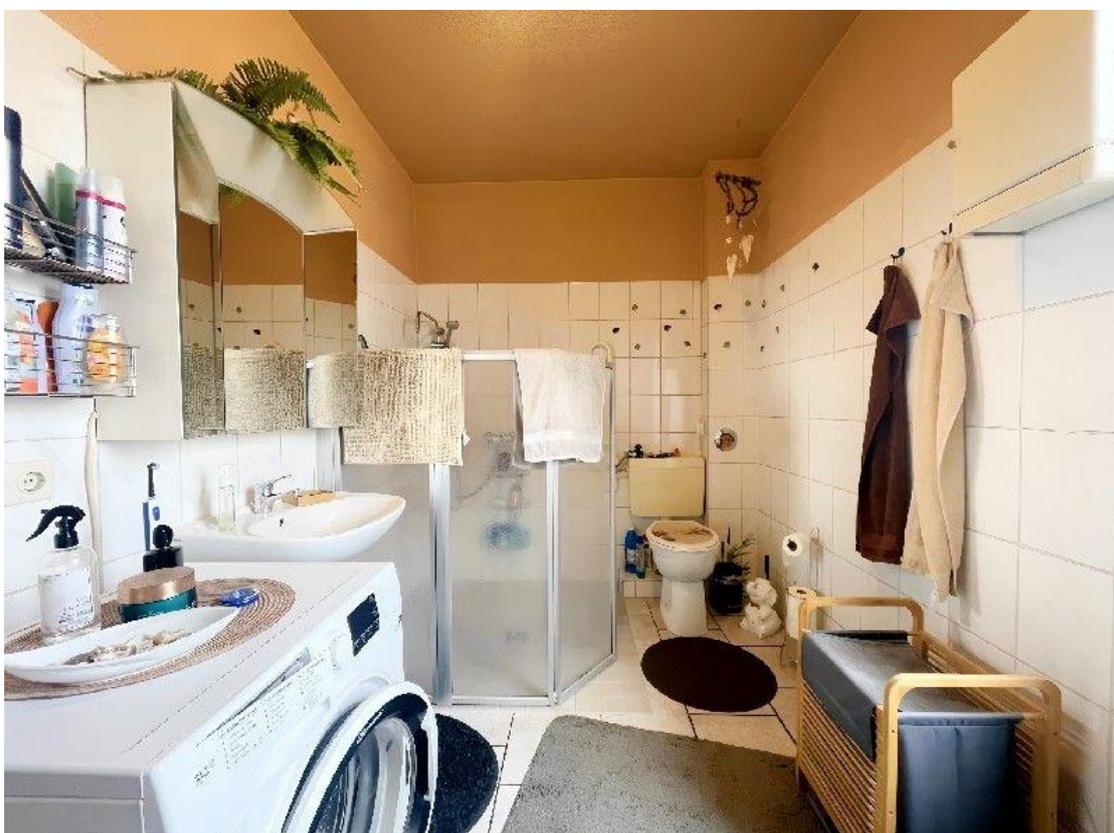
Schlafzimmer



Schlafzimmer



Küche



Badzimmer



Aussenansicht



Grundriss



## Kontakt

### **Lomberg.de Immobilien GmbH und Co. KG**

Rheinstr. 35

47799 Krefeld

Telefon: 02151-807223

E-Mail: paul.sonnen@lomberg.de

### **Ihr Ansprechpartner**

Paul Sonnen

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

