



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**MODERNISIERT, INFLATIONSGESCHÜTZT  
und RENDITESTARK. BEGEHRTE  
KAPITALANLAGE IN KREFELD**

**Objekt-Nr.:**

**66668-12652**

# Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 47798 Krefeld





## Details

### Provisionspflichtig

Käuferprovision inkl. USt.

**3.57 %**

Wohnfläche (ca.)

**326 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche (ca.)

**2.110 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**786 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche (ca.)

**2.436 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**4**

Anzahl Wohneinheiten

**11**

Baujahr

**1974**

Garagenanzahl

**12**

Zustand

**teil/vollrenoviert**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Dieses repräsentative Wohn- und Geschäftshaus vereint moderne Architektur mit einer langfristigen Ertragsperspektive. In zentraler Lage von Krefeld bietet das nahezu voll vermietete Objekt eine hervorragende Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger, die nach einer renditestarken Immobilie mit stabiler Mieterstruktur suchen. Das vakante Ladenlokal eröffnet zusätzliche Vermietungsperspektiven und ermöglicht eine gezielte Optimierung der Mietstruktur.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 2.436 m<sup>2</sup>, verteilt auf acht Gewerbeeinheiten und drei Wohneinheiten, präsentiert sich das Gebäude als attraktive Mischimmobilie, die eine breite Mieterstruktur und Risikodiversifikation gewährleistet. Die gewerbliche Mietfläche von ca. 2.110 m<sup>2</sup> wird von etablierten Unternehmen genutzt, während die 326 m<sup>2</sup> Wohnfläche modernen Wohnkomfort in zentraler Lage bietet.

Das Gebäude wurde im Jahr 1974 errichtet und über die Jahrzehnte hinweg kontinuierlich gepflegt. Eine umfassende Modernisierung im Jahr 2024 sorgt für einen zeitgemäßen, repräsentativen Zustand und sichert eine nachhaltige Wertentwicklung. Mieter profitieren von



einer erstklassigen Infrastruktur mit einem Personen- und KFZ-Aufzug sowie einer hauseigenen Tiefgarage mit zwölf Stellplätzen, die sowohl den Gewerbemietern als auch den Bewohnern eine komfortable Nutzung ermöglichen.

Ein entscheidender Vorteil für Investoren: Die aktuellen Mietverhältnisse sind überwiegend mit Index- bzw. Staffelmietvereinbarungen ausgestattet. Dies bietet langfristige Planungssicherheit, regelmäßige Mietanpassungen und schützt vor inflationsbedingtem Wertverlust – ein starkes Argument für eine nachhaltige Kapitalanlage.

Die Lage bietet eine gelungene Balance aus Zentralität und Wirtschaftlichkeit. Sie ermöglicht eine breite Mieteransprache, während die Kombination aus stabilen Mietverhältnissen und modernisierter Substanz das Objekt als renditestarke Kapitalanlage qualifiziert. Besonders für Anleger, die eine langfristig gesicherte Vermögensstrategie verfolgen, bietet dieses Gebäude eine seltene Möglichkeit, von einer beständigen Wertsteigerung bei gleichzeitig gesichertem Mietertrag zu profitieren.

Fazit: Die Mischung aus vielseitiger Nutzbarkeit, langfristig stabilen Mietverhältnissen mit indexierten bzw. staffelweisen Mietanpassungen und einer umfassenden Modernisierung macht diese Immobilie zu einer erstklassigen Kapitalanlage mit Zukunftsperspektive. Wer eine strategisch durchdachte Investition mit nachhaltigem Wachstumspotenzial sucht, trifft hier eine wirtschaftlich kluge Entscheidung.

## Lage & Umgebung

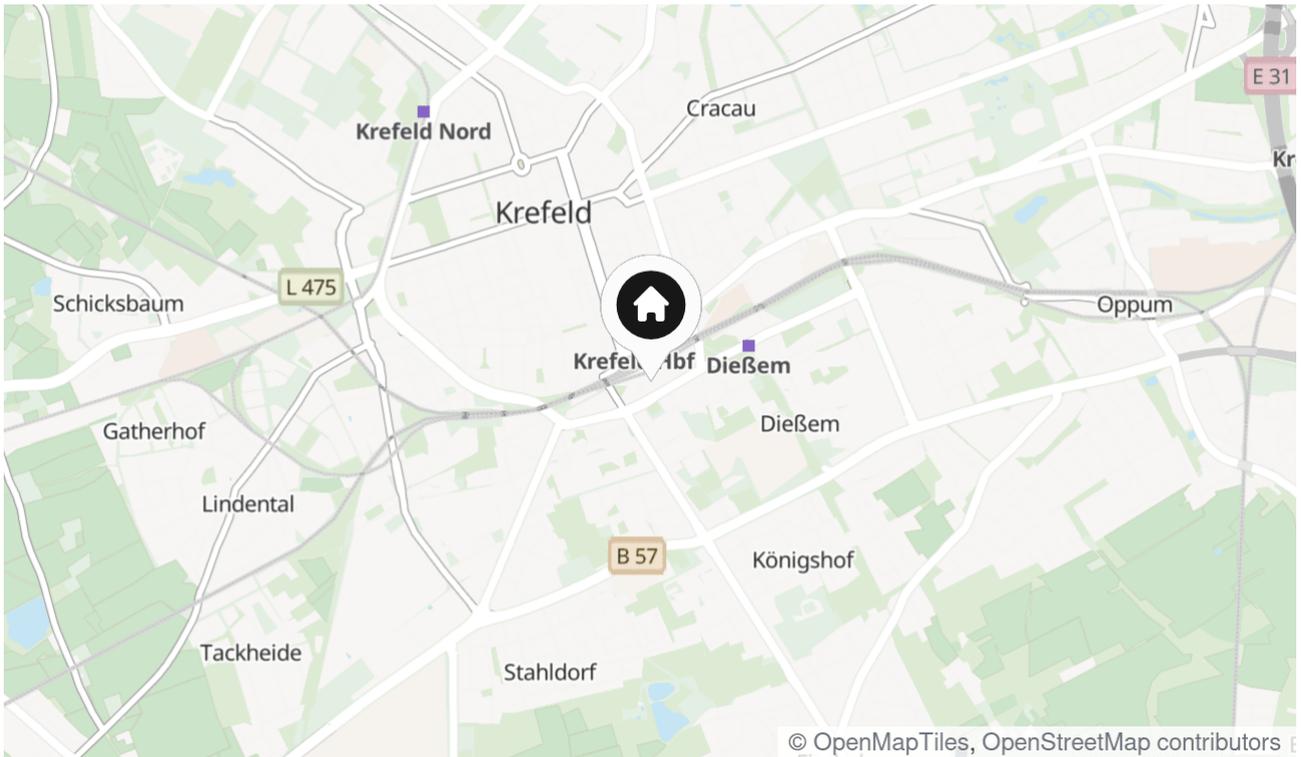
47798 Krefeld

Die Hochstraße in Krefeld zählt zu den Top-Adressen der Stadt und bietet eine unübertroffene Lage im Herzen des urbanen Lebens. Als eine der meistfrequentierten Einkaufsstraßen Krefelds verbindet sie hochwertigen Einzelhandel, renommierte Dienstleister und anspruchsvolle Gastronomiekonzepte in einem exklusiven Umfeld.

Die exzellente Fußgängerfrequenz garantiert eine außergewöhnliche Sichtbarkeit und schafft ideale Bedingungen für Marken und Unternehmen, die Wert auf maximale Aufmerksamkeit und repräsentative Präsenz legen. Durch die erstklassige Ecklage an einer prominenten Straßenkreuzung wird das Objekt zu einem echten Blickfang und einer unverkennbaren Adresse im Stadtbild.

Dank der hervorragenden infrastrukturellen Anbindung profitieren Kunden, Geschäftspartner und Mitarbeiter von einer bequemen Erreichbarkeit – sei es mit dem Auto, öffentlichen Verkehrsmitteln oder zu Fuß. Der Krefelder Hauptbahnhof ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Die Autobahn A57 verbindet Krefeld unmittelbar mit den Metropolen Düsseldorf, Duisburg und dem gesamten Rhein-Ruhr-Gebiet, während der Flughafen Düsseldorf als internationales Drehkreuz in weniger als 30 Minuten erreichbar ist.

Das direkte Umfeld zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus gehobenem Einzelhandel, luxuriösen Boutiquen und etablierten Unternehmen aus, die ein kaufkräftiges und stilbewusstes Publikum anziehen. Die Nähe zu namhaften Marken und erstklassigen Dienstleistern unterstreicht den exklusiven Charakter dieser Lage und macht sie zu einer bevorzugten Adresse für anspruchsvolle Geschäftsmodelle.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergiebedarf

**157 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

**Erdwärme mit Wärmepumpe**

Wesentlicher Energieträger

**Erdwärme**

Gültig bis

**03.04.2029**





Aussenansicht



Aussenansicht



Ladenlokal EG



Ladenlokal EG



Bürofläche 2.OG



Schulungsraum 2.OG



Flur 2.OG



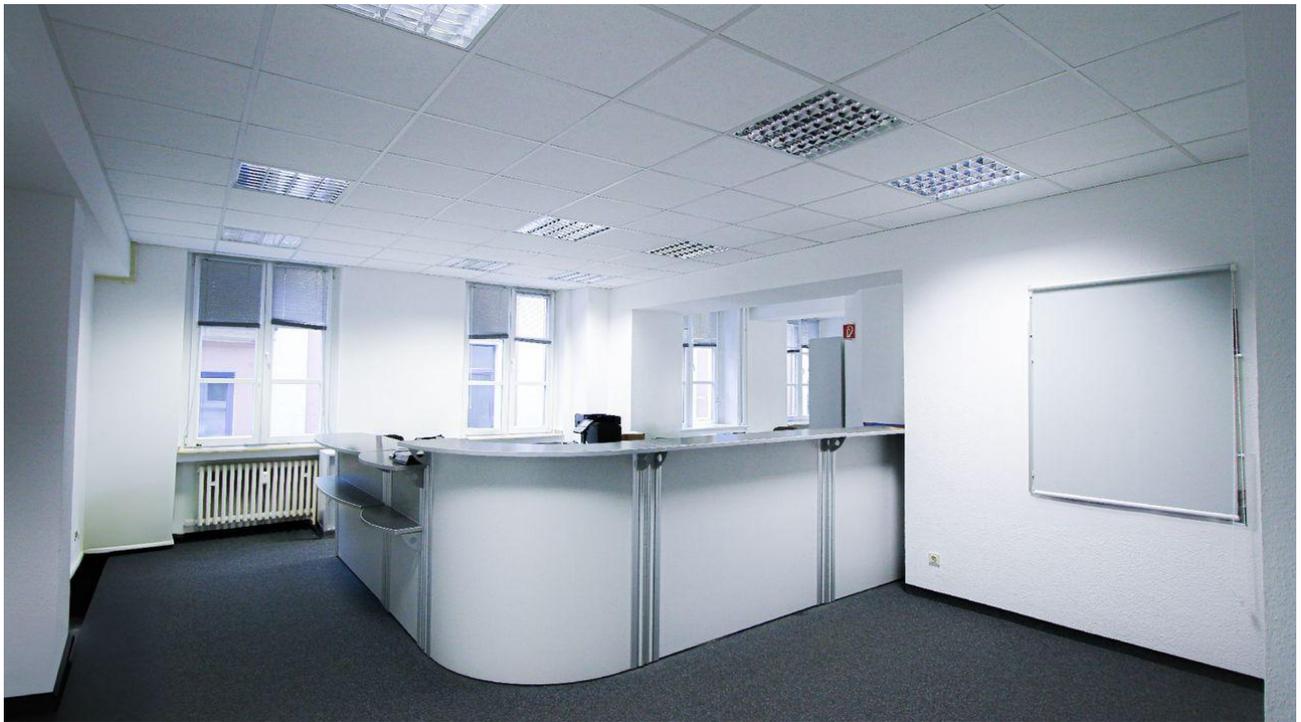
Sanitär 2.OG



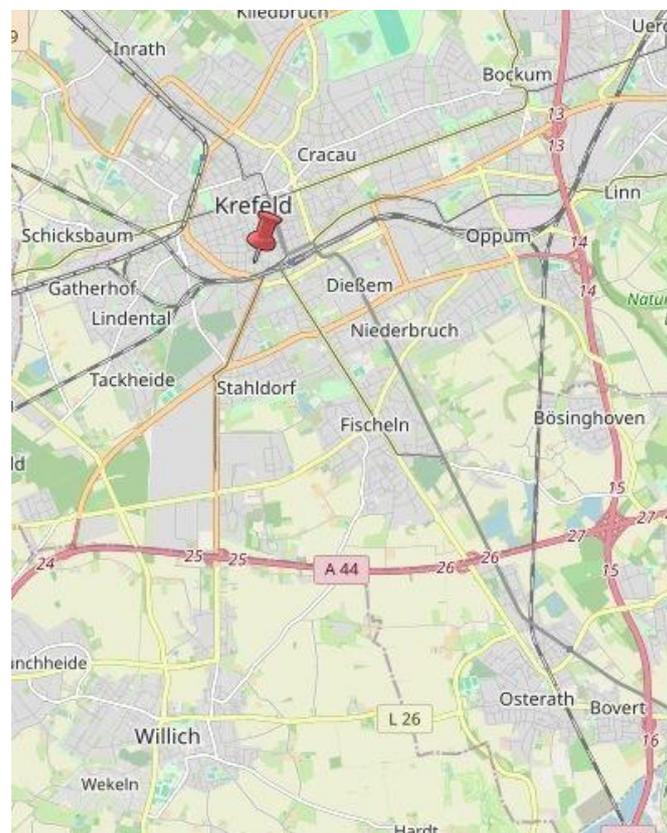
Sanitär 2.OG



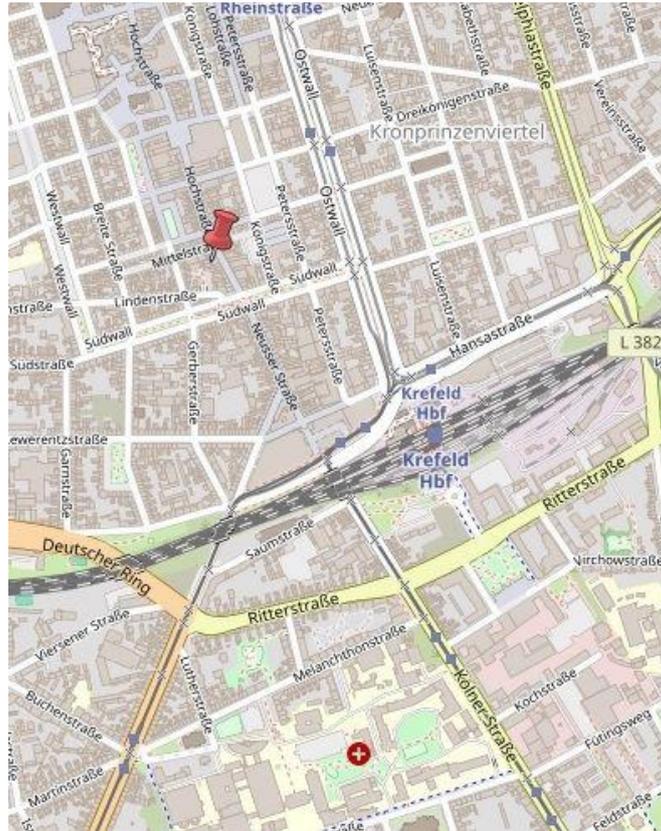
Küche 1.OG



Empfang 1.OG



Makrolage



Mikrolage



Wartebereich 1.OG



Büro 1.OG



Sanitär 1.OG



Empfang 2.OG



Flur 2.OG



Sprechzimmer 2.OG



## Kontakt

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

Rheinstr. 35

47799 Krefeld

Telefon: 02151-807218

E-Mail: [harry.serlo@lomberg.de](mailto:harry.serlo@lomberg.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Harry Serlo

### **Impressum**

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

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

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

