



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**AUßERGEWÖHNLICHES  
ZWEIFAMILIENHAUS IN KREFELD HÜLS  
ZU KAUFEN!**

**Objekt-Nr.:**  
**66668-12647**

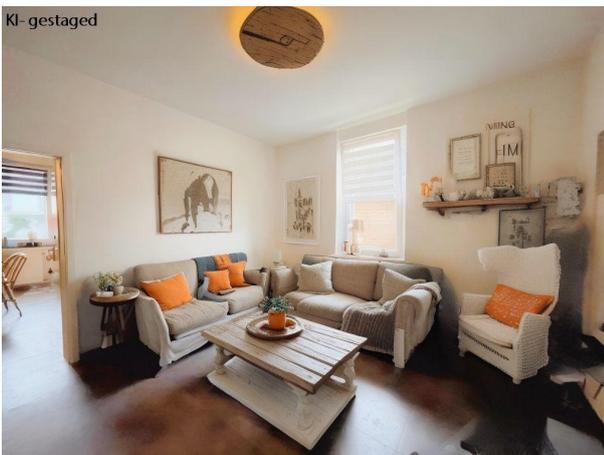
# Haus zum Kauf

in 47839 Krefeld

KI- gestaged



KI- gestaged



KI- gestaged





## Details

Provisionspflichtig

Vermietet

Abstellraum

Käuferprovision inkl. USt.

**3.57 %**

Wohnfläche (ca.)

**168 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**7**

Nutzfläche (ca.)

**19 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**116 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**5**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl Wohneinheiten

**2**

Baujahr

**1905**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie wurde ca. im Jahre 1905 auf einem 116 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und bietet insgesamt rund 168 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei separate Wohneinheiten. Das Haus ist teilunterkellert und besticht durch seine vielseitige Nutzungsmöglichkeit.

Beide Wohnungen sind aktuell vermietet und verfügen über separate Eingänge. Die Aufteilung gestaltet sich wie folgt:

Die erste Wohnung erstreckt sich über ca. 85 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf das erste Obergeschoss sowie das Dachgeschoss. In der ersten Etage befinden sich ein gemütliches Wohnzimmer, eine Küche sowie ein großzügiges Esszimmer. Des Weiteren gelangen Sie von hier aus auf die etwa 6 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die zum Verweilen einlädt. Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei Zimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein praktischer Abstellraum.



Die zweite Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und bietet ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlich rund 19 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Obergeschoss. Der Eingang liegt in einer ruhigen Seitenstraße. Die Erdgeschossebene umfasst ein Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche, einen großzügigen Eingangsbereich, ein separates WC sowie über ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Tageslicht gelangt über zwei Tageslichtspots ins Bad. Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung.

## **Ausstattung**

Beide Wohnungen sind langjährig vermietet und haben im Januar 2022 einen neuen Mietvertrag erhalten. Sie erzielen derzeit eine Jahresnettomiete von 10.440 EUR. Beide Mieter möchten gerne weiterhin dort wohnen bleiben.

Unser Fazit:

Hier wird Ihnen eine vielseitige Immobilie geboten!

Ob als reine Kapitalanlage, oder als Kombination aus Eigennutzung und der Vermietung stehen Ihnen hier alle Möglichkeiten offen.



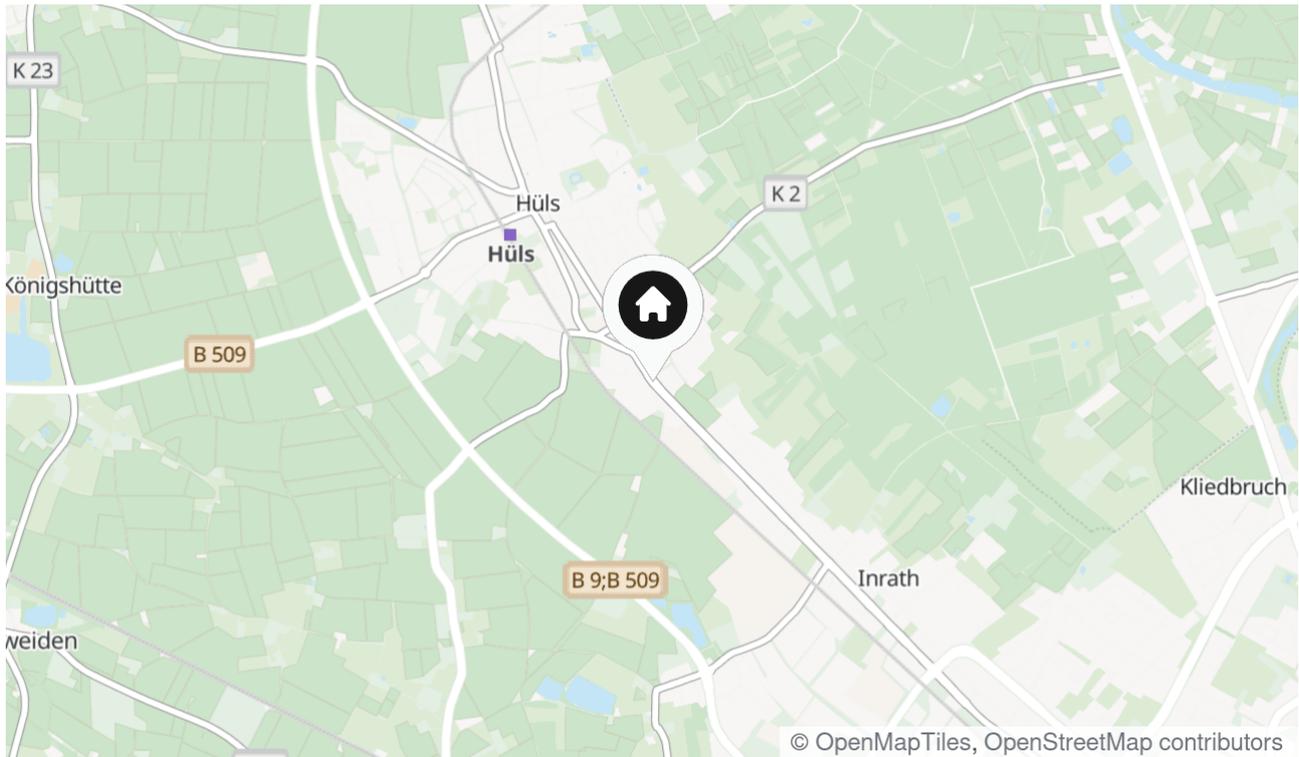
## Lage & Umgebung

47839 Krefeld

Das hier angebotene Zweifamilienhaus befindet sich in absolut ruhiger und beliebter Lage von Krefeld Hüls, nur wenige Gehminuten vom lebhaften Hülser Marktplatz entfernt. Hier finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Ärzte, Restaurants, Cafés und diverse Einzelhändler vor. Das rund 1 km entfernte Cäcilienhospital (Helios Gruppe) rundet die hervorragende Nahversorgung ab. Verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Die direkte Nachbarbebauung besteht aus gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie vereinzelt Mehrfamilienhäusern.

Nur rund 1,2 km vom Haus entfernt beginnt der Hülser Bruch, welcher - nicht nur für Krefelder - ein beliebtes Ausflugsziel ist, ein Paradies für Spaziergänger, Jogger, Fahrradfahrer, Reiter und Naturliebhaber. Zudem bietet der HSV (Hülser Sportverein) eine Vielzahl an Sportangeboten für Jung und Alt.

Über die umliegenden Landstraßen sind die Krefelder Innenstadt und die Stadt Kempen innerhalb weniger Fahrminuten erreicht. Eine gute Verbindung an den ÖPNV ist durch die nahegelegene Bushaltestelle (ca. 180 m) Hüls Friedhof der Linie 045 gegeben. Die Linie 045, auch Ringbus genannt, durchfährt den ganzen Ortsteil Hüls.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergiebedarf  
**373,40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart  
**Gas**

Wesentlicher Energieträger  
**Gas**

Gültig bis  
**13.03.2035**



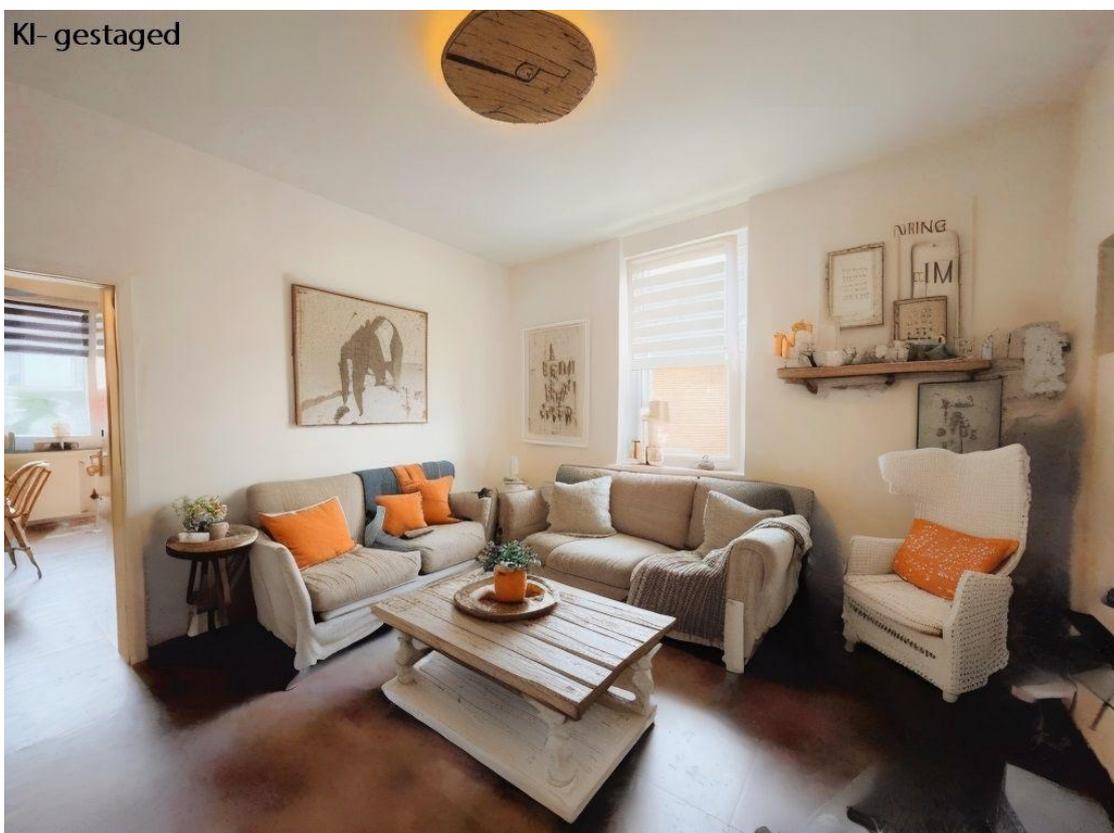


KI- gestaged



Wohnzimmer WE2

KI- gestaged



Wohnzimmer WE2

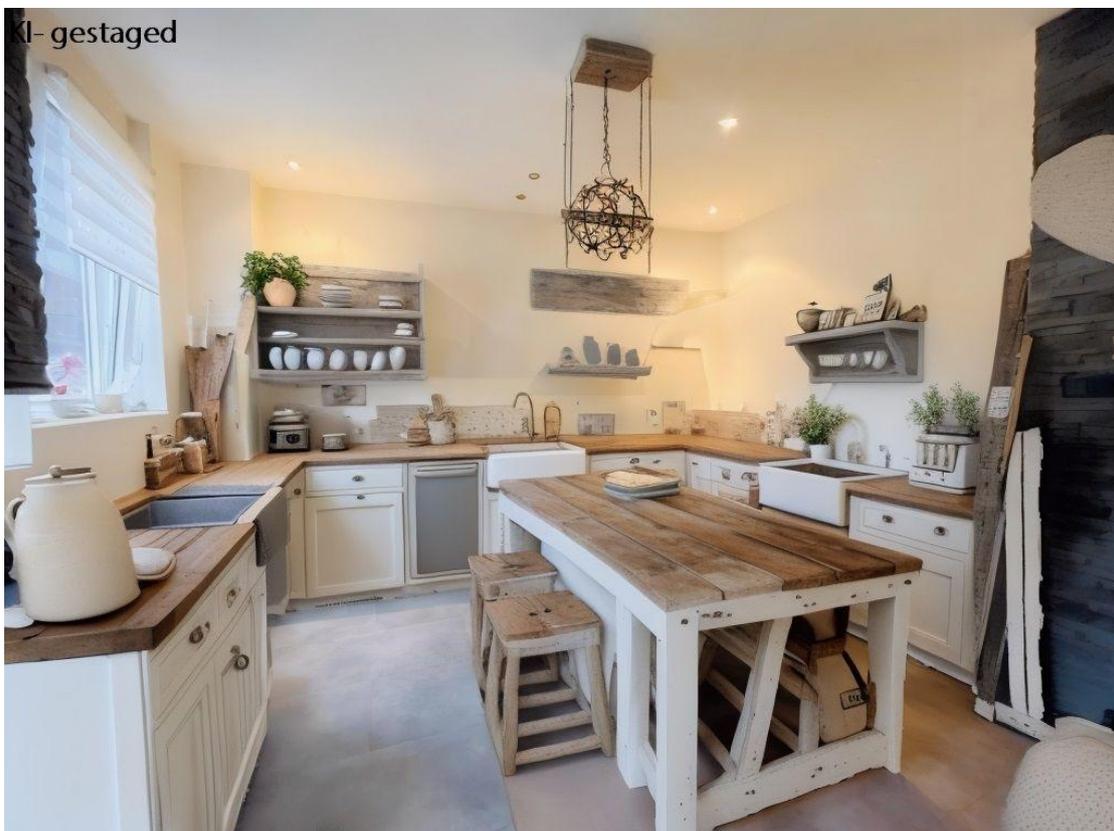


KI- gestaged

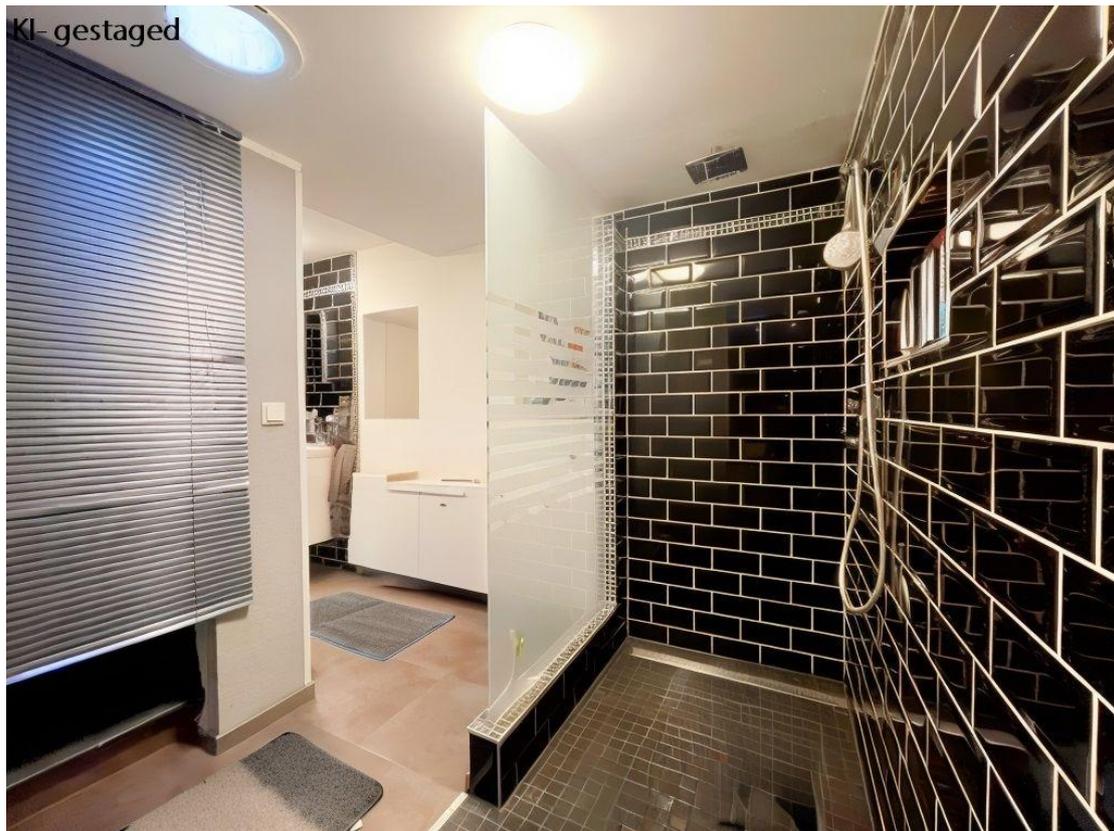


Küche WE2

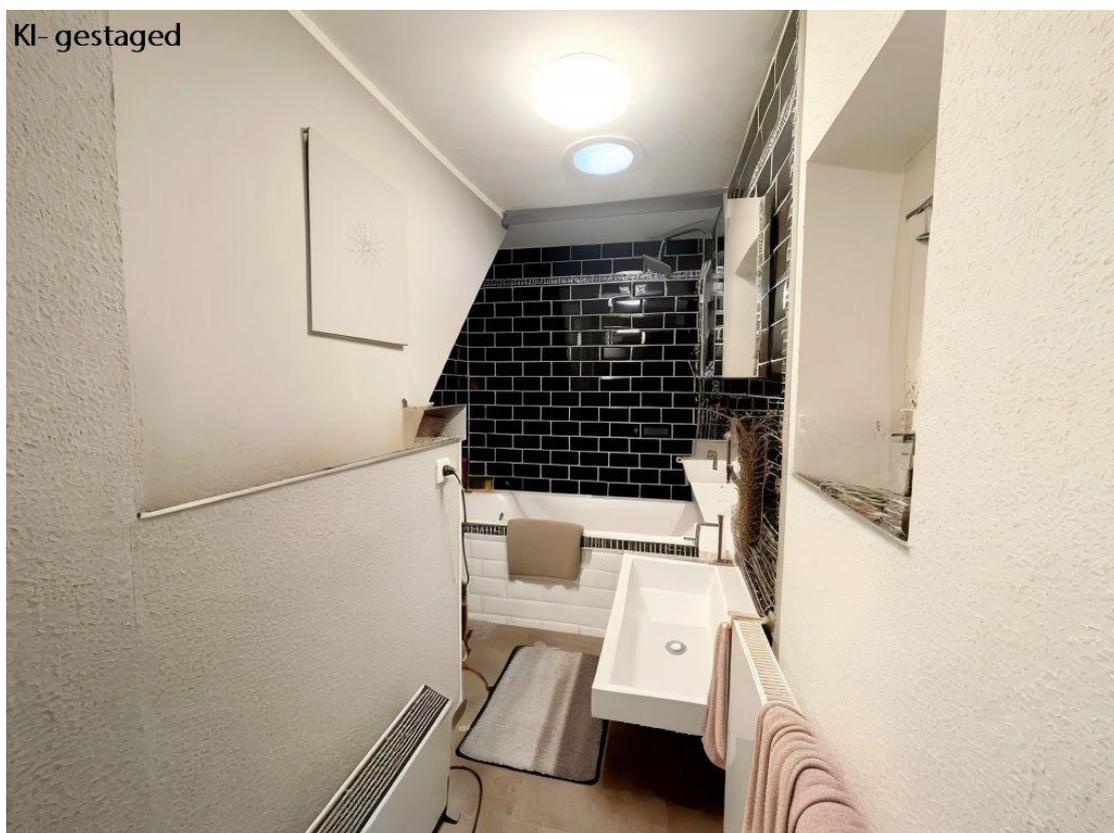
KI- gestaged



Küche WE2



Badezimmer WE2



Badezimmer WE2

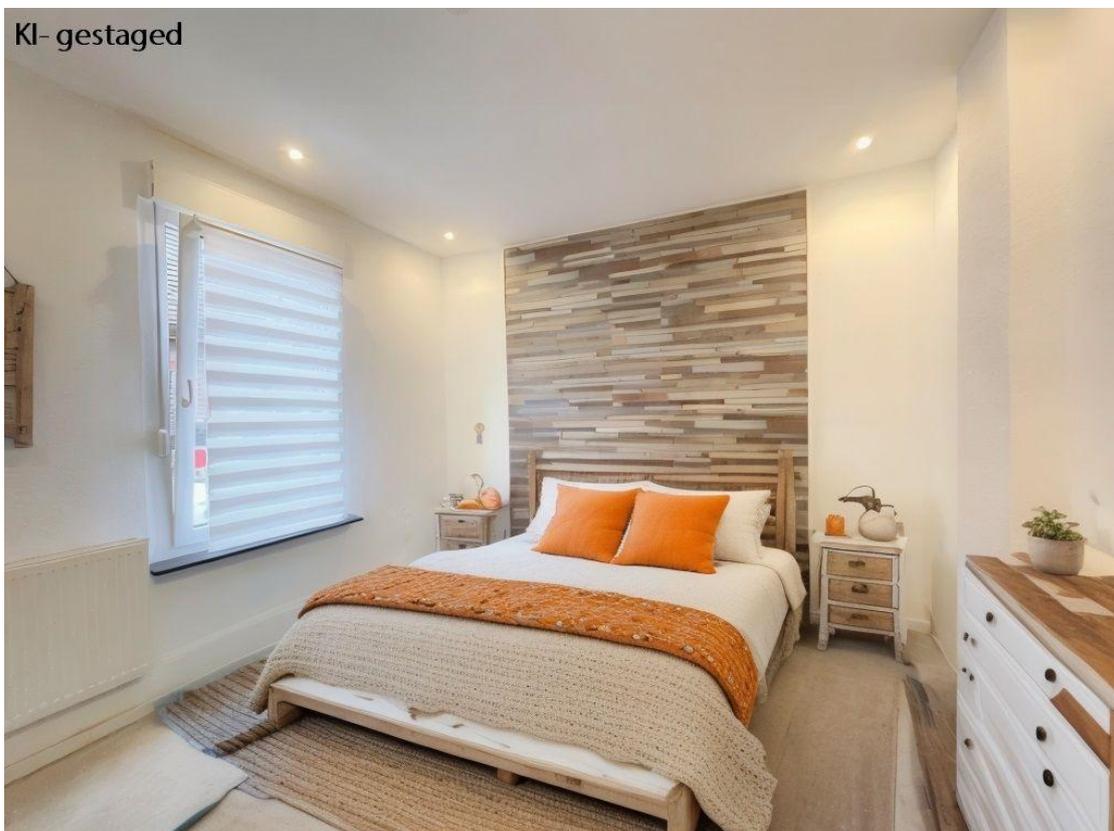


KI- gestaged



WC WE2

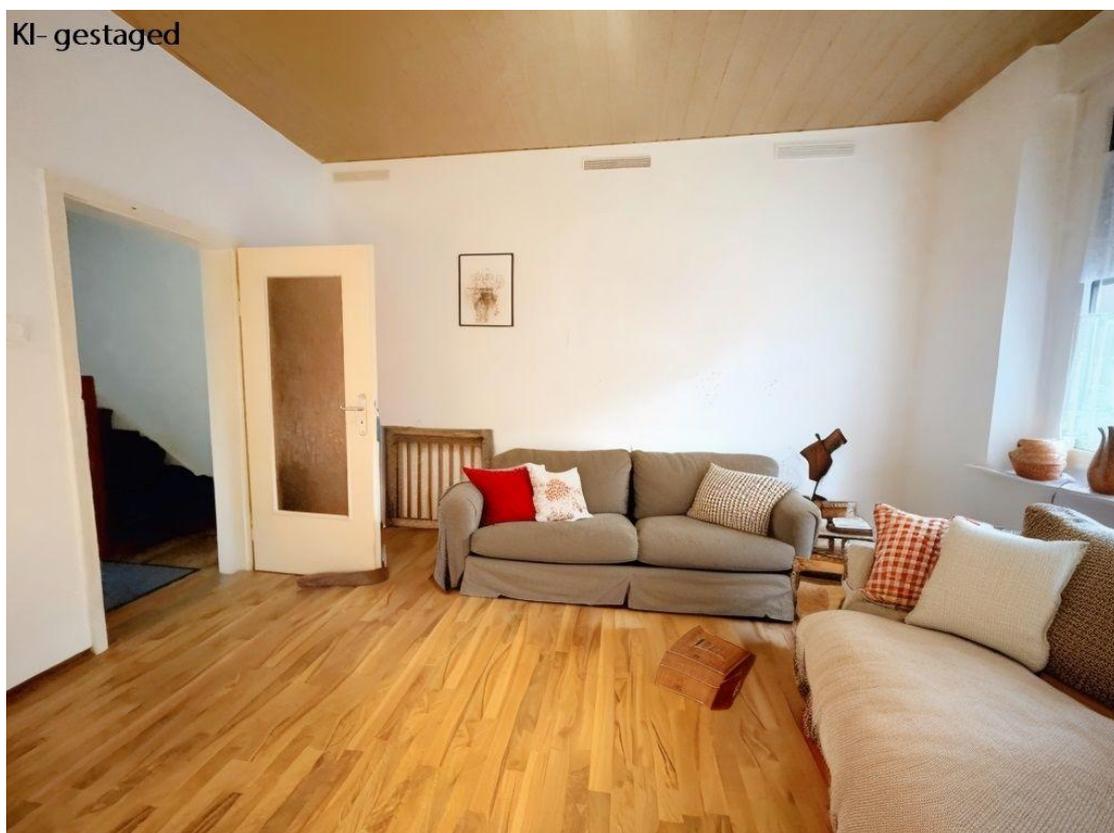
KI- gestaged



Schlafzimmer WE2



Wohnzimmer WE1



Wohnzimmer WE1

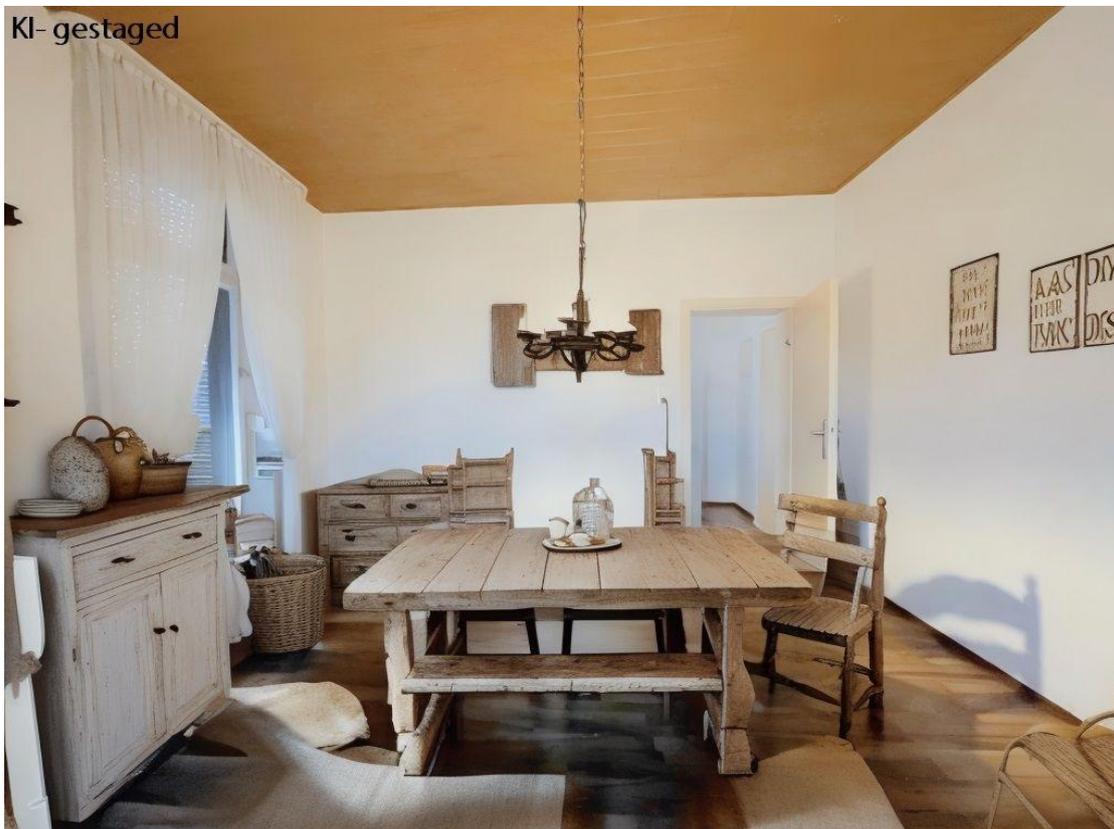


KI- gestaged

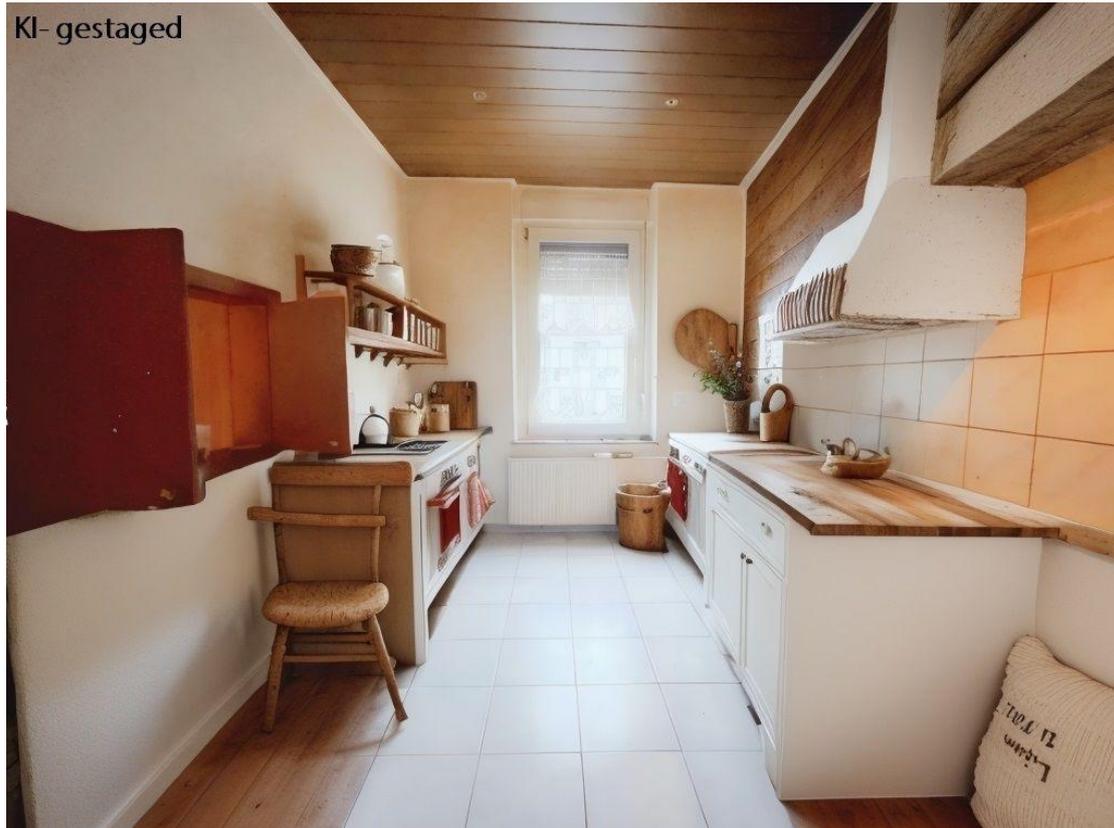


Esszimmer WE1

KI- gestaged



Esszimmer WE1



Küche WE1



Schlafzimmer WE1

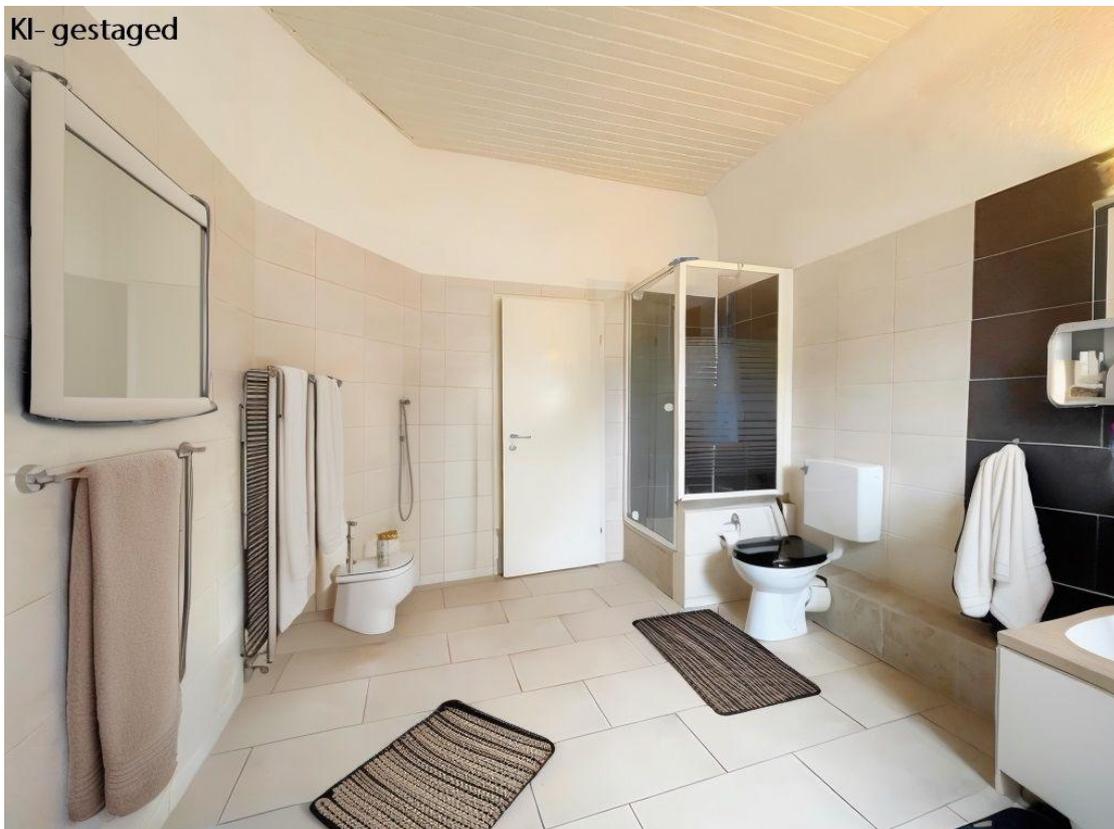


KI- gestaged



Badezimmer WE1

KI- gestaged



Badezimmer WE1



## Kontakt

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

Rheinstr. 35

47799 Krefeld

Telefon: 02151-807233

E-Mail: [sara.siemons@lomberg.de](mailto:sara.siemons@lomberg.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Sara Siemons

### **Impressum**

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

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

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

