

# KREFELD – CITYNAHES \*4-PARTEIENHAUS\*, IDEAL FÜR MEHRERE GENERATIONEN UNTER EINEM DACH

47799 Krefeld, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 10



Wohnfläche ca.: 175,60 m<sup>2</sup> - Zimmer: 9



# KREFELD – CITYNAHES \*4-PARTEIENHAUS\*, IDEAL FÜR MEHRERE GENERATIONEN UNTER EINEM DACH

Objekt ID	10
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	Jungfernweg 8 47799 Krefeld Nordrhein-Westfalen
Wohnfläche ca.	175,60 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	105 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Badezimmer	5
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1970
Zustand	Renovierungsbedürftig
Ausstattung	Standard
Ausstattung / Merkmale	Gasheizung, Kabel-/Sat-TV Gerät, Keller, Terrasse, Zentralheizung
Käuferprovision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. 19 % MwSt.) vom beurkundeten Kaufpreis



## Objektbeschreibung

Bei der hier angebotenen Liegenschaft handelt es sich um ein in ca. 1970 fertiggestelltes Mehrfamilienhaus. Aufgrund der bei Bauamt der Stadt Krefeld nicht vorhandenen Bauakte zum Objekt kann das Jahr der Baufertigstellung nicht exakt beziffert werden. Das ca. 105 qm große Grundstück ist komplett überbaut. Das Objekt wurde 3-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und Vollunterkellerung in geschlossener Bauweise errichtet. Es verfügt über 4 abgeschlossene Wohneinheiten mit zusätzlich ausgebauten Räumen im Dachgeschoss. Es gilt der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 181 vom 01.10.1976 der Stadt Krefeld. Im Erd- und 1. Obergeschoss befindet sich je Etage eine Zweizimmerwohnung mit innenliegendem Bad, ausgestattet mit Toilette, Waschtisch und Wanne. Das Erdgeschoss hat eine Wohnfläche von ca. 54,2 qm und das 1. Obergeschoss ca. 46 qm. Die Küchenzeilen sind offen zum Wohnraum untergebracht. Die Erdgeschosswohnung verfügt zusätzlich gartenseitig über eine ca. 34 qm große Terrasse zur alleinigen Nutzung. Diese Fläche ist bei der Wohnflächenangabe der Wohnung zu einem viertel ( $34 \text{ qm} \times 0,25 = \text{ca. } 8,5 \text{ qm}$ ) berücksichtigt. Bei Bedarf kann die Erdgeschosswohnung mit der darüber liegenden Einheit mittels einer Treppe zu einer Maisonette-Wohnung verbunden werden. Ein ehemaliger Bewohner bzw. Eigentümer nutzte die beiden Einheiten als eine Wohnung. Die damals eingebaute Treppe ist in Einzelteilen im Keller eingelagert. Die Wohnung im Erdgeschoss ist vermietet, die Wohnung im 1. Obergeschoss wurde zum 01.06.2017 bezugsfrei. Im 2. Obergeschoss befinden sich, statt einer Wohnung, zwei Apartments. Diese verfügen jeweils über einen Wohn-/Schlafraum mit abgetrennter Kochnische und innenliegenden Wannenbädern. - Die straßenseitige Einheit mit ca. 21,6 qm ist ungekündigt, die gartenseitige Einheit mit ca. 22,9 qm wurde aufgrund Sterbefalls des Mieters zwischenzeitlich geräumt. Im Dachgeschoss befinden sich drei ausgebaute Zimmer mit einer gemeinsamen Dusche, Toilette und Wohnküche. Sämtliche Räume auf dieser Ebene sind vom Treppenhaus erreichbar. Die Räume werden derzeit nicht genutzt. Sie sind unter baurechtlichen Gesichtspunkten nicht als Aufenthaltsräume zu Wohnzwecken geeignet bzw. genehmigungsfähig. Die Zimmer könnten ergänzend an die anderen Wohnungsnutzer im Haus als zusätzliche Räume vermietet werden. Diese Flächen im Dachgeschoss werden mit ca. 30,9 qm beziffert. Den nicht ausgebauten Spitzboden des Objektes erreicht man vom Treppenhaus mittels Einschubtreppe. Im Kellergeschoss befinden sich die einzelnen Mieterkeller, der Hausanschlußraum mit der Gaszentralheizung des Hauses, die Waschküche und der unter der Terrasse des Erdgeschosses hinter der Waschküche gelegene Heizungsraum, zur alleinigen Nutzung der benachbarten Eigentumswohnanlage auf der Steckendorferstraße abgetreten ist. Hierzu ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Nachbarbebauung im Grundbuch eingetragen. Bei "Voll-Vermietung", ohne Berücksichtigung der ungenutzten Dachkammern, erwirtschaftete das Objekt bis Mitte des Jahres Nettomieteinnahmen in Höhe von ca. 1.090,-- EUR/Monat.

## Ausstattung

Das Objekt weist einen soliden Baukörper auf. Im Laufe der Zeit wurden die üblichen und notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Nachträglich wurde eine Klingelanlage mit Sprechanlage installiert. Sämtliche Fenster des Hauses wurden ca. in 1992 gegen Kunststoffelemente mit Isolierverglasung ausgetauscht. Je zur Garten- und Straßenseite sind Rollläden vorhanden. Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2005 erneuert, im Rahmen der Arbeiten wurde der Kamin saniert und in Edelstahl ausgeführt. Die Warmwasserbereitung erfolgt in den jeweiligen Einheiten vorwiegend mittels elektr. Durchlauferhitzer in den Badezimmern, in den Küchenbereichen teilweise über 5-Litergeräte. Die Ausstattungsmerkmale u.a. der Bäder und der Elektrik sind baujahrestypisch.

## Sonstiges

Das Angebot ist freibleibend, zwischenzeitlicher Verkauf, die eventuelle Aufgabe der Verkaufsabsicht



sowie Irrtum bleiben vorbehalten. Unsere AGB´s finden Sie im Anhang. Für Angaben, die vorwiegend von unserem Auftraggeber stammen, kann unsererseits trotz gewissenhafter Prüfung prinzipiell keine Gewähr übernommen werden. Dies gilt auch für sämtliche Angaben zu den Flächen, baurechtlichen Zulässigkeiten, Mieterträgen, etc.. Die Aufteilung des Objekts kann den beigefügten Grundrissen entnommen werden. Der bauliche Ist-Zustand und die tatsächlichen Wohnflächen können abweichen. Die Wohn- und Nutzflächenberechnungen wurden nach den vorliegenden Plänen ermittelt, da seit Jahren beim Bauamt der Stadt Krefeld keine Bauakte zum angebotenen Objekt auffindbar ist. Dieses Objekt wird zu einem Preis in Höhe von XXX,-- EUR zzgl. 3,57 % Maklernachweisprovision (inkl. 19 % MwSt.) angeboten. - Sollten sich mehrere Interessenten gleichzeitig für dieses Objekt als Käufer bewerben, erhält derjenige den Zuschlag, der das höchste Gebot mit Finanzierungsbestätigung vorlegt. Mündliche Nebenabreden bedürfen prinzipiell schriftlicher Bestätigung. Wir bitten Sie, von "Spontanbesuchen" bei den Mietern des Objektes abzusehen und Besichtigungstermine ausschließlich über unser Büro abzustimmen. Für Ihre Anfrage per E-Mail verwenden Sie bitte das Kontaktformular, welches Sie möglichst vollständig mit Ihren Angaben ausfüllen und an uns senden. Wir werden uns mit Ihnen kurzfristig in Verbindung setzen.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	27.07.2018
Baujahr lt. Energieausweis	1970
Primärenergieträger	GAS
Endenergieverbrauch	181,10 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)



## Lage

Das Objekt befindet sich in citynaher Lage zwischen dem Ortsteil Cracau und der Innenstadt. Die Haupteinkaufsstraßen Krefelds, die Fußgängerzone sowie der Hauptbahnhof sind fußläufig erreichbar, auch zur Haltestelle des ÖPNV auf dem Ostwall/Ecke Rheinstraße gelangt man in wenigen Minuten. Krefeld ist über die Bundesautobahn A 57 unmittelbar an die Landeshauptstadt Düsseldorf und das westliche Ruhrgebiet angeschlossen. Die nächste Anschlussstelle an die A 57 ist rund fünf Kilometer vom Objekt entfernt, der Düsseldorfer Flughafen in rund 30 Minuten erreichbar.





Straßenansicht



Rückansicht.png



Hauseingang.png



Terrasse im EG.png



EG offene Küche.png



Treppenhaus.png





DG-Ebene.png



DG-Küche.png



DG-Zimmer.png



Blick aus hinterem DG-Fenster.png



DG-Duschbad.png



DG-Einschubtreppe.png





Speicher.png



Waschküche.png



Gaszentralheizung.png



Hausanschlussraum.png

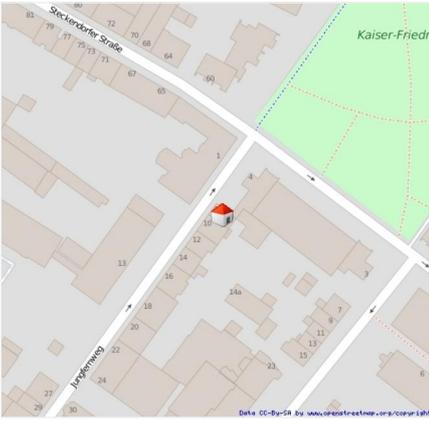


der abgetretene Heizraum.png



Lageplan.png





Straßenplan

MARC VAN RANSBEEK

IMMOBILIEN



☎ 0 21 51 - 95 05 96

INFO@VAN-RANSBEEK.DE | WWW.VAN-RANSBEEK.DE

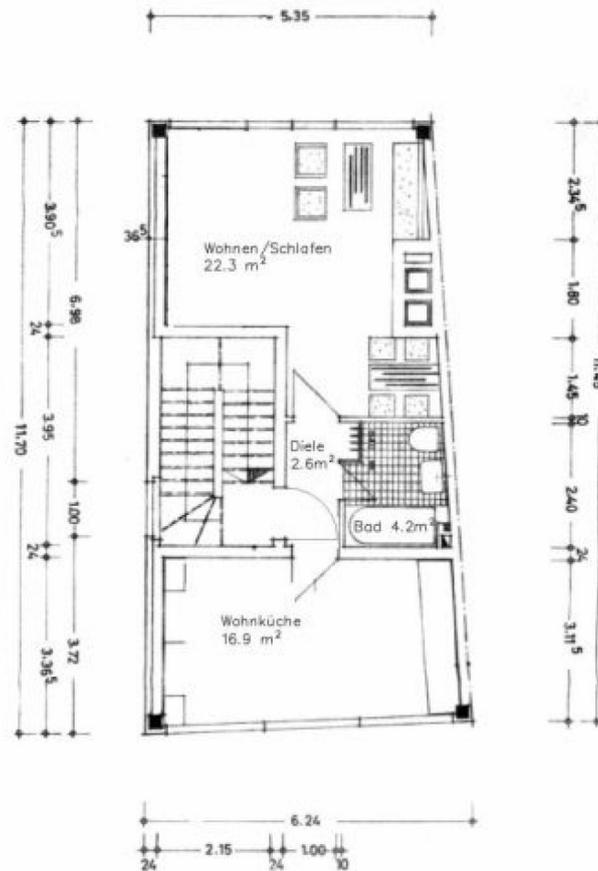
IMMOBILIEN VAN RANSBEEK.png





# Grundriss

## 1. Obergeschoss.png

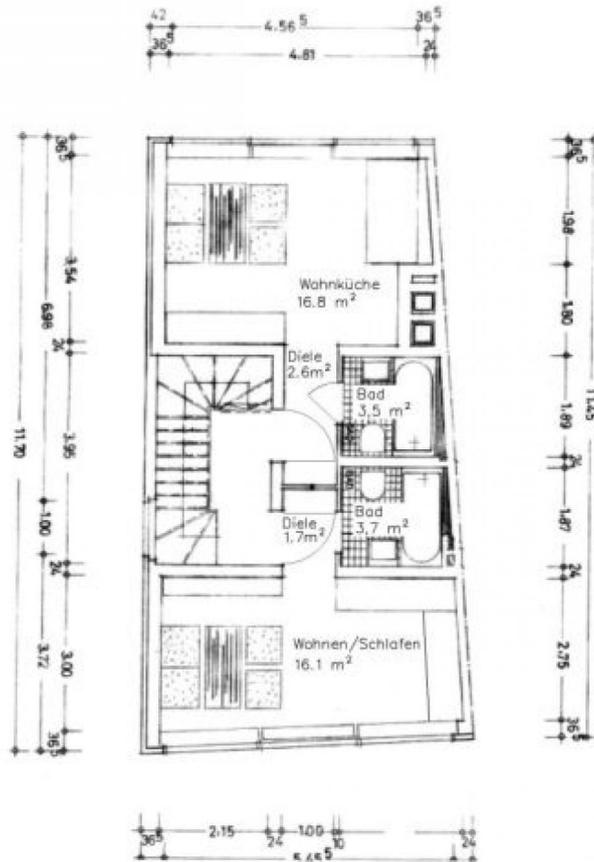


1. Obergeschoss



# Grundriss

## 2. Obergeschoss.png

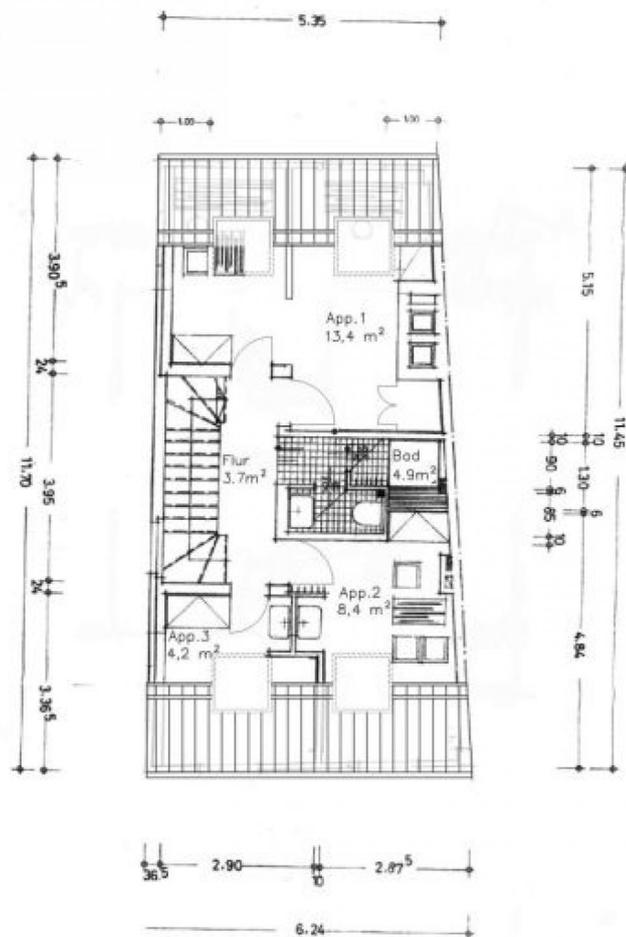


2. Obergeschoss



# Grundriss

Dachgeschoss.png



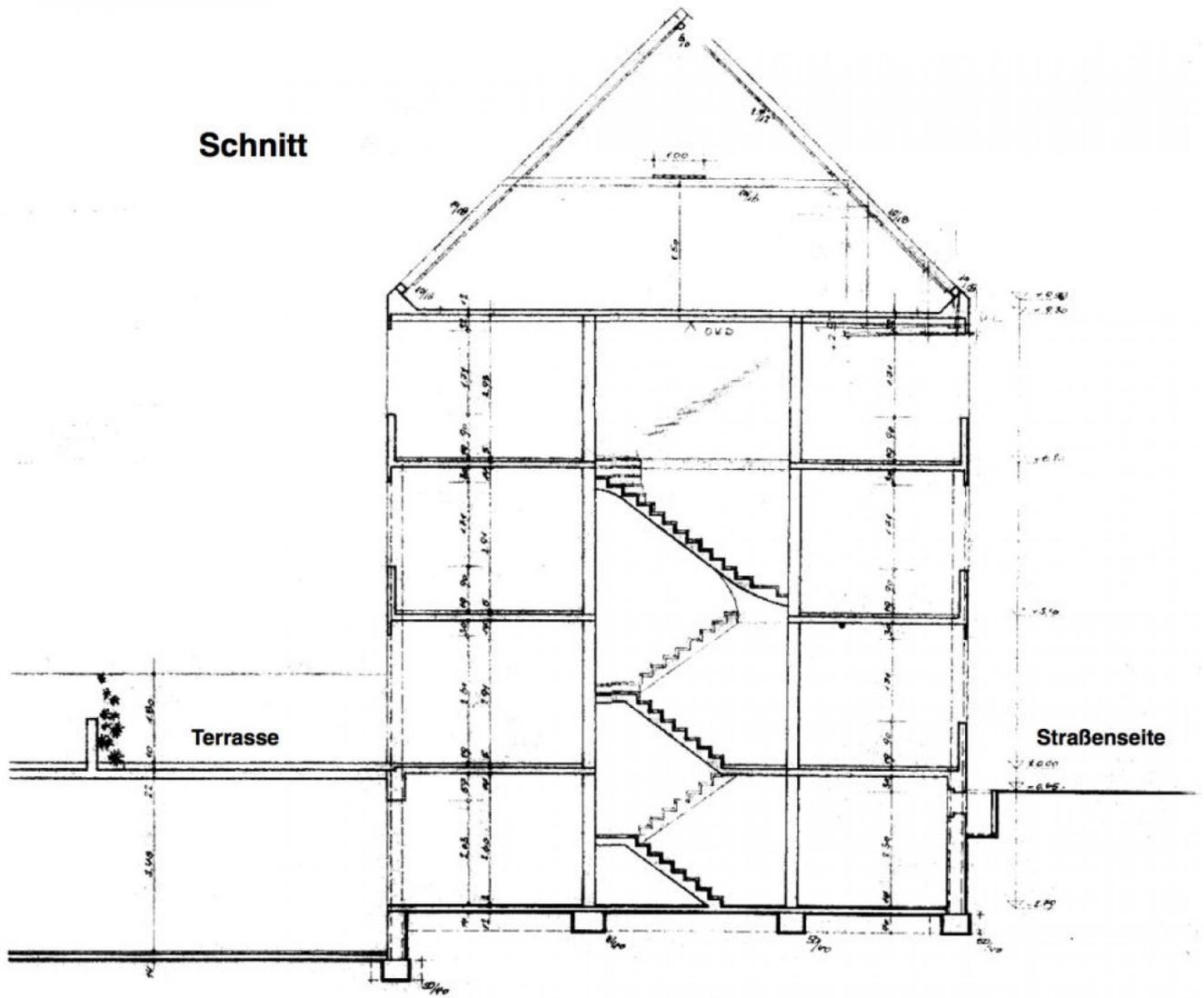
Dachgeschoss





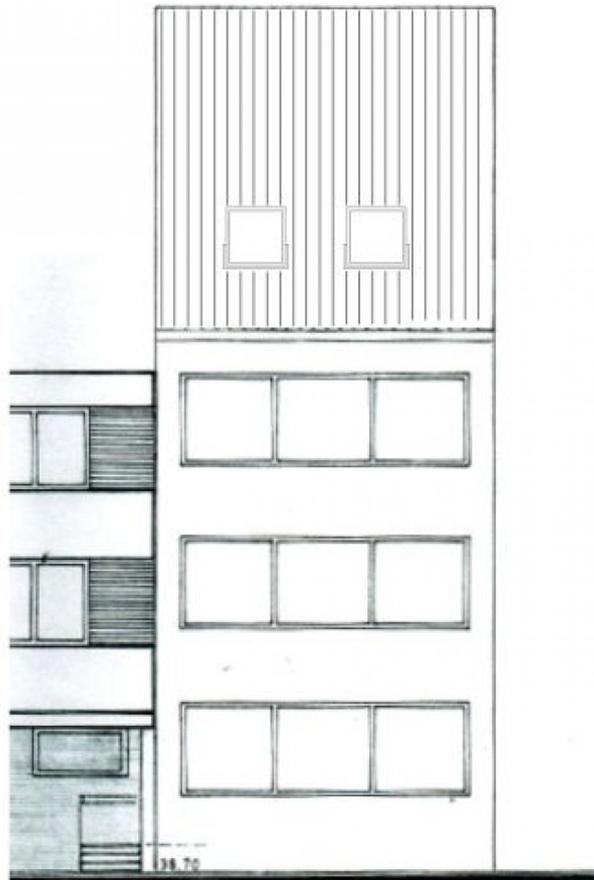
# Grundriss

Schnitt.png



# Grundriss

Straßenansicht.png



Straßenansicht



# Grundriss

Rückansicht.png



Rückansicht



# Grundriss

Hinweis auf B-Plan 181.png

The screenshot displays a web browser window at [geoportal-niederrhein.de](http://geoportal-niederrhein.de). The page title is "Bebauungspläne der Stadt Krefeld". The main content area shows a map of Krefeld with a detailed view of a building plan (B-Plan 181\_0). The map includes a scale bar (50 m) and a north arrow. A popup window titled "BPL - Dokumente" provides the following information:

- Plan: Bebauungsplan (rechtskräftig)
- Planart: qualifizierter Bebauungsplan
- Nummer: 181\_0
- Bezeichnung: Jungferweg / Steckendorferstraße / Felbelstraße / Dampfmühlenweg
- Rechtskraft: 01.10.1976
- Bemerkung:
- Dokumentenverweise

The sidebar on the left contains navigation options: ADRESSENSUCHE, FLURSTÜCKSSUCHE, KARTENINHALTE, and WEITERE INFORMATIONEN. The "WEITERE INFORMATIONEN" section includes links to "Stadt Krefeld - Bebauungsplanübersicht" and "Legende".

