

Exposé

Mehrfamilienhaus in Krefeld

Komplett leerstehendes Mehrfamilienhaus in Innenstadtlage mit 288m² Wohnfläche



Objekt-Nr. OM-433038

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **439.000 €**

Ansprechpartner:
Marco Kühn

Blücherstraße 11
47799 Krefeld
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1906	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	156,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	nach Vereinbarung
Zimmer	13,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	288,00 m ²	Badezimmer	4
Nutzfläche	435,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vollständig leerstehendes Mehrfamilienhaus in zentraler Innenstadtlage von Krefeld (Blücherstraße 11).

Das Gebäude aus dem Jahr 1906 bietet auf ca. 288 m² Wohnfläche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Projektentwickler, Aufteiler, Eigennutzer oder Kapitalanleger mit Gestaltungsanspruch. Der vollständige Leerstand ermöglicht eine sofortige Neuplanung ohne mietrechtliche Einschränkungen.

Das Objekt befindet sich in gepflegtem Zustand, entspricht jedoch nicht einem vollmodernisierten Neubaustandard und bietet daher substanzielle Optimierungs- und Gestaltungsmöglichkeiten.

-- Derzeitige Aufteilung --

Erdgeschoss – ca. 80 m²

Büro-/Gewerbeeinheit mit zwei separat nutzbaren Räumen, Teeküche, separatem Gäste-WC sowie zusätzlichem Sanitärbereich im Flügel. Die Einheit ist über den Hausflur erschlossen und optional auch zu Wohnzwecken neu strukturierbar.

1. Obergeschoss – Vorderhaus – ca. 40 m²

1. Obergeschoss – Flügel – ca. 42 m²

2. Obergeschoss – Vorderhaus – ca. 83 m²

2. Obergeschoss – Flügel – ca. 43 m²

Innenhof zur Unterbringung der Abfallbehälter sowie Fahrräder oder ergänzenden Gestaltung.

-- Entwicklungsperspektive --

Die Immobilie eignet sich insbesondere für:

- Grundrissoptimierung und Modernisierung
- Neuvermietung
- Aufteilung in Eigentumseinheiten
- Kombination aus Wohnen und Arbeiten
- Mehrgenerationennutzung

Bei einer konservativen Nettokaltmiete von ca. 8–9 €/m² ergibt sich eine potenzielle Jahresnettokaltmiete von rund 27.600 € bis 31.100 € nach entsprechender Modernisierung.

Die konkrete Umsetzung bleibt der wirtschaftlichen Konzeption des Erwerbers vorbehalten.

Der Angebotspreis entspricht ca. 1.524 €/m² Wohnfläche und bewegt sich damit im marktgerechten Rahmen vergleichbarer Mehrfamilienhaus-Transaktionen laut aktuellem Grundstücksmarktbericht.

Optional besteht die Möglichkeit, ein direkt angrenzendes weiteres Mehrfamilienhaus (Blücherstraße 13) ebenfalls zu erwerben. Details hierzu erfolgen diskret auf Anfrage.

Ausstattung

- Neue 3-fach-verglaste Kunststofffenster (Dezember 2024)
- Dach isoliert, Flachdach des Anbaus ebenfalls gedämmt
- Gasheizung (Viessmann, Bestandsanlage)

- Teilweise erneuerte Vor- und Rücklaufleitungen (Mehrschichtverbundrohr)
- Klassische Altbausubstanz
- Kein Denkmalschutz
- Energieausweis (Verbrauch): 166 kWh/(m²·a) - Gültig bis: 05.05.2035
- Energiekennwert ohne Berücksichtigung der neuen Fenster berechnet

Detaillierte Unterlagen, Grundrisse sowie weitere Objektinformationen werden bei ernsthaftem Interesse und nach entsprechendem Kapitalnachweis zur Verfügung gestellt.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Krefeld im Bereich Blücherstraße.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen, Schulen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Die Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind kurzfristig erreichbar.

Im direkten Blockumfeld wird derzeit das ehemalige Behn-Areal zu einem neuen innerstädtischen Wohnquartier entwickelt. Diese Quartiersentwicklung kann mittelfristig zur strukturellen Aufwertung des Umfeldes beitragen (baustellenbedingte Einflüsse während der Umsetzung möglich).

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	166,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



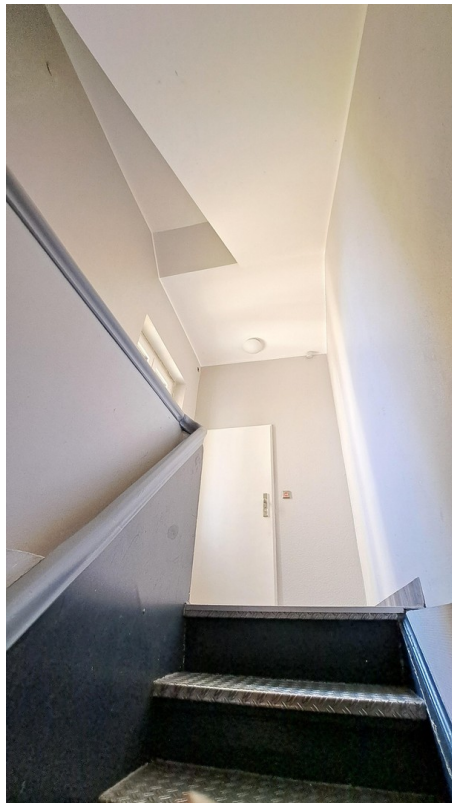
Exposé - Galerie



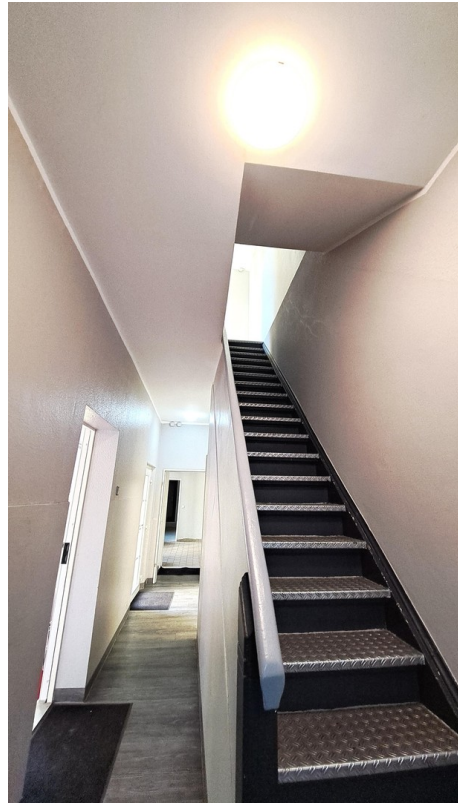
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



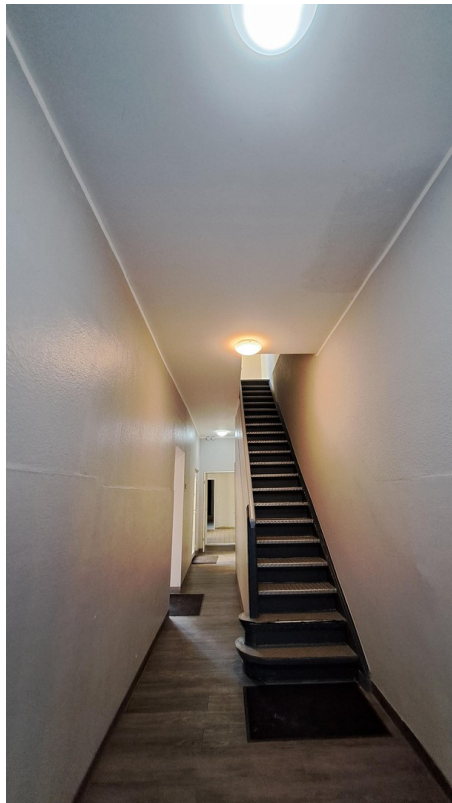
Exposé - Galerie



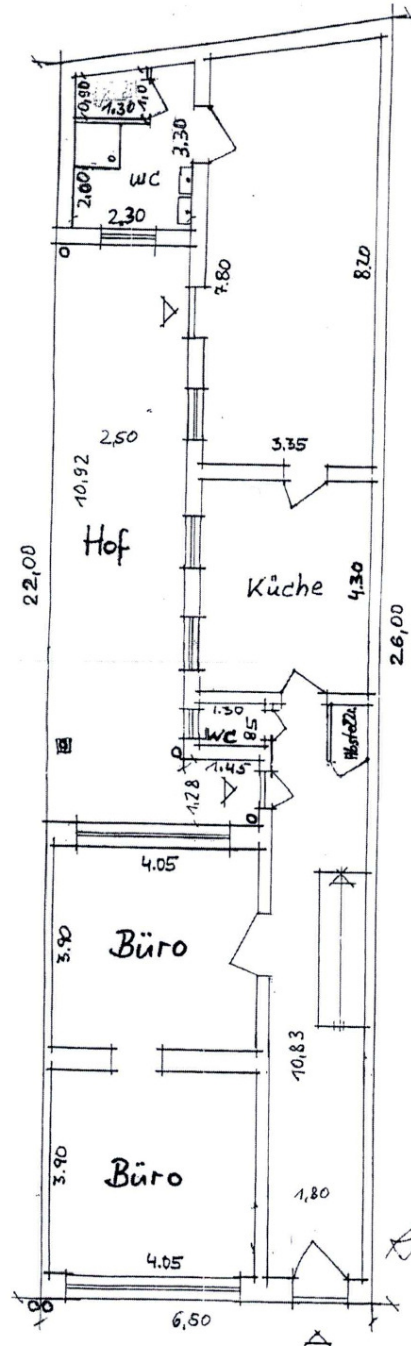
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

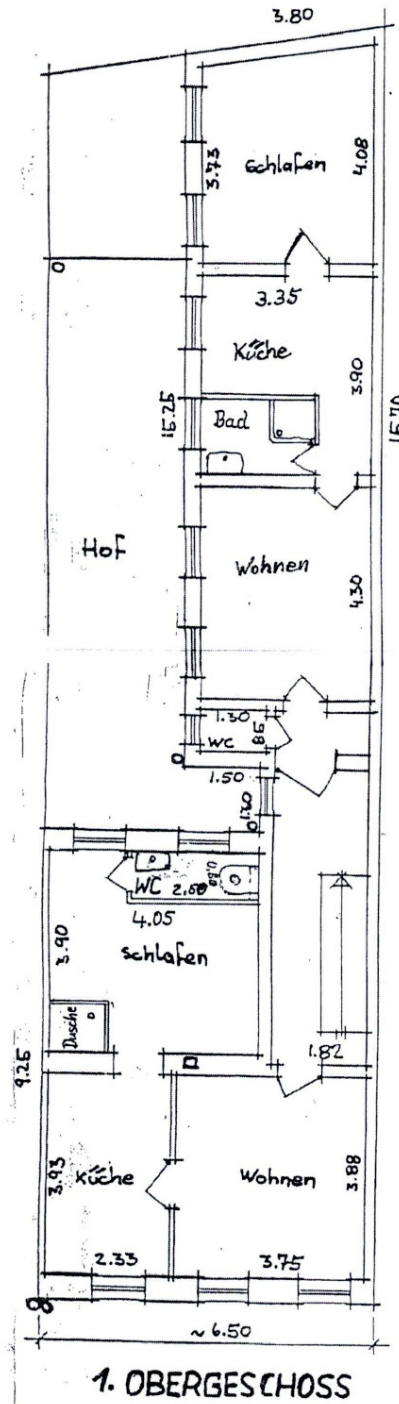


ERDGESCHOSS

AUSSENMASSE AUS KATASTER-
PLAN ABGEGRIFFEN
2.OG+DG AUFGEMESSEN

BLÜCHERSTR. 11
4150 KREFFELD

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

