

Exposé

Wohnung in Krefeld

**Attraktive Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial in
zentraler Lage von Krefeld**



Objekt-Nr. OM-443274

Wohnung

Verkauf: **84.900 €**

Gartenstraße 26
47798 Krefeld
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	57,00 m ²	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	253 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1957 in zentraler Lage von Krefeld.

Die Wohnung überzeugt durch einen funktionalen Grundriss mit klarer Raumaufteilung. Sie verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit guter Belichtung, ein separates Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne. Ergänzt wird das Raumangebot durch praktische Abstellmöglichkeiten innerhalb der Wohnung.

Der Zustand der Einheit entspricht überwiegend dem Baujahr bzw. älteren Modernisierungsständen und bietet somit eine ideale Grundlage für individuelle Renovierungs- und Aufwertungsmaßnahmen. Insbesondere für Kapitalanleger eröffnet sich hier die Möglichkeit, durch gezielte Investitionen eine attraktive Mietsteigerung zu realisieren.

Nach einer zeitgemäßen Renovierung ist auf Basis aktueller Marktdaten eine Kaltmiete von ca. 9,50 bis 10,50 €/m² erzielbar – das entspricht rund 540 bis 600 € monatlich. Damit ergibt sich ein solides Renditepotenzial für Kapitalanleger.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt derzeit über Nachtspeicheröfen. Im Gebäude ist Fernwärme vorhanden.

Der Energieausweis weist einen Endenergiebedarf von 97,70 kWh/(m²a) aus – das entspricht Energieeffizienzklasse C und ist für ein Gebäude dieses Baujahrs ein überdurchschnittlich guter Wert.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich insgesamt in einem ordentlichen und gepflegten Zustand mit gewachsener Eigentümerstruktur.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller

Sonstiges

Hinweis zur Eigentümergemeinschaft:

In den letzten Eigentümerversammlungen wurden mögliche zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum diskutiert. Hierbei handelt es sich nach aktuellem Stand um Kostenschätzungen ohne finalen Beschluss oder konkrete Umsetzungstermine.

Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich in der Gartenstraße in Krefeld und überzeugt durch ihre zentrale und gleichzeitig gut angebundene Lage.

Das direkte Umfeld ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern und bietet eine stabile Mieterstruktur – ideal für Kapitalanleger mit Fokus auf nachhaltige Vermietbarkeit.

In unmittelbarer Nähe befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte sowie gastronomische Angebote. Die Krefelder Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und sorgt zusätzlich für eine hohe Standortattraktivität.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Bus- und Bahnverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile sowie der umliegenden Städte wie Düsseldorf und Duisburg. Auch die Autobahnanbindung ist in kurzer Zeit erreichbar.

Durch die Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und stabiler Nachfrage bietet der Standort ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung und langfristige Wertentwicklung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	97,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Küche



Bad



Flur

Exposé - Galerie

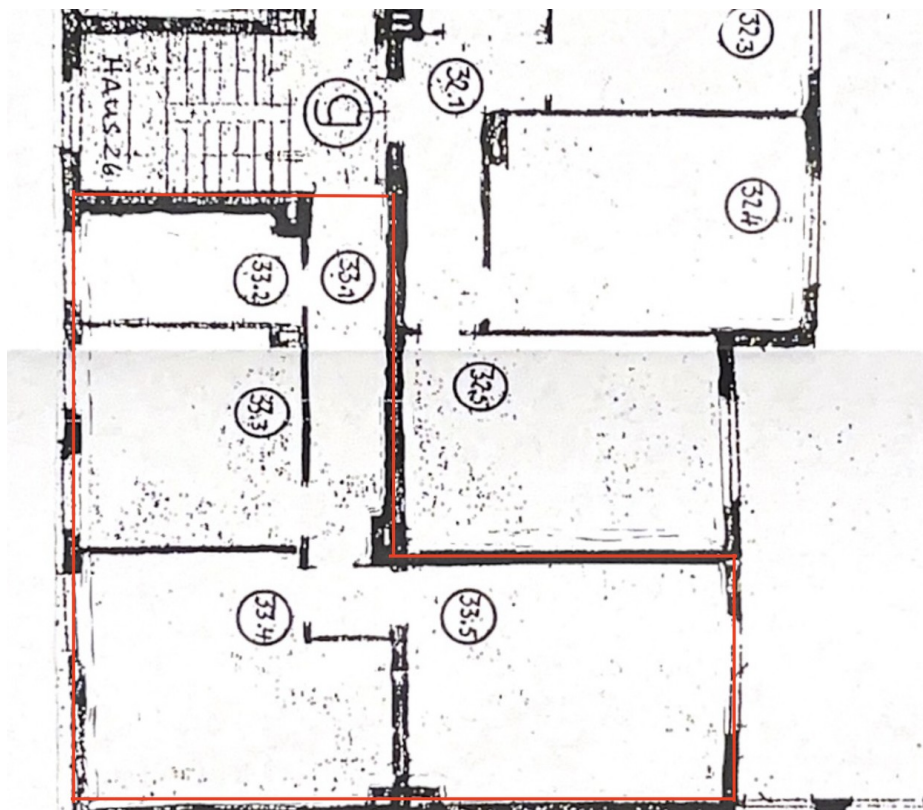


Frontansicht



Garten

Exposé - Grundrisse



Grundriss