

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Krefeld

### Familiendomizil o. Kapitalanlage mit Loft Charakter + Dachterrasse in zentraler Lage von Krefeld



Objekt-Nr. OM-449763

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **565.700 €**

Ansprechpartner:  
Frau Dragon

47798 Krefeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1900	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	278,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	316,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	4
Nutzfläche	191,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Wohn- und Geschäftshaus vereint historischen Charme mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und stellt eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger, Eigennutzer oder Projektentwickler dar.

Das Gebäude, gelegen in der Kornstraße, Krefeld, umfasst insgesamt eine Gewerbeeinheit und drei stilvolle Wohneinheiten. Die Gesamtwohnfläche von 316 m<sup>2</sup> und zusätzlicher Nutzfläche von 191 m<sup>2</sup> bietet reichlich Platz für Ihre Ideen und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben sind die beidseitig belichteten Sheddächer, die das Loft mit Tageslicht durchfluten und den Raum mit einer beeindruckenden Höhe versehen – ein echtes Highlight.

Dieses einzigartige Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1900 überzeugt nicht nur durch seine historische Architektur, sondern auch durch seine einzigartige Loft-Atmosphäre. Die großzügigen offenen Räume, hohen Decken und sichtbaren Holzträger bringen industriellen Charme in Ihre vier Wände – ideal für alle, die ein Zuhause mit Charakter suchen.

Dieses vielseitige Objekt kann Ihnen als Kapitalanlage dienen, oder kann als Mehrgenerationenhaus für Ihre Familie genutzt werden. Auch als Praxis oder Gewerbebetrieb würde es sich optimal eignen.

## Ausstattung

Gewerbeeinheit (31 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Diele, WC mit Waschbecken) im Erdgeschoss.

Separate Gewerbeeinheit zur individuellen Nutzung:

- Aufgeteilt in zwei funktional nutzbare Räume
- Flexible Nutzung als Büro, Atelier, Studio, Praxis oder Dienstleistungsfläche
- Großzügige Fensterflächen für helle und angenehme Arbeitsatmosphäre
- Individuell gestaltbare Raumaufteilung
- Elegante abgehängte Decke mit geschwungener Linienführung
- Indirekte Beleuchtung mit repräsentativem Ambiente
- Zweiter Raum mit dekorativer Akzentwand
- Hochwertige Bodenbeläge in moderner Holzoptik
- WC mit Waschbecken vorhanden
- Klare und gepflegte Raumstruktur
- Vielseitig nutzbare Einheit mit ansprechender Ausstrahlung

---

Wohnung № 1 – Erdgeschoss (170 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Küche, Diele, 2 Badezimmer)

Ein echtes Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Erdgeschosswohnung, die durch ihre Loft-Charakteristik besticht:

- Offener Wohnbereich mit lofttypischer Deckenhöhe und Sheddächern, die für eine außergewöhnliche Belichtung sorgen.
- Der Raum wird durch große Fensterflächen und das Oberlicht mit natürlichem Licht durchflutet.
- Zwei Badezimmer – perfekt für Familien oder großzügige Nutzungsmöglichkeiten.

- Einbauküche mit Elektrogeräten.
- Zusätzlich gibt es einen Raum im Rohbauzustand, der sich hervorragend als Wintergarten/ Garten oder als zusätzlicher Raum für Ihre individuellen Wohnideen eignet.

---

Wohnung № 2 – 1. Obergeschoss (80 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Küche, Diele, Badezimmer)

Im 1. Obergeschoss finden Sie eine weitere Wohnung:

- Raumhohe doppelflügelige Fenster, die viel natürliches Licht einfangen und eine freundliche Atmosphäre schaffen.
- Ein weiteres Highlight sind die originalen Stuckdecken, die der Wohnung einen klassischen, eleganten Charakter verleihen und das historische Flair des Gebäudes unterstreichen. Diese kunstvollen Details schaffen eine Verbindung von Tradition und Moderne.
- Die großen Fenster erhellen dank der Westausrichtung ganztägig die Räume.
- Eine hochwertige Ausstattung mit Holzdielen und Laminat sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne.
- Einer hochwertigen Einbauküche, die nicht nur funktional ist, sondern auch optisch zu dem Stil der Wohnung passt. Der offene Küchenbereich mit blauen Fronten und modernen Geräten bietet ausreichend Platz zum Kochen und lädt zu geselligen Stunden mit der Familie oder Freunden ein.
- Die Holzdielenböden im gesamten Wohnbereich vermitteln ein gemütliches und warmes Wohngefühl.

---

Wohnung № 3 – Dachgeschoss (65,9 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad)

Das Dachgeschoss dieser Immobilie bietet charmantes Wohnen auf zwei Zimmern mit Küche, Diele und Badezimmer mit einer eigenen Dachterrasse:

- Der offene, lichtdurchflutete Raum lässt sich nach eigenen Vorstellungen gestalten und eignet sich perfekt für kreative Köpfe oder als gemütlicher Rückzugsort.
- Das Badezimmer ist modern und hochwertig ausgestattet, mit einer Duschbadewanne und eleganten Fliesen.
- Raufasertapete, die Wände in weiß gehalten – ideal für einen persönlichen Anstrich.
- Genießen Sie die große Dachterrasse mit Blick über den Innenhof und gestalten Sie Ihren neuen Lebensraum nach Ihrem Geschmack.

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Besondere Merkmale und Ausstattung dieser Immobilie:

- Loft-Charakter mit hohen Decken und großzügigen, offenen Raumstrukturen.
- Zentrale Lage.
- Massivbauweise und Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2008).
- Zentrale Gasheizung (2002), Durchlauferhitzer für Warmwasser und teilweise beheizter Keller.
- Alle Wohnungen sind mit Einbauküchen ausgestattet, die bereits im Kaufpreis enthalten sind.

- Einfahrt mit abgesenktem Bordstein ermöglicht eine direkte Zufahrt mit dem Auto.
- Dachterrasse mit Blick auf den Innenhof.
- Keine Maklerprovision!
- Unvermietet für maximale Nutzungsmöglichkeiten.

Dieses Wohn- und Geschäftshaus ist die perfekte Wahl für alle, die das Besondere suchen – ein Loft im historischen Gebäude mit großzügigen, offenen Raumstrukturen und industriellem Charme. Hier verbinden sich Wohnen und Arbeiten auf einzigartige Weise.

Ob als Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier können Sie Ihre Vorstellungen verwirklichen.

Vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin und machen Sie sich selbst ein Bild! Wir besichtigen auch am Wochenende.

Core Alpha GmbH

Tonhallenstr. 11

40211 Düsseldorf

Fax: 0211 583 888 069

Geschäftsführer: Alfred Dragon

Amtsgericht Düsseldorf HRB 99169

## Lage

Die Kornstraße liegt zentral in Krefeld und verbindet urbane Infrastruktur mit der Nähe zu grünen Erholungsflächen.

- **Verkehrsanbindung:** Schnelle Erreichbarkeit der A57 und A44, Krefeld Hauptbahnhof in wenigen Minuten entfernt.
- **Nahversorgung:** Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und Apotheken fußläufig.
- **Bildung:** Schulen aller Stufen und Kitas in der Umgebung.
- **Freizeit:** Parks, der Krefelder Zoo und das Naherholungsgebiet Elfrather See sind schnell erreichbar.
- **Düsseldorf:** Die Landeshauptstadt erreichen Sie in ca. 20 Minuten.

Krefeld bietet als wichtiger Wirtschafts-Standort am linken Niederrhein eine gute Lebensqualität und eine solide Mieterstruktur mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum mit Charakter.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	175,49 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

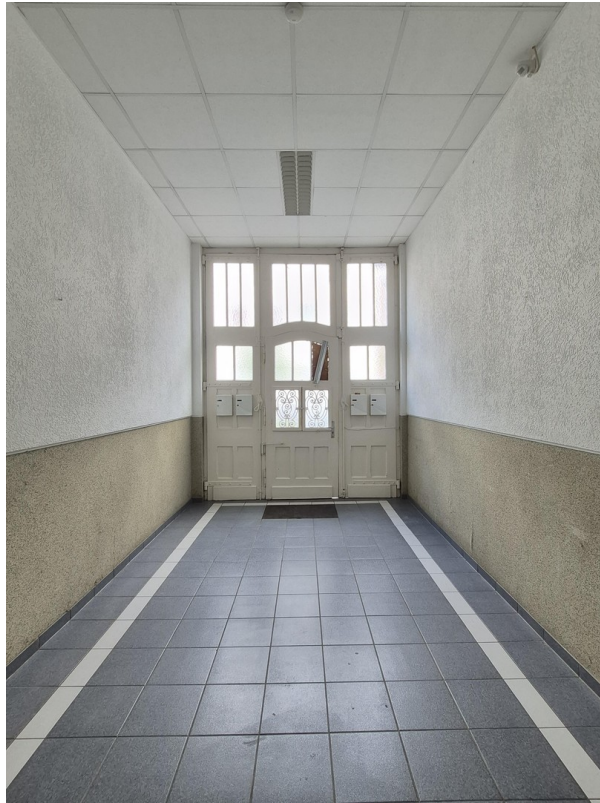


Wohnung 1 / Loft



Wohnung 1 / Loft

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Büro 1

# Exposé - Galerie



Büro 2



Büro 2

# Exposé - Galerie



Wohnung 1 / Loft Eingang



Wohnung 1 / Loft

# Exposé - Galerie



Wohnung 1 / Loft



Wohnung 1 / Loft

# Exposé - Galerie



Wohnung 1 / Loft



Wohnung 1 / Loft

# Exposé - Galerie



Loftwohnung mit Sheddächer



Küche Whg. 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Whg. 1



Schlafzimmer Whg. 1

# Exposé - Galerie



Badezimmer Whg. 1



Badezimmer Whg. 1

# Exposé - Galerie



Flur Whg. 2



Badezimmer Whg. 2

# Exposé - Galerie



Badezimmer Whg. 2



Badezimmer Whg. 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Whg. 2



Schlafzimmer Whg. 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Whg. 2



Wohnzimmer Whg. 2

# Exposé - Galerie



Küche Whg. 2



Küche Whg. 2

# Exposé - Galerie



Küche mit Schwebetür Whg. 2



Wohnung 3

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Whg. 3



Schlafzimmer Whg. 3

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Whg. 3



Badezimmer Whg. 3

# Exposé - Galerie



Badezimmer Whg. 3



Küche Whg. 3

# Exposé - Galerie



Diele Whg. 3



Wohnzimmer Whg. 3

# Exposé - Galerie

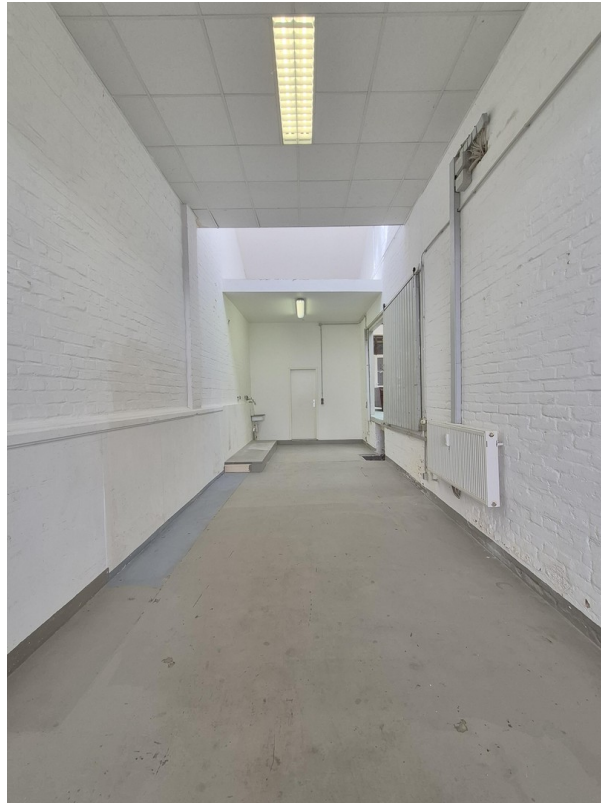


Wohnzimmer Whg. 3



Dachterrasse Whg. 3

# Exposé - Galerie



Halle/Nutzfläche



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Hausflur



Zimmer im Rohbau

# Exposé - Galerie



Heizungsanlage



Keller

# Exposé - Galerie

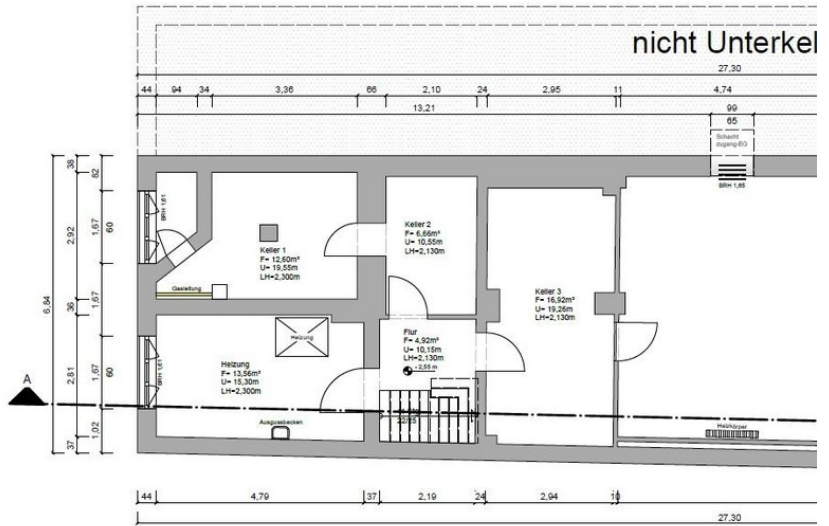
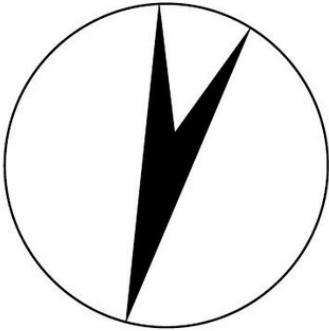


Keller

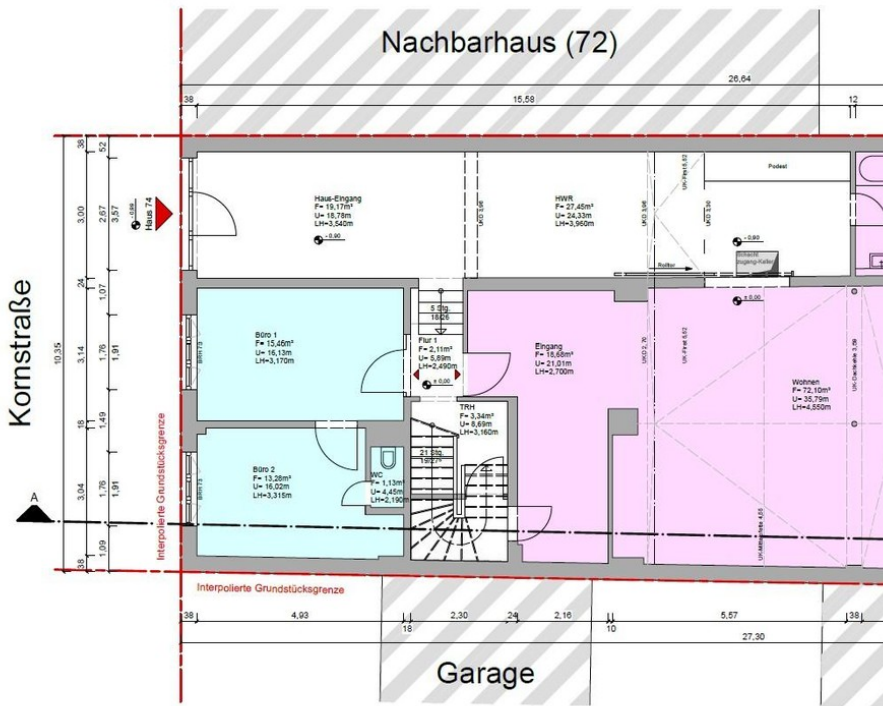


Umgebung

# Exposé - Grundrisse

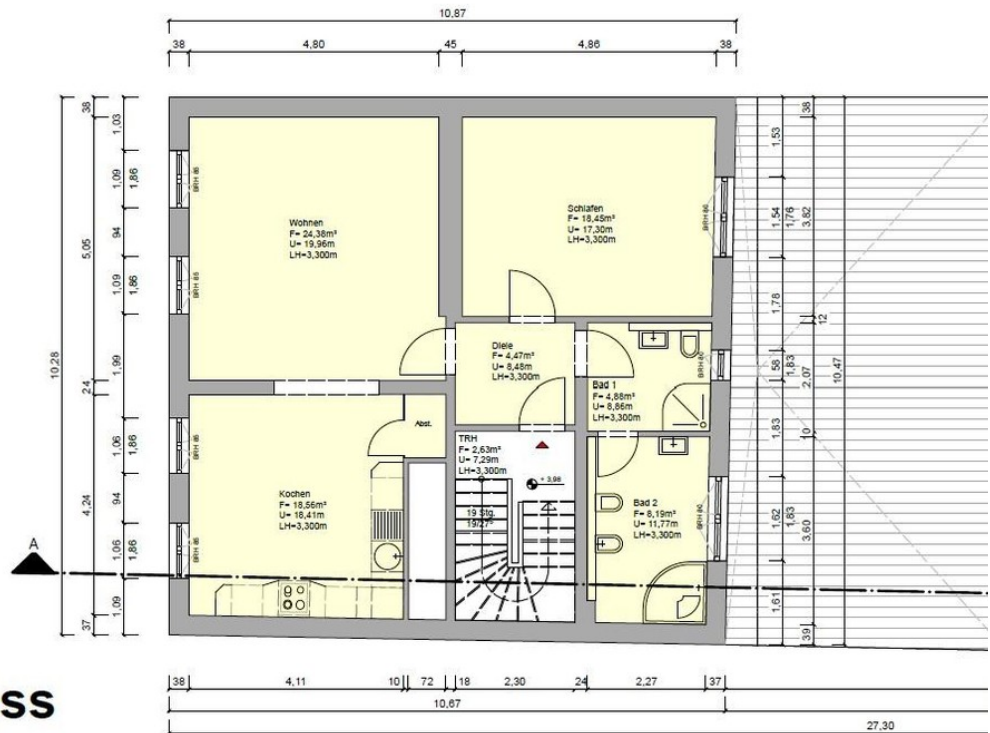


Keller

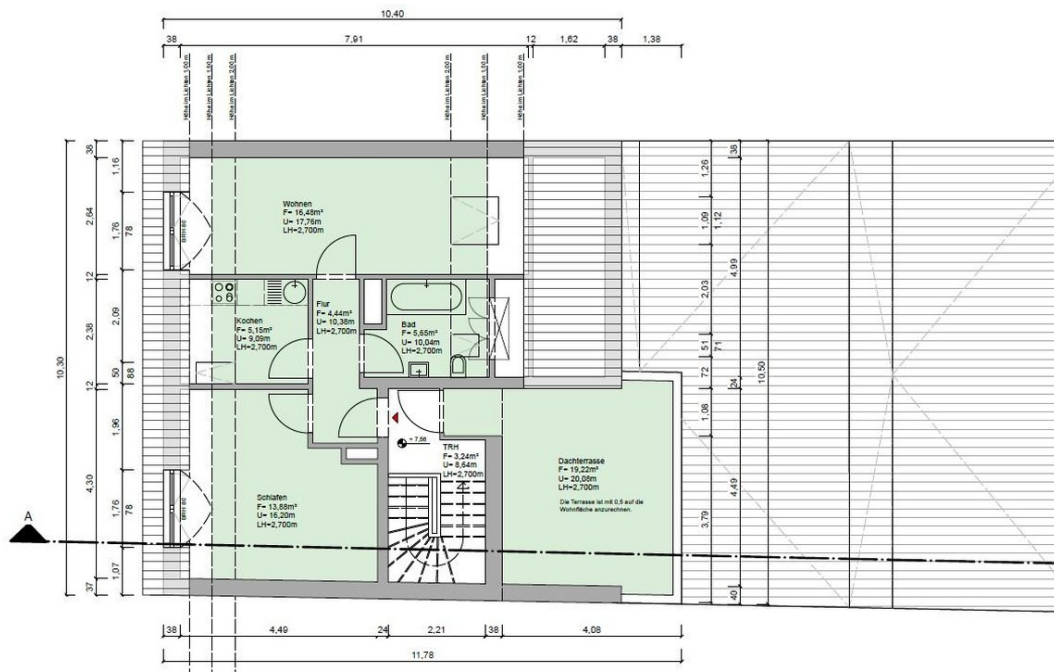


Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



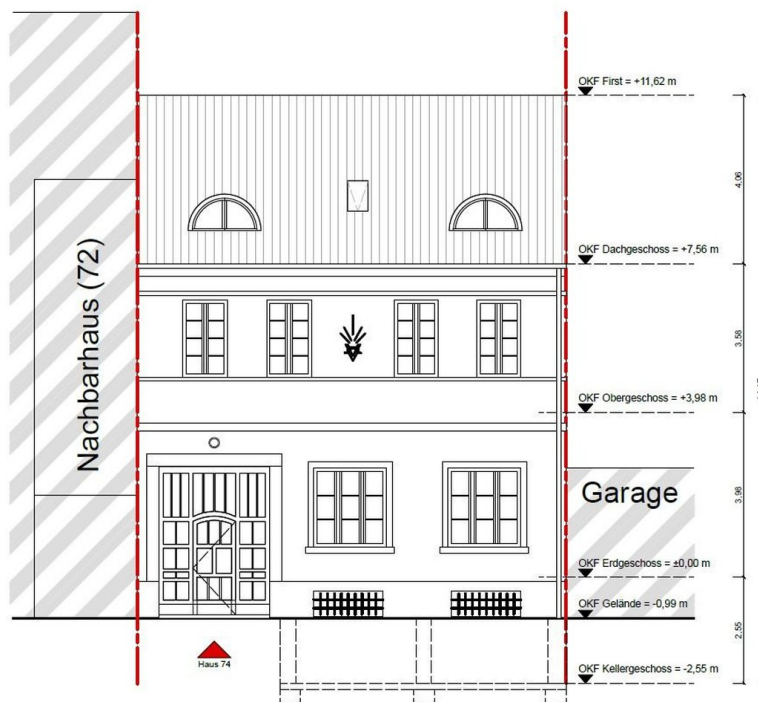
Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



**Schnitt A-A**  
Maßstab 1: 100

Schnitt



**Ansicht (Kornstraße)**  
Maßstab 1: 100

Ansicht Kornstraße