

Krefeld – Stadtmitte

# Solides Mehrfamilienhaus mit Modernisierungspotential in Dießem

Objektnummer: 24052050



KAUFPREIS: 220.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9.5 • GRUNDSTÜCK: 124 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24052050 - 47799 Krefeld – Stadtmitte

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24052050 - 47799 Krefeld – Stadtmitte

## Auf einen Blick

Objektnummer	24052050
Wohnfläche	ca. 165 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9.5
Badezimmer	3
Baujahr	1900

Kaufpreis	220.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24052050 - 47799 Krefeld – Stadtmitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	278.82 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.07.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24052050 - 47799 Krefeld – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052050 - 47799 Krefeld – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052050 - 47799 Krefeld – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052050 - 47799 Krefeld – Stadtmitte

## Die Immobilie





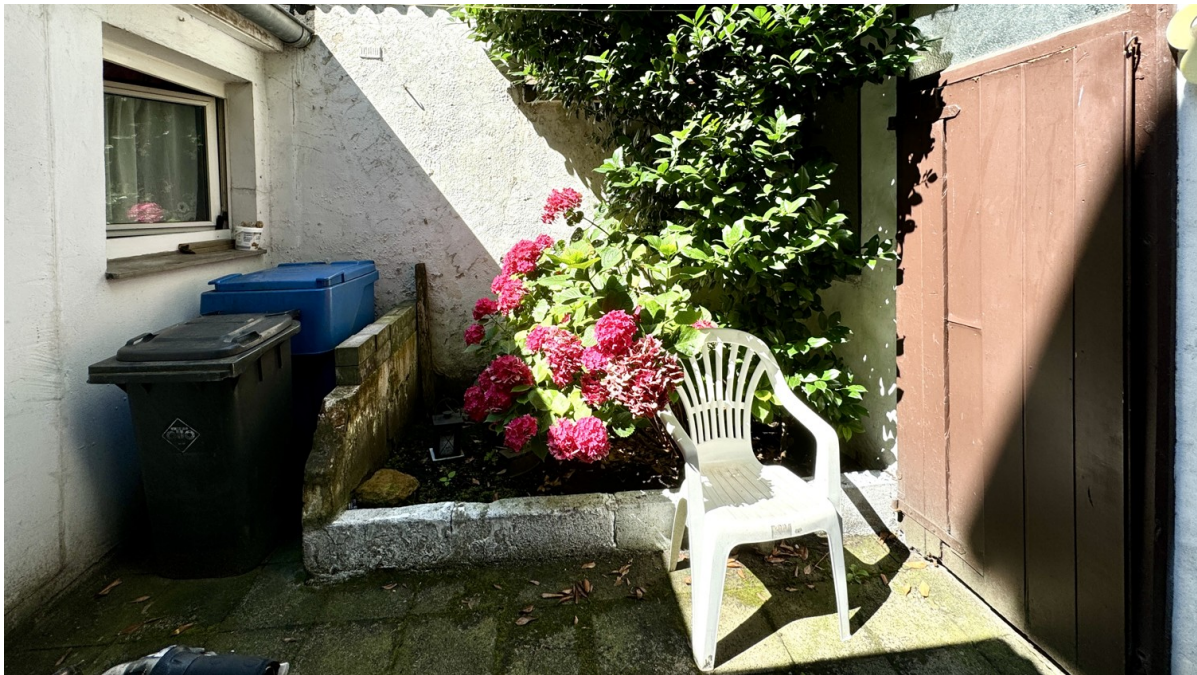
Objektnummer: 24052050 - 47799 Krefeld – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052050 - 47799 Krefeld – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052050 - 47799 Krefeld – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052050 - 47799 Krefeld – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052050 - 47799 Krefeld – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052050 - 47799 Krefeld – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052050 - 47799 Krefeld – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052050 - 47799 Krefeld – Stadtmitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 24052050 - 47799 Krefeld – Stadtmitte

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24052050 - 47799 Krefeld – Stadtmitte

## Ein erster Eindruck

Das Mehrfamilienhaus bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für kreative Renovierungsprojekte. Dank des Baujahrs verfügt das Haus über charmante architektonische Details, die dem Gebäude einen besonderen Charakter verleihen. Das dreistöckige Gebäude wurde im Jahr 1900 erbaut. Es umfasst insgesamt drei langjährig vermietete Einheiten. Diese Einheiten verfügen jeweils über Etagenheizungen. Darüber hinaus handelt es sich um eine zweckmäßige, einfache Ausstattungsqualität. Die Lage des Mehrfamilienhauses ist zentral und gut angebunden. Das Haus ist ideal für Investoren oder Handwerker, die eine Immobilie mit Entwicklungspotenzial suchen. Durch eine Modernisierung kann das Haus in ein Mehrfamilienhaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort verwandelt werden. Die einfache Ausstattungsqualität bietet dabei eine solide Basis für individuelle Gestaltungsideen. Insgesamt handelt es sich bei diesem Mehrfamilienhaus um eine interessante Investitionsmöglichkeit in einer zentralen Lage. Nutzen Sie die Chance, dieses renovierungsbedürftige Mehrfamilienhaus nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Dem Bauordnungsamt der Stadt Krefeld und dem Eigentümer liegen keine Unterlagen zur Baugenehmigung, Grundrissen und Schnitten sowie zur Wohnfläche vor. Somit kann keine Gewährleistung für die Baurechtmäßigkeit und die angegebene Wohnfläche übernommen werden. Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne. Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang an, um einen detaillierten Einblick in diese Immobilie zu erhalten.

Objektnummer: 24052050 - 47799 Krefeld – Stadtmitte

## Alles zum Standort

Krefeld-Dießem, häufig auch als Dießem/Lehmheide bezeichnet, ist ein lebendiger Stadtteil im Westen von Krefeld, Nordrhein-Westfalen. Direkt an das Krefelder Stadtzentrum angrenzend, bietet dieser Stadtteil eine attraktive Kombination aus urbanem Wohnen und guter Infrastruktur. Die Architektur in Dießem reicht von gut erhaltenen Altbauten bis hin zu moderneren Wohnkomplexen, was eine breite Palette an Wohnmöglichkeiten für unterschiedliche Bedürfnisse und Geschmäcker bietet. Dank der zentralen Lage sind die Innenstadt und wichtige Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Dienstleistungen leicht zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Dießem ist durch mehrere Hauptverkehrsstraßen gut erschlossen, was eine schnelle Verbindung zu anderen Stadtteilen Krefelds sowie zu den benachbarten Großstädten wie Duisburg und Düsseldorf gewährleistet. Zudem ist der öffentliche Nahverkehr mit zahlreichen Bus- und Straßenbahnlinien gut ausgebaut, was den Zugang zum Krefelder Hauptbahnhof und anderen wichtigen Punkten der Stadt vereinfacht. Für Erholungssuchende bietet Dießem diverse Freizeitmöglichkeiten. Die grünen Parks und öffentlichen Gärten laden zu entspannenden Spaziergängen und Aktivitäten im Freien ein. Der nahegelegene Stadtwald und der beliebte Krefelder Zoo sind nur einige der Attraktionen, die besonders bei Familien und Naturliebhabern beliebt sind. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Sportanlagen und Vereine, die ein breites Spektrum an Freizeitaktivitäten anbieten. Die Wohnqualität in Dießem wird besonders durch die lebendige Gemeinschaft und die gute Mischung aus städtischem Flair und ruhigen, grünen Rückzugsorten geprägt. Diese Merkmale machen Krefeld-Dießem zu einem attraktiven Stadtteil für Menschen aller Altersgruppen, von jungen Singles und Paaren bis hin zu Familien, die die Nähe zur Stadt schätzen, ohne auf eine angenehme und entspannte Lebensumgebung verzichten zu wollen.

Objektnummer: 24052050 - 47799 Krefeld – Stadtmitte

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 278.82 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24052050 - 47799 Krefeld – Stadtmitte

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nadin Ostendorf

---

Marktstraße 8 Krefeld  
E-Mail: [krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)