

## GUT GESCHNITTENE 3-ZIMMER WOHNUNG IN KREFELDS STADTMITTE ZU KAUFEN!



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### **Schelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

### Objektdaten

**Objektnummer**      66668-12400

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses ca. aus dem Jahre 1958. Hier erwarten Sie auf rund 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche, eine Diele, ein Bad sowie ein separates WC. Beim Betreten der Wohnung werden Sie von der großzügigen Diele empfangen, welche Ihnen ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Zu Ihrer linken liegt das großzügige Wohnzimmer während rechts das Kinderzimmer liegt. Geradeaus gelangen Sie in einen weiteren Flur, von welchem Sie links das Schlafzimmer erreichen. Rechts gelegen befindet sich die gut geschnittene Küche, von welcher Sie den nach Westen ausgerichteten Balkon erreichen. Gegenüber finden Sie das innenliegende Badezimmer sowie das separate WC. Die Wohnung wird derzeit als Studenten-WG vermietet. Jeder Bewohner mietet in diesem System ein Zimmer an und besitzt einen eigenen Mietvertrag mit den Eigentümern. Die Mietverträge wurden mit einer Laufzeit bis Oktober abgeschlossen, weshalb die Vermietung auf Wunsch fortgesetzt werden kann. Aktuell wird durch die Vermietung eine Jahresnettomieteinnahme von 8.280,- EUR erzielt. Das Haus besteht aus 10 Einheiten und wird von einem Verwalter betreut. Das Hausgeld beträgt insgesamt 385,- EUR und beinhaltet 262,- EUR umlagefähige Kosten, 50,- EUR nicht umlagefähige Kosten und 73,- EUR Rücklagenzufuhr. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Termin mit uns!

## Lage

Die Liegenschaft befindet sich im Herzen von Krefeld, auf dem Ostwall. In direkter Nachbarschaft befinden sich niedergelassene Ärzte, ein Gesundheitsstudio, eine Apotheke und verschiedenste Dienstleister. Auch befindet sich die Haltestelle Nordwall unweit des Objektes. Hier können Sie in die Bahnlinie 044 (Hülse-Zentrum-Linn) und die Buslinien 057 (Inrath-Zentrum-Bödinghoven), 061 (Verberg-Zentrum-Fischeln) und 052 (Moers-KR Zentrum- Oppum) zusteigen. Krefeld ist die Heimat von ca. 230.000 Bürgern. Beschäftigungsschwerpunkte sind die Chemieproduktion und -verarbeitung, der Medizinsektor und der Dienstleistungssektor. Eine Bildungsmöglichkeit stellt die Hochschule Niederrhein dar, die ihr Lehrangebot stetig erweitert und in einem sehr engen Kontakt mit der örtlichen Wirtschaft pflegt.

## Ausstattung

Die Wände sind mit Raufaser tapeziert und überwiegend weiß gestrichen. In der Diele sowie in den 3 Wohnräumen liegt hellbrauner Laminatboden. Das WC, das innenliegende Wannenbad und die Küche verfügen über moderne großformatige graue Fliesen und einen weißen Fliesenspiegel. Die Wohnung verfügt über doppelt verglaste weiße Kunststofffenster, welche um 1989 eingebaut wurden. Beheizt wird die Wohnung über eine Gaszentralheizung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Durchlauferhitzer. Das Dach des Hauses wurde erst kürzlich modernisiert. Die Klingelanlage soll demnächst erneuert werden.

## Bilder















