



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Provisionsfrei**

\* für den Käufer



Objektnummer FALC-AYa-71725

## **Solide Kapitalanlage: 3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse, Garage und Stellplatz in Krefeld-Uerdingen**

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>170.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>1.752,00 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>9.600,00 €</b>
<b>Faktor</b>	<b>17,7</b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>97,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>2.332,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>97,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1930</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2018</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>12.01.2029</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>86 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Wärmewert</b>	<b>86</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>13.01.2019</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

***Attraktive Mikrolage mit optimaler Infrastruktur – langfristige Vermietbarkeit garantiert***

***Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Krefeld-Uerdingen, einem Stadtteil mit gefragter Wohnstruktur und ausgezeichneter Anbindung. Für Kapitalanleger besonders relevant: Die sehr gute Erreichbarkeit und die umfassende Nahversorgung machen den Standort äußerst attraktiv für eine breite Zielgruppe an Mietinteressenten – von Berufspendlern über kleine Familien bis hin zu Senioren.***

***Der fußläufig erreichbare Bahnhof Uerdingen sowie mehrere Tram- und Buslinien gewährleisten eine schnelle Anbindung an die Krefelder Innenstadt, Düsseldorf und das gesamte Ruhrgebiet – ein klarer Standortvorteil für Berufstätige. Auch die Autobahnen A57 und A44 sind in wenigen Minuten erreichbar, was die Immobilie auch für Pendler und Geschäftsreisende interessant macht. Der Flughafen Düsseldorf ist in kurzer Fahrzeit zu erreichen.***

***Die Nahversorgung ist vollständig abgedeckt: Ein Edeka-Center, weitere Supermärkte, Drogerien und Apotheken – darunter die MAXMO Apotheke – befinden sich in direkter Umgebung. Das garantiert komfortable Lebensbedingungen und spricht für die nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnung.***

***Grünflächen und Sporteinrichtungen in der Nähe sorgen zudem für eine hohe Wohnqualität, was sich positiv auf die Mietnachfrage auswirkt. Uerdingen ist als gewachsene Wohnlage mit guter Infrastruktur und solidem Mietniveau bekannt – ein stabiler Markt mit geringen Leerstandsdaten.***

***Die Kombination aus hervorragender Verkehrsanbindung, starker Infrastruktur und attraktiver Wohnumgebung macht diese Lage zu einer soliden Grundlage für eine werthaltige und langfristig gut vermietbare Kapitalanlage.***

## **Objektbeschreibung**

***Diese attraktive Dachgeschosswohnung befindet sich in einem laufend modernisierten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1930, das 1996 umfassend saniert wurde. Im Zuge dieser Maßnahme wurde auch das Dachgeschoss professionell ausgebaut. Die Wohnung bietet ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung, gute Ausstattungsmerkmale und nachhaltige Vermietbarkeit.***

***Die Wohnung verfügt über drei gut nutzbare Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, sowie ein geräumiger Wohn- und Essbereich mit modernem Laminatboden. Die Fensterflächen sorgen für helle Räume – ein klarer Vorteil bei der Vermietung. Die Küche ist funktional geschnitten und mit***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***Zugang zur großzügigen Dachterrasse ausgestattet, die 2004 errichtet wurde – ein echtes Alleinstellungsmerkmal am Mietmarkt.***

***Das Badezimmer ist mit einem großen Fenster, Badewanne und modernen Armaturen ausgestattet – zeitgemäß und pflegeleicht.***

***Solide Ausstattung und nachhaltige Substanz***

***Separates Kellerabteil – zusätzlicher Stauraum für Mieter***

***Eigene Garage + zusätzlicher Stellplatz – stark nachgefragt***

***Gas-Zentralheizung mit Energieeffizienzklasse C***

***Monatliche Nebenkosten: ca. 280 €***

***Baujahr: 1930 / Sanierung und DG-Ausbau: 1996***

***Dachterrasse: Baujahr 2004***

***Letzte Modernisierung: 2018***

***Grundstücksgröße: ca. 2.332 m<sup>2</sup>***

***Mit einem Kaufpreis von 170.000 € bietet diese Immobilie ein ausgezeichnetes Verhältnis von Preis zu Wohnfläche und Substanz. Die ruhige, gewachsene Wohnlage sowie der gepflegte Zustand des Hauses garantieren langfristige Vermietbarkeit und stabile Erträge. Auch für die Eigennutzung zu einem späteren Zeitpunkt stellt die Wohnung eine attraktive Option dar.***

***Eine solide Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial – ideal für langfristig orientierte Investoren.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

***Diese 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung überzeugt mit einer effizienten Raumaufteilung und solider Ausstattung – ideal für langfristige Vermietung an Singles, Paare oder kleine Haushalte.***

***Wohnfläche: Ca. 97 m<sup>2</sup> – flexibel nutzbar, marktgerechte Größe mit breiter Zielgruppenansprache***

***Dachterrasse: Großzügiger Außenbereich mit hoher Mieterattraktivität – gebaut 2004***

***Bodenbeläge: Robustes, pflegeleichtes Laminat in allen Wohnräumen – langlebig und modern***

***Fenster: Helle, freundliche Räume durch großzügige Fensterflächen – sehr gutes Wohngefühl***

***Badezimmer: Tageslichtbad mit Badewanne und modernen Armaturen – funktional und gepflegt***

***Küche: Praktischer Grundriss mit Platz für eine Einbauküche und Essbereich***

***Zusätzliche Vorteile für Kapitalanleger***

***Heizung: Gas-Zentralheizung mit Energieeffizienzklasse C – wirtschaftlich im Verbrauch***

***Keller: Separates Kellerabteil – geschätzt von Mietern als zusätzlicher Stauraum***

***Parkmöglichkeiten: Seltenes Plus – eigene Garage und zusätzlicher Stellplatz mit Sondernutzungsrecht***

***Bausubstanz & Instandhaltung***

***Baujahr des Hauses: 1930***

***Dachgeschossausbau und Fertigstellung der Wohnung: 1996***

***Dachterrasse: ergänzt 2004***

***Letzte Modernisierung: 2018***

***Allgemeiner Zustand: Sehr gepflegt, ohne akuten Investitionsbedarf***

***Eine gut instand gehaltene Wohnung mit zeitgemäßer Ausstattung, die sich aufgrund Größe,***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***Zuschnitt und Extras wie Dachterrasse und Garage ideal zur Vermietung eignet – geringe Folgekosten, solide Renditeperspektive.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Sonstiges

### **Investitionsobjekt mit Potenzial – 3-Zimmer-Wohnung in Krefeld-Uerdingen**

**Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in Krefeld-Uerdingen stellt eine attraktive Kapitalanlage dar – ideal für Investoren, die auf Werterhalt, gute Vermietbarkeit und stabile Lage setzen. Mit einer Wohnfläche von ca. 97 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung eine marktgerechte Größe, die sich optimal an die Bedürfnisse von Singles, Paaren oder kleinen Familien richtet.**

**Besonders attraktiv ist der wohnfreundliche Grundriss mit offenem Wohn-/Essbereich und direktem Zugang zur großzügigen Dachterrasse – ein gefragtes Ausstattungsmerkmal am Mietmarkt, das sich positiv auf die Nachfrage auswirkt.**

**Die Mikrolage bietet hervorragende infrastrukturelle Voraussetzungen: Der Bahnhof Uerdingen sowie diverse Bus- und Tramlinien sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die schnelle Anbindung an die A57 schafft Flexibilität für Berufspendler und erhöht die Standortattraktivität nachhaltig – ein klarer Vorteil für die Vermietung.**

**Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten: Edeka-Center, ALDI Süd, Nahkauf sowie Drogeriemärkte sind fußläufig erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist mit mehreren Apotheken und Arztpraxen – darunter die MAXMO Apotheke im E-Center – bestens abgedeckt.**

**Das Wohnumfeld eignet sich durch die Nähe zu Kitas und Schulen ebenso für Familien mit Kindern wie für berufstätige Einzelpersonen. Nah gelegene Parks und Freizeitangebote erhöhen die Lebensqualität – ein Pluspunkt in der Vermarktung.**

**Diese Immobilie überzeugt mit solidem Grundriss, guter Bausubstanz und einer Lage, die langfristig stabile Mieteinnahmen verspricht. Die Kombination aus Infrastruktur, Wohnqualität und Ausstattung macht sie zu einem interessanten Baustein für ein renditeorientiertes Immobilienportfolio.**

**Die Objektbeschreibung basiert auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.**

**Möchten Sie Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten? Rufen Sie uns gerne an – wir stehen Ihnen von Montag bis Sonntag von 6:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.**

**FALC Immobilien Düsseldorf**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Ali Yazdandoost, Dipl.-Ing. (TH)**

**Tel.: 0171-8696166**

**Büro: 0211-15848759**

**Kostenlos: 0800 - 646 0 646**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)