



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-VD-76942

Mehrfamilienhaus mit 8 Einheiten – etabliertes Kurzvermietungskonzept

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

630.000,00 €

3 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	259,2 m²
Grundstücksfläche	264,0 m²
Gesamtfläche	331,4 m²
Anzahl Zimmer	11,0
Anzahl Badezimmer	8,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1952
Küche	Einbauküche
Befuerung	Fernwärme
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	15.06.2033
Energiekennwert	156.89 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	16.06.2023
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in absolut zentraler Innenstadtlage von Krefeld, direkt am repräsentativen Ostwall. Diese Adresse zählt zu den etablierten Innenstadtlagen und verbindet urbanes Leben mit exzellenter Verkehrsanbindung – ein klarer Standortvorteil für renditeorientierte Vermietungskonzepte.

Der Krefeld Hauptbahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet optimale Anbindungen an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr sowie an den öffentlichen Nahverkehr. Damit eignet sich die Lage ideal für Kurzzeitmieter, Geschäftsreisende, Projektmitarbeiter und Städtetouristen, die kurze Wege und maximale Flexibilität schätzen.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine ausgeprägte Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Cafés, Ärzte, Apotheken sowie kulturelle Angebote befinden sich direkt vor der Tür. Auch die Fußgängerzone und zentrale Dienstleistungsstandorte sind fußläufig erreichbar. Der Ostwall selbst steht für urbanes Flair, gepflegte Grünanlagen und ist als zentraler Bestandteil des Krefelder Stadtgefüges einzuordnen.

Dank der Kombination aus zentraler Innenstadtlage, direkter Nähe zum Hauptbahnhof und hervorragender Infrastruktur bietet der Standort ideale Voraussetzungen für den Betrieb von Kurzzeitvermietungen. Die konstante Nachfrage nach temporärem Wohnraum in dieser Lage macht das Objekt besonders attraktiv für Investoren, die auf ein nachhaltiges und zukunftssicheres Vermietungsmodell setzen

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen diese attraktive Immobilie im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins vor. Nutzen Sie vorab den 360°-Rundgang, um sich einen ersten Eindruck von Objekt und Aufteilung zu verschaffen.

Objektbeschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein gepflegtes und nachhaltig modernisiertes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1952 mit insgesamt acht Wohneinheiten. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 259 m² sowie eine Gesamtfläche von ca. 331m² und befindet sich auf einem 264 m² großen Grundstück.

Die Einheiten verteilen sich auf das Erdgeschoss sowie drei Obergeschosse. Der überwiegende Teil der Wohnungen ist als kompakte, funktional geschnittene Apartments mit offenen Wohn- und Küchenbereichen konzipiert. Zwei Erdgeschosswohnungen verfügen über eigene Terrassenflächen, was die Vermietbarkeit zusätzlich unterstützt, und eine erweiterte Zielgruppe anspricht. Die klar strukturierten Grundrisse ermöglichen eine wirtschaftlich effiziente

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Flächennutzung ohne nennenswerte Flächenverluste.

Das Objekt wird derzeit im Rahmen eines Hybrid-Vermietungskonzeptes betrieben. Zwei der acht Wohneinheiten sind langfristig vermietet und sichern eine stabile Grundauslastung mit kalkulierbaren Erträgen. Die übrigen sechs Einheiten werden im Bereich der möblierten Kurzzeitvermietung genutzt, wodurch ein erhöhter Ertrag pro Quadratmeter erzielt werden kann. Diese Kombination aus stabiler Basisrendite und flexiblem Ertragspotenzial bietet Investoren eine ausgewogene Risikostruktur.

In den vergangenen Jahren wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, wodurch sich die Immobilie in einem technisch und optisch zeitgemäßen Zustand präsentiert. Besonders hervorzuheben sind die im Jahr 2022 realisierten Maßnahmen, darunter die Installation einer neuen Hauptstromverteilung inklusive separater Zählerstruktur (9 Stromzähler), die Sanierung von sieben der acht Bäder, der Austausch der Wohnungseingangstüren sowie die umfassende Modernisierung des Treppenhauses.

Bereits im Jahr 2013 erfolgte eine Modernisierung der Außenfassade. Im Jahr 2007 wurden die Fenster ausgetauscht sowie die Wasser- und Heizungsleitungen erneuert. Insgesamt wurde die Immobilie fortlaufend instandgehalten und substantiell aufgewertet. Instandhaltungsbedarf ist nach aktuellem Stand nicht ersichtlich.

Insgesamt handelt es sich um eine modernisierte Bestandsimmobilie mit klarer Ertragsorientierung, effizienter Einheitenstruktur und flexiblem Nutzungskonzept – eine nachhaltige Kapitalanlage mit stabilem Fundament und weiterem Entwicklungspotenzial.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen diese attraktive Immobilie im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins vor. Nutzen Sie vorab den 360°-Rundgang, um sich einen ersten Eindruck von Objekt und Aufteilung zu verschaffen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen/ Baujahr 1952

Gesamtfläche 331,44m²

Wohnfläche 259,15m²

Grundstück 264m²

Die jährlichen Mieteinnahmen betragen nach Abzug der Verwaltungskosten (Kurzzeitvermietung ca. 21 %) sowie der Nebenkosten rund 39.500 €.

Durch eine eigenständige Organisation und Optimierung der Kurzzeitvermietung lassen sich die Erträge jedoch deutlich steigern, da insbesondere die Verwaltungsprovision eingespart bzw. reduziert werden kann.

Modernisierungen im Überblick:

2022

- **Neue Hauptverteilung inkl. 9 Stromzählern**
- **7 von 8 Bädern vollständig saniert**
- **Erneuerung der Haustüre und Briefkastenanlage**
- **Neue Terrassentüre im Erdgeschoss**
- **Neue Wohnungseingangstüren**
- **Hausflur umfassend modernisiert:**
 - o **Neuer Bodenbelag**
 - o **Treppen und Geländer abgeschliffen und lackiert**
 - o **Wände und Decken neu verputzt und gestrichen**

2013

- **Modernisierung der Außenfassade**

2007

- **Austausch der Fenster**
- **Erneuerung der Wasser- und Heizungsleitungen**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen unserer Auftraggeber. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Weitere interessante Immobilienangebote: www.falcimmo.de

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Dann nutzen Sie unser bundesweites Netz von Immobilienprofis, unsere lokale Fachkompetenz und unsere innovativen Vertriebs-Ideen. Gerne erstellen wir Ihnen kostenfrei und unverbindlich ein Verkaufswertgutachten sowie ein individuelles Marketing- und Vertriebskonzept für Ihre Immobilie. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Mobil: 0176-811 39 307

Büro: 02151-412 7 217

Energieausweis:

-Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

-Endenergiebedarf: 156,89 kWh/m²*a

-Hauptenergieträger: Fernwärme

-Baujahr des Gebäudes: 1952

-Baujahr der Heizung: 2010

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



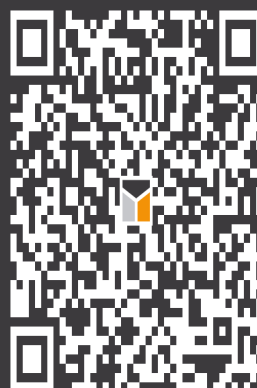
IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN
Zum Exposé

FALC
FINANCE



Finanzierung berechnen

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)