Krefeld – Forstwald

Zwei Häuser - eine Investition! Ein Haus für Sie, das Zweite als Kapitalanlage fast geschenkt dazu

Objektnummer: 26052037



KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 678 m²

Objektnummer: 26052037 - 47804 Krefeld – Forstwald

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

Objektnummer: 26052037 - 47804 Krefeld – Forstwald

Auf einen Blick

Objektnummer	26052037
Wohnfläche	ca. 215 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1960

Kaufpreis	419.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26052037 - 47804 Krefeld – Forstwald

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.03.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	210.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26052037 - 47804 Krefeld – Forstwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26052037 - 47804 Krefeld – Forstwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26052037 - 47804 Krefeld – Forstwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26052037 - 47804 Krefeld – Forstwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26052037 - 47804 Krefeld – Forstwald

Die Immobilie

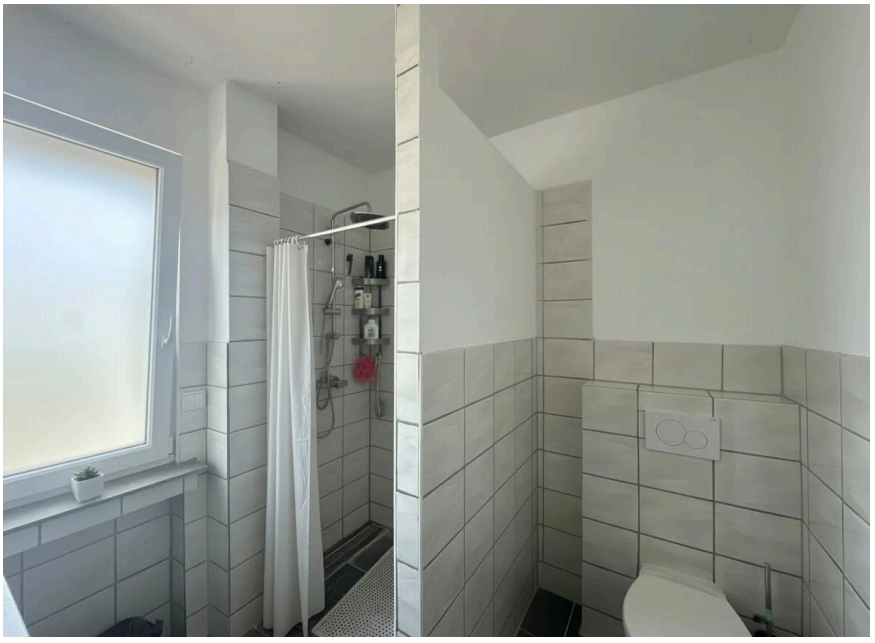




Objektnummer: 26052037 - 47804 Krefeld – Forstwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26052037 - 47804 Krefeld – Forstwald

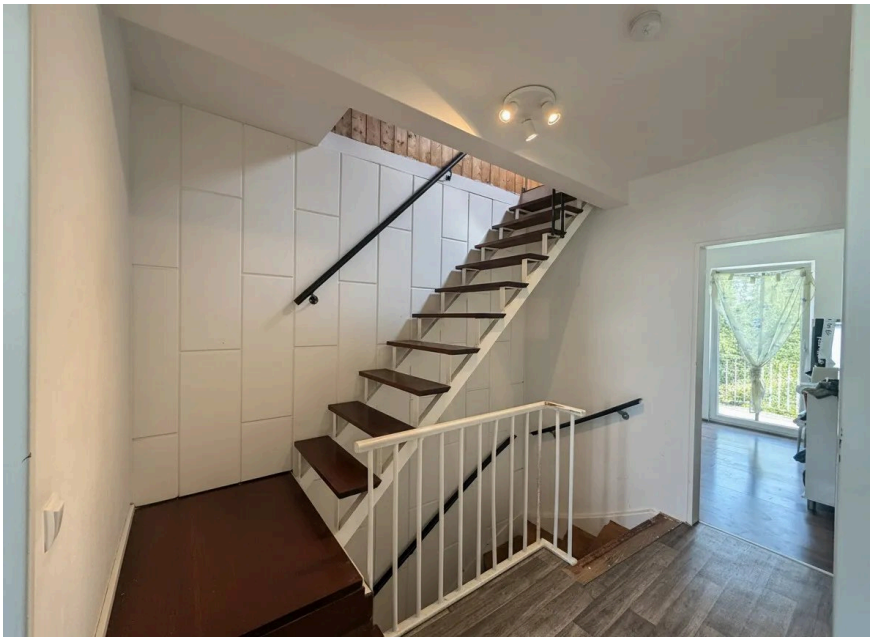
Die Immobilie





Objektnummer: 26052037 - 47804 Krefeld – Forstwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26052037 - 47804 Krefeld – Forstwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26052037 - 47804 Krefeld – Forstwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26052037 - 47804 Krefeld – Forstwald

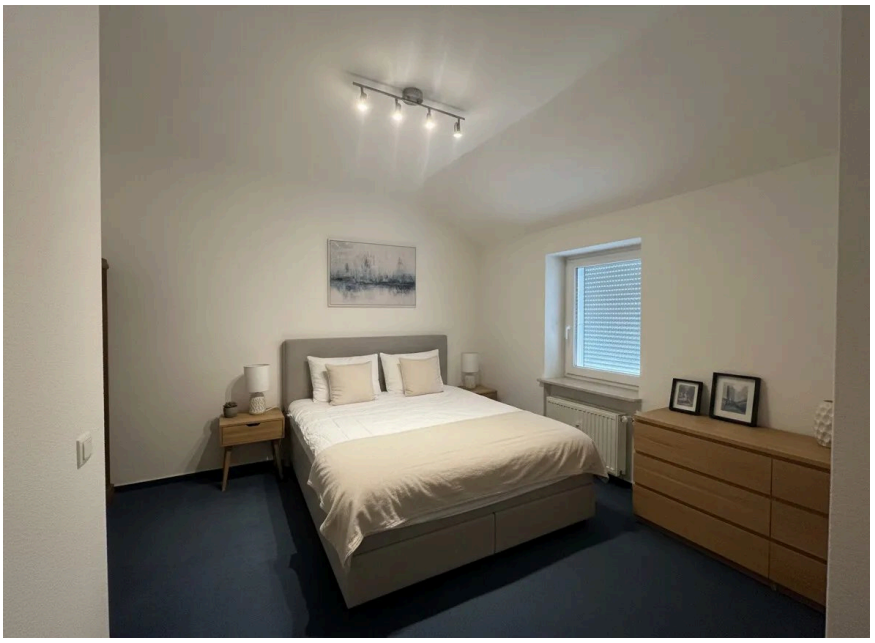
Die Immobilie





Objektnummer: 26052037 - 47804 Krefeld – Forstwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26052037 - 47804 Krefeld – Forstwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26052037 - 47804 Krefeld – Forstwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26052037 - 47804 Krefeld – Forstwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26052037 - 47804 Krefeld – Forstwald

Grundrisse




Balkon
Balkon
Schlafzimmer
Arbeitszimmer
Schlafzimmer
Badezimmer
Flur
Flur
Kinderzimmer
Arbeitszimmer
Bad


Flur
Schlafzimmer
Bad


Abstellraum
Waschkeller
Schlafzimmer
Flur
Waschkeller
Flur
Abstellraum
HWR
Abstellraum

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: 26052037 - 47804 Krefeld – Forstwald

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Immobilienangebot vereint Eigennutzung und Kapitalanlage auf besonders attraktive Weise. Verkauft werden eine ursprünglich mit ca. 125 m² Wohnfläche im Jahr 1960 erbaute Doppelhaushälfte sowie das 1972 angebaute Reihenmittelhaus mit ca. 90 m² Wohnfläche auf einem insgesamt rund 678 m² großen Grundstück.
Die Idee hinter diesem Angebot ist ebenso einfach wie überzeugend: Sie beziehen die großzügige Doppelhaushälfte selbst und profitieren gleichzeitig von den Mieteinnahmen des Reihenmittelhauses – eine Kombination, die nur selten am Markt zu finden ist.
Die Doppelhaushälfte bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Im Erdgeschoss befinden sich die Küche mit Zugang zur überdachten Terrasse und dem Garten, ein offener Wohn- und Essbereich sowie ein Duschbad. Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer – eines davon mit Balkonzugang – sowie ein weiteres Duschbad zur Verfügung. Das wohnraumähnlich ausgebaute Dachgeschoss bietet einen weiteren Raum und ein zusätzliches WC. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Vollkeller mit Hauswirtschafts-, Hobby- und Abstellräumen.
Das in Splitlevelbauweise angrenzende Reihenmittelhaus ist vermietet. Die aktuelle Mieterin
verfügt über ein lebenslanges Wohnrecht mit Zahlungsverpflichtung einer ortsüblichen Miete. Die
Raumaufteilung umfasst im Erdgeschoss eine Küche mit angrenzendem Duschbad und einen Wohn- & Essbereich mit Zugang zur Terrasse und dem Garten. Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer mit Balkonzugang und einer Galerie, ein weiteres Zimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Auch dieses Haus ist voll unterkellert.
Beide Häuser werden über eine gemeinsame Gasheizung in der Doppelhaushälfte beheizt.
Nun zum eigentlichen Highlight: Der Gesamtkaufpreis für beide Häuser beträgt lediglich 419.000 €. Für die Doppelhaushälfte wurde ein Kaufpreis von 329.000 € zugrunde gelegt. Für das vermietete Reihenmittelhaus wurden 90.000 € angesetzt - dies entspricht bei einer
monatlichen Miete von 500 € einem Kaufpreisfaktor von nur 15 und die Mieteinnahmen tragen den Finanzierungsanteil für das Reihenmittelhaus von selbst.
Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die nicht nur ein Zuhause suchen, sondern gleichzeitig eine
wirtschaftlich attraktive Investition tätigen möchten.
Es hat aktuell noch keine Bauakteneinsicht stattgefunden. Somit wird für das angegebene
Baujahr, die Baurechtmäßigkeit und die angegebene Wohnfläche keine Gewährleistung übernommen.
Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang an, um einen

detaillierten
Einblick in diese Immobilie zu erhalten.
Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.

Objektnummer: 26052037 - 47804 Krefeld – Forstwald

Alles zum Standort

Krefeld-Forstwald besticht als exklusives, familienorientiertes Wohngebiet am grünen Stadtrand von Krefeld durch seine harmonische Verbindung von naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur. Die solide Anbindung an das Rhein-Ruhr-Gebiet, insbesondere die bequemen Pendlerverbindungen nach Düsseldorf, schaffen ideale Voraussetzungen für Beruf und Freizeit. Die ruhige, sichere Umgebung mit überwiegend eigentumsorientierter Bevölkerung garantiert eine hohe Lebensqualität und langfristige Wertstabilität – ein perfektes Fundament für Familien, die Wert auf Geborgenheit und eine nachhaltige Zukunft legen.

Der Stadtteil Forstwald selbst präsentiert sich als besonders begehrte Adresse für Familien, geprägt von großzügigen Einfamilienhäusern in grüner, ruhiger Lage mit niedriger Bevölkerungsdichte. Hier genießen Sie das Gefühl von Weite und Privatsphäre, eingebettet in eine sichere Nachbarschaft mit einem überdurchschnittlich guten Sicherheitsniveau. Die naturnahe Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein, während die gute Anbindung an Autobahnen und die Regionalbahn schnelle Erreichbarkeit von wichtigen Zielen wie Düsseldorf und dem Flughafen gewährleistet.

Für Familien bietet Forstwald eine Vielzahl an hochwertigen Bildungseinrichtungen in fußläufiger Nähe: Von der Städtischen Gemeinschaftsgrundschule Forstwald, die in nur etwa zehn Minuten zu erreichen ist, bis hin zu mehreren Kindertagesstätten, die in rund 15 bis 20 Minuten erreichbar sind, ist die Betreuung der Jüngsten bestens gewährleistet. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Zahnärzte in nur wenigen Gehminuten gesichert, ergänzt durch Apotheken im nahen Umfeld. Für aktive Familien stehen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bereit: Spielplätze und Parks sind bereits in ein bis sieben Minuten zu Fuß erreichbar, während Sportplätze und Turnhallen in etwa zehn Minuten zum gemeinsamen Sport einladen. Die Nähe zu Busstationen wie Schlehdornweg (1 Minute Fußweg) und der Regionalbahnstation Forsthaus (11 Minuten Fußweg) ermöglicht zudem eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls gut erreichbar und runden das familienfreundliche Umfeld ab.

In Forstwald finden Familien ein behagliches Zuhause, das Sicherheit, hochwertige Bildung und vielfältige Freizeitangebote in einer naturnahen, ruhigen Umgebung vereint – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen können. Diese Kombination macht den Standort zu einer besonders wertvollen Adresse für Familien, die Lebensqualität und Zukunftssicherheit gleichermaßen schätzen.

Objektnummer: 26052037 - 47804 Krefeld – Forstwald

Sonstige Angaben

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: 26052037 - 47804 Krefeld – Forstwald

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nadin Ostendorf

Marktstraße 8, 47798 Krefeld
Tel.: +49 2151 - 93 188 0
E-Mail: krefeld@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com