

EXPOSÉ

Exklusives Wohnambiente auf dem Gut Heyenbaum!
Eine einzigartige Atmosphäre erwartet Sie!



ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung
Adresse: 47802 Krefeld
Baujahr: 1830
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 110 m²
Grundstücksfläche (ca.): 15 m²
Terrasse: ja
Garage: ja
Anzahl Stellplätze: 1

Kaufpreis
€ 430.000,-

> Maisonettewohnung

> Krefeld

> 2 Zimmer

> 110 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001598



Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	47802 Krefeld
Baujahr	1830
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	110 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	15 m ²
Kaufpreis	430.000,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1830
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuierung	Gas
Hautiere	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Kabel / Sat-TV	ja
Mieteinnahmen p.a. (IST)	16.440,- €
Zustand	vollsanziert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Exklusives Wohnen mit Geschichte und besonderem Flair

Finden Sie auf dem Gut Heyenbaum Ihr exklusives neues Zuhause oder eine interessante Kapitalanlage - die Wohnung ist derzeit gut vermietet.

Der historische Gutshof stammt aus dem Jahr 1830. Der Überlieferung zufolge wurde an dieser Stelle jedoch bereits im Jahr 1611 ein kleiner Hof bewirtschaftet. Damit blickt das Anwesen auf eine beeindruckende

Geschichte zurück. Heute steht der gesamte Gutshof unter Denkmalschutz und verbindet auf besondere Weise historische Bausubstanz mit modernem Wohnen.

Über viele Jahre war das Haupthaus eine renommierte Adresse für anspruchsvolle und hochwertige Gastronomie. Nach der Schließung der Gaststätte entstand hier im Jahr 2017 ein modernes Wohnkonzept. Insgesamt wurden 20 individuelle Wohneinheiten geschaffen, ergänzt durch eine Tiefgarage und einen Spielplatz. Das Ergebnis ist ein stimmiges Ensemble, in dem historische Architektur, moderne Wohnqualität und ein ganz besonderer Charme miteinander verbunden sind.

Wohnen im "Haus-in-Haus"-Konzept

Die hier angebotene Wohneinheit befindet sich in einem Teil der ehemaligen Scheune und überzeugt durch ihr außergewöhnliches "Haus-in-Haus"-Ambiente. Die besondere Architektur, die offene Raumgestaltung und die Kombination aus historischen Backsteinwänden und modernen Elementen verleihen der Immobilie einen ganz eigenen Charakter.

Die alten Backsteinmauern bilden dabei einen eindrucksvollen Rahmen für das moderne Wohnkonzept und machen diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem.

Für den Zugang zu Ihrer Wohnung stehen Ihnen zwei Möglichkeiten zur Verfügung. Zum einen erreichen Sie die Haustür über einen kleinen, offenen Gang. Alternativ gelangen Sie über ein geschütztes Eingangsportal in den Wohnbereich. Dieses ist ausschließlich für die Bewohner mit einem Schlüssel zugänglich; Besucher können sich über die vorhandene Türsprechanlage anmelden.

Beim Betreten der Wohnung über den direkten Eingang gelangen Sie in einen kleinen Flur mit Blick auf den offenen Küchen- und Essbereich sowie die anschließende Terrasse. Die hochwertig integrierte Einbauküche ist Bestandteil des Kaufobjekts.

Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC sowie ein praktischer Hausversorgungsraum.

Über eine markante Betontreppe erreichen Sie die nächste Ebene. Hier eröffnet sich ein großzügiger, offen gestalteter Wohnbereich. Das Obergeschoss ist galerieartig angelegt und bietet einen schönen Blick hinunter auf den Essbereich und die Terrasse. Die offene Gestaltung ermöglicht vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten - hier können Sie Ihren persönlichen Wohnideen freien Lauf lassen.

Eine weitere Betontreppe führt Sie in die nächste Ebene. Vom dortigen Flur aus erreichen Sie das geräumige Schlafzimmer sowie das gut aufgeteilte Tageslichtbad. Dieses verfügt neben einer Badewanne über eine großzügige Dusche und bietet damit komfortable Möglichkeiten für

> Maisonettewohnung

> Krefeld

> 2 Zimmer

> 110 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001598



den Start in den Tag und die Entspannung am Abend.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Stellplatz in der Tiefgarage. Von der Tiefgarage gelangen Sie direkt in den Eingangsbereich des Wohnhauses.

Für die Pflege der gemeinschaftlichen Außenanlagen und die Bereitstellung der Mülltonnen ist ein Hausmeister zuständig.

Interesse geweckt?

Wenn Sie neugierig geworden sind und diese außergewöhnliche Immobilie mit ihrem besonderen historischen Ambiente persönlich kennenlernen möchten, kontaktieren Sie uns gerne. Wir vereinbaren mit Ihnen einen individuellen Besichtigungstermin und zeigen Ihnen das Gut Heyenbaum und diese besondere Wohneinheit gerne vor Ort.

Um die Privatsphäre unserer Mieter zu schützen, haben wir für die Darstellung die Bilder aus der letzten Vermietung verwendet. Die Aufnahmen dienen ausschließlich als Beispiel und weichen von der aktuellen Ausstattung oder Einrichtung ab.

Ausstattung:

Die außergewöhnliche Wohneinheit wurde im Jahr 2017 vollständig neu ausgebaut und verbindet historische Elemente des ehemaligen Gutshofes mit einer modernen und komfortablen Ausstattung.

Besondere Ausstattungsmerkmale sind unter anderem:

-sichtbare Stahlträger im Erdgeschoss als besonderes architektonisches Gestaltungselement

-vorhandene, integrierte Einbauküche

-komfortable Fußbodenheizung

-pflegeleichter, moderner Laminatboden in den Wohnbereichen
Fliesenböden im Gäste-WC, Badezimmer und Küchenbereich

-großzügige Fensterflächen für viel Tageslicht und schöne Ausblicke

-praktischer Hauswirtschafts- bzw. Hausversorgungsraum

-eigene Terrasse

-offene Galerie mit Blick in den Wohn- und Essbereich

-extravagante Betontreppen als markantes Gestaltungselement

-modernes Tageslichtbad mit großer Badewanne und großzügiger, -

-ebenerdiger Dusche

-separates Gäste-WC

-sämtliche Wände sind verputzt und weiß gestrichen

-eigener Tiefgaragenstellplatz

-Kabel-TV-Anschluss

-Hausmeisterservice für die gemeinschaftlichen Außenbereiche und die Müllentsorgung

Die Kombination aus historischer Bausubstanz, sichtbaren Stahlträgern, offenen Galeriebereichen und modernen Ausstattungsdetails verleiht der Wohnung ihren ganz besonderen und individuellen Charakter.

Lagebeschreibung:

Der historische Gutshof Heyenbaum befindet sich in Krefeld-Verberg und gehört zu den fünf Baudenkmälern des Stadtteils. Verberg zählt zu den beliebten und naturnahen Wohnlagen Krefelds und verbindet ein ruhiges, grünes Umfeld mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Im Süden grenzt Verberg unmittelbar an den Krefelder Stadtwald, der mit seinen weitläufigen Grünflächen und zahlreichen Spazier- und Freizeitmöglichkeiten ein attraktives Naherholungsgebiet darstellt. Im Nordwesten befindet sich das Naturschutzgebiet Riethbenden, ein Teilbereich der Niepkühlen. Auch der östlich angrenzende Stadtteil Gartenstadt liegt größtenteils innerhalb der Gemarkung Verberg.

Darüber hinaus bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten für Sport und Freizeit. In kurzer Entfernung befinden sich unter anderem die Krefelder Pferderennbahn, ein Golfclub sowie der Elfrather See mit seinen zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Auch die überregionale Verkehrsanbindung ist sehr gut. Die Autobahn A57 erreichen Sie in wenigen Minuten. Von hier aus bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Düsseldorf und Köln sowie an den gesamten Niederrhein.

Damit verbindet der Gutshof Heyenbaum auf besondere Weise historisches Wohnen in einem außergewöhnlichen Ambiente, naturnahe Umgebung und eine sehr gute Verkehrsanbindung.

Sonstiges:

Nutzen Sie jetzt Ihre Chance und sichern Sie sich dieses charmante Objekt auf Gut Heyenbaum, in gefragter Lage!

Fordern Sie unser ausführliches Exposé an - wir stehen Ihnen gerne für

> Maisonettewohnung

> Krefeld

> 2 Zimmer

> 110 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001598



alle weiteren Informationen zur Verfügung. Im Anschluss vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen, um Ihnen diese besondere Immobilie vor Ort zu präsentieren.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir uns vorbehalten, vorab einen Nachweis über Ihren möglichen Finanzierungsrahmen anzufordern.

Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 3,57 %, inklusive 19 % MwSt. vom Kaufpreis durch den Käufer zur Folge hat, fällig und zahlbar direkt nach Vertragsabschluss. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen wurde. (§ 656c BGB)

Die Objektdaten beruhen auf den Angaben unseres Auftraggebers. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir daher keine Haftung übernehmen.

Ihre zuständige Ansprechpartnerin ist Frau Heike Kawohl, selbständige Immobilienmaklerin im Auftrag der Firma Immobilienpartner Rhein-Ruhr Inh. Joachim Grabowsky.
Telefon: 0177-6471712

Objektbilder:



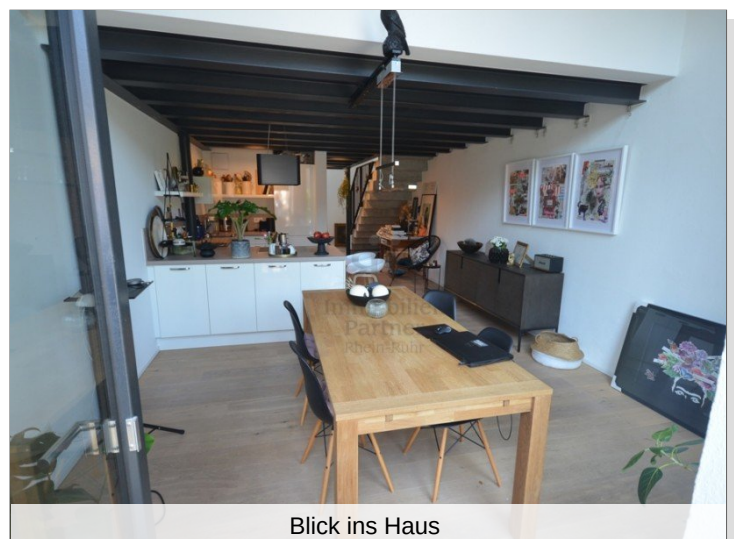
Terrasse



Terrasse



EG -Essbereich / Küche



Blick ins Haus

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Krefeld
- > 2 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001598



Einbauküche



offener Wohnbereich



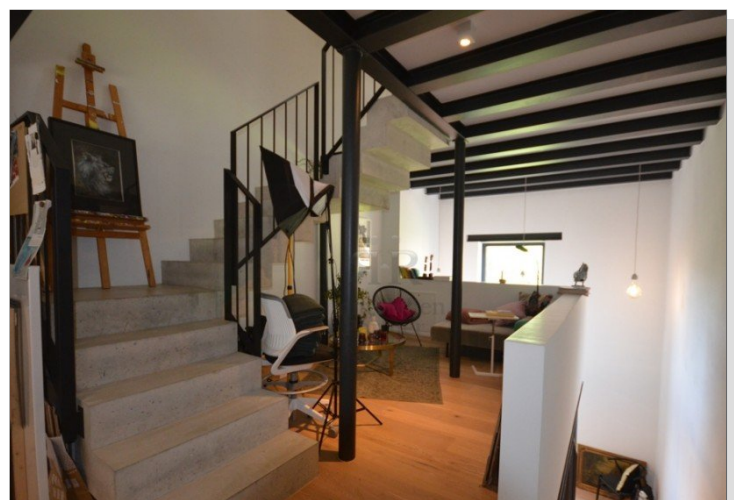
DSC_0065



offener Arbeitsbereich



Blick von der Küche zur Terrasse

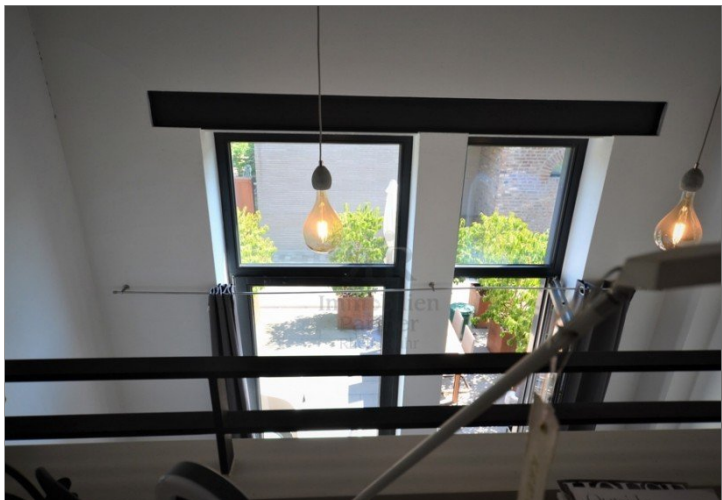


Zugang zum 2. OG

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Krefeld
- > 2 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001598



Blick ins EG



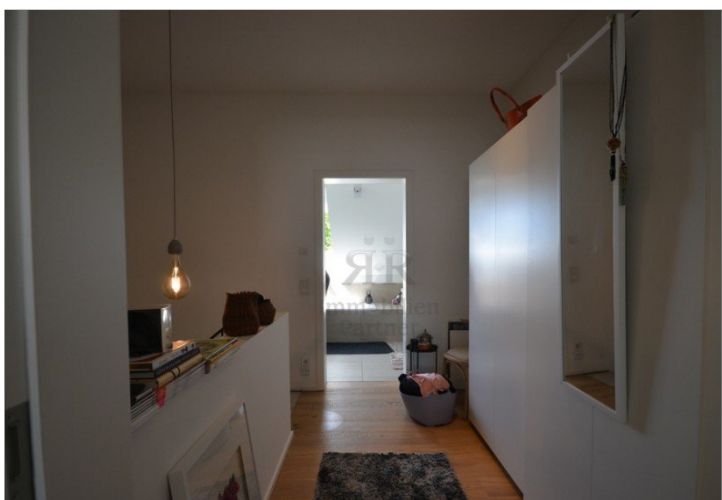
Schlafzimmer



Flur 2. OG



Schlafzimmer



Flur 2. OG

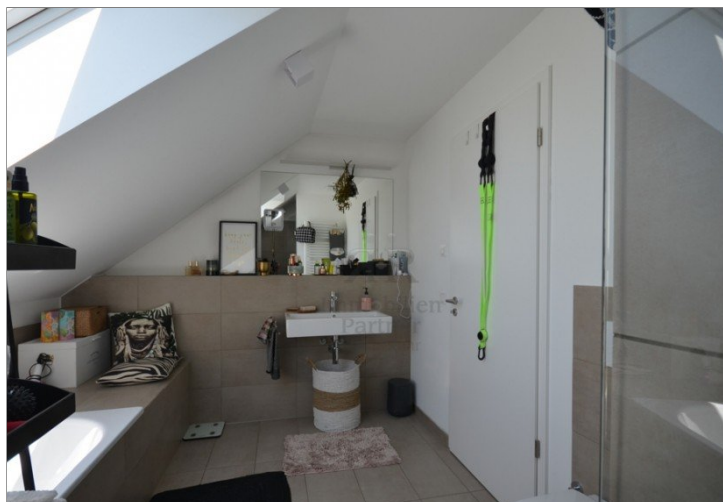


Badezimmer

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Krefeld
- > 2 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001598



Badezimmer



Hausansicht



offener Blick zum 1.OG



EG Flur

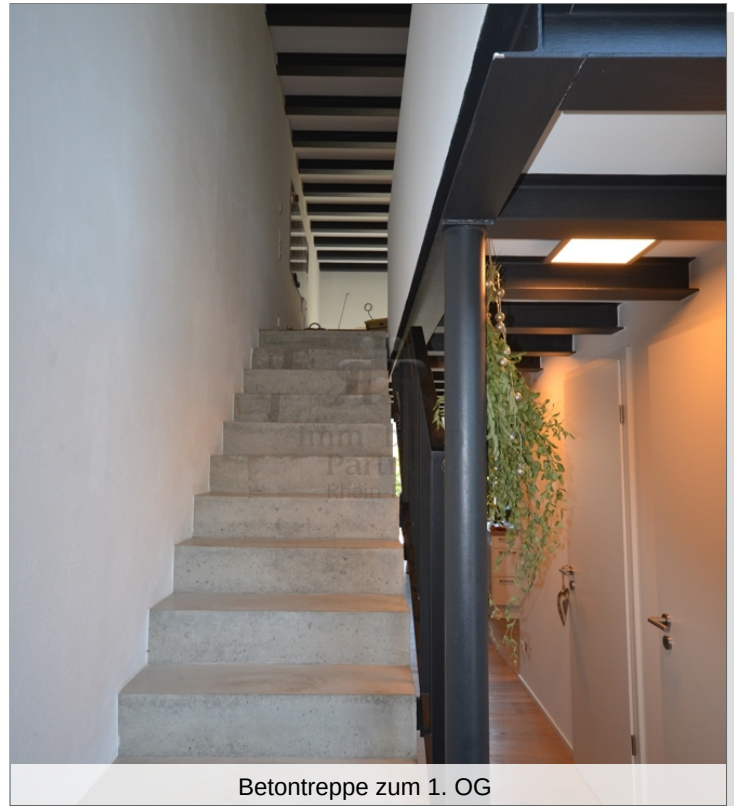
Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Krefeld
- > 2 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001598



Gäste-WC



Betontreppe zum 1. OG



Haupteingang



1. OG

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Krefeld
- > 2 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001598



Dusche



Dusche

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Krefeld
- > 2 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001598



Ansprechpartner:

Frau Heike Kawohl

Telefon: 004920644566584

Mobil: 00491776471712

E-Mail: anfrage@immopartner-rr.de

Firmendaten:**Immobilien-Partner Rhein-Ruhr**

Inh. Joachim Grabowsky
Kurt-Schumacher-Str. 228
46539 Dinslaken

T 02064 456658-0

F 02064 456658-9

M 0172 2440665

info@immopartner-rr.de

www.immopartner-rr.de

Vertretungsberechtigter: Joachim Grabowsky
 Berufsaufsichtsbehörde: Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483
 Wesel, Ordnungsamt
 Berufskammer: IHK Duisburg

Ihre Notizen: