

# Attraktives Grundstück/Hofensemble in Toplage für Kapitalanleger, Eigennutzer oder Projektentwickler



Hauptstrasse 380

47809 Krefeld

Grundstücksfläche: 3.670,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: Kauf

Kaufpreis: 950.000,00 EUR

Scout-ID: 164744122



#### Ihr Ansprechpartner:

mercurion real estate GmbH

Herr Dirk Schröllkamp

E-Mail: d.schroellkamp@mercurion.de

Tel: +49 2159 921610

Mobil: +49 172 2620991

Web: <http://www.mercurion-realestate.de>

Kurzfristig bebaubar:	Ja
Baugenehmigung:	Nein
Erschließung:	Erschlossen
Bebaubar nach:	wie Nachbarbebauung
Empfohlene Nutzung:	Mehrfamilienhaus
Abriss:	Nein

Provision für Käufer:

4,76 inkl. der gesetzlichen  
Mehrwertsteuer

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages ist vom Käufer eine Maklercourtage in Höhe von 4,76% inklusive der ges. Mehrwertsteuer bezogen auf den Kaufpreis an die Firma mercurion real estate GmbH zu bezahlen

# Attraktives Grundstück/Hofensemble in Toplage für Kapitalanleger, Eigennutzer oder Projektentwickler



Hauptstrasse 380

47809 Krefeld

Grundstücksfläche: 3.670,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: Kauf

Kaufpreis: 950.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Einzugsgebiet Meerbusch!

Für Eigennutzer / Familien / Mehrgenerationen:

Dieses Anwesen bietet ideale Voraussetzungen für Familien und Mehrgenerationen-Wohnen: Mehrere nahezu autarke Einheiten, vergleichbar mit separaten Häusern sowie einer Wohnung, schaffen ein hohes Maß an Privatsphäre und Freiraum. Gleichzeitig ermöglichen die großzügigen Außenflächen und angrenzende Scheunen die harmonische Verbindung von Wohnen, Arbeiten und ggf. einem kleinem Gewerbe direkt vor Ort.

Mit seinen vielfältigen Entwicklungs- und Gestaltungsmöglichkeiten lässt sich das Anwesen individuell nutzen – von modernisierten Wohnbereichen über offene Arbeitsräume bis hin zu einem zeitgemäßen, bauernhofartigen Ensemble. Ein perfekter Ort für alle, die Familie und Lebensqualität auf einem einzigartigen Grundstück verbinden möchten.

Für Kapitalanleger:

Für Investoren und Kapitalanleger eröffnet dieses Hofensemble ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten und Renditechancen. Die vorhandenen Einheiten können sowohl langfristig vermietet als auch flexibel aufgeteilt werden. Die klare Trennung der Einheiten sorgt für maximale Privatsphäre und einfache Verwaltung mehrerer Mietobjekte.

Das Objekt verfügt über solides Substanzpotenzial, attraktive Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten, sodass sowohl Bestandsverwaltung als auch eine werthaltige Aufwertung durch Sanierung oder Modernisierung denkbar sind. Ein Investment, das sowohl stabile Erträge als auch Zukunftsperspektiven bietet.

Projektentwickler / Bauträger:

Dieses Anwesen bietet für Projektentwickler und Bauträger hohes Potenzial und ist daher besonders interessant für Investoren, die kreative und zukunftsorientierte Konzepte realisieren möchten. Die Nachbarbebauung zeigt bereits das vorhandene Entwicklungspotenzial: Hier wurden bereits eine optisch ansprechende Reihenhausbebauung umgesetzt. Nach Abstimmung mit dem zuständigen Bauamt wäre grundsätzlich auch eine Bebauung des Grundstücks mit Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern denkbar, wodurch vielfältige Planungs- und Umsetzungsmöglichkeiten eröffnet werden. Die großzügige Grundstücksstruktur eröffnet demnach flexible Nutzungs- und Parzellierungsperspektiven, ohne dass konkrete Zusagen zu Bebauung oder Genehmigungen getroffen werden.

Im Detail:

Zum Verkauf steht dieses Hofensemble, bestehend aus derzeit wohnwirtschaftlich genutzten Objekten, Lagerflächen, einer alten Scheune, Garagen sowie großzügigen Freiflächen. Sie betreten das zentral und dennoch idyllisch gelegene Hofensemble über ein elektrisches Tor. Zur Rechten befindet sich das historische Bauernhaus mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer schönen Einbauküche und Kamin. Niedrige Decken, Holzbalken und ein für damalige Zeiten typischer Grundriss machen den Charme dieses Hauses aus. Ein separater Vorgarten

sowie Abstellflächen für PKWs runden diese Wohneinheit ab. Diese Einheit wird zum 01.03.26 frei.

Zur Linken steht die alte Scheune, die aktuell als Lager genutzt wird, sowie angrenzend das Hauptwohnhaus mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Einbauküche und PKW-Abstellmöglichkeiten. Diese Einheit wurde liebevoll von den aktuellen Mietern hergerichtet und versprüht ebenfalls den besonderen, historischen Charme. Angrenzend daran befindet sich eine ca. 70 m<sup>2</sup> große Erdgeschosswohnung (z.Zt. nicht vermietet) mit Blick und eigenem Zugang in den großzügigen Garten sowie einer eigenen überdachten Terrasse.

Im hinteren Bereich des Grundstücks befinden sich diverse Lagerräume und Abstellflächen inklusive Carport etc. Diese Liegenschaft eignet sich daher ideal für Eigennutzer, die einen Gewerbebetrieb unterhalten und die vorhandenen Stell- und Lagerflächen nutzen sowie auf dem Grundstück selbst wohnen möchten, da eine gemischte Nutzung zulässig ist.

## Lage:

Das Hofensemble liegt im Krefelder Stadtteil Oppum, unmittelbar angrenzend an die Stadt Meerbusch, einer zentralen und historisch gewachsenen Verbindungsachse innerhalb des Ortsteils. Die Lage verbindet eine gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit mit einem Umfeld, das sowohl wohnwirtschaftliche als auch gemischt genutzte Entwicklungen zulässt.

Oppum zählt zu den stabil nachgefragten Stadtteilen Krefelds und profitiert von seiner unmittelbaren Nähe zu Meerbusch, aber auch der Innenstadt, der Anbindung an den Rhein-Ruhr-Raum sowie einer gewachsenen Infrastruktur. Geprägt von heterogener Bestandsbebauung, darunter Wohnhäuser, kleinere Gewerbeeinheiten und ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstrukturen, bietet das Ensemble sehr gute Voraussetzungen für Nachverdichtung, Umnutzung oder die Entwicklung von Bestandsensembles. Die Erschließung des Standorts ist sehr gut: Kurze Wege führen in die Krefelder Innenstadt sowie zu den übergeordneten Verkehrsachsen. Der Bahnhof Krefeld-Oppum ist in wenigen Autominuten und bietet eine direkte regionale Anbindung, insbesondere in Richtung Düsseldorf, Neuss, Köln und Duisburg. Damit eignet sich der Standort sowohl für wohnwirtschaftliche Konzepte als auch für nutzungsdurchmischte Projekte. Die soziale und technische Infrastruktur im Umfeld ist vollständig vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie diverse Sport- und Freizeitmöglichkeiten und Dienstleistungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Diese Rahmenbedingungen sichern eine hohe Marktängigkeit für Wohn- und Mischnutzungsprojekte.

Das Grundstück profitiert zudem von der Lage zwischen gewachsenem Ortskern und offenen Landschaftsräumen. Angrenzende Grün- und Freiflächen sowie landwirtschaftlich geprägte Bereiche erhöhen die Standortqualität und eröffnen Potenziale für hofartige Wohnformen, Innenhofkonzepte aber auch clusterartige Bebauungen. Insgesamt handelt es sich um eine entwicklungsähnliche Bestandslage, die sich durch gute verkehrliche Anbindung, stabile Nachfragestruktur, flexible Nutzungsoptionen und ein baurechtlich typisches Umfeld auszeichnet.

# Attraktives Grundstück/Hofensemble in Toplage für Kapitalanleger, Eigennutzer oder Projektentwickler



Hauptstrasse 380

47809 Krefeld

Grundstücksfläche: 3.670,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: Kauf

Kaufpreis: 950.000,00 EUR

## Sonstiges:

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme und werden Ihnen die vielfältigen Nutzungsoptionen gerne persönlich erörtern, da es sich um ein besonderes Immobilienangebot handelt.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese attraktive Immobilie persönlich und vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin.

Alle Angaben dieses Exposés und Angebots sind ohne Gewähr. Bei den Maßen auf den Grundrissen handelt es sich um ca. Angaben und sind daher ohne Anspruch auf Gewähr zu verstehen.

Die Informationen basieren ausschließlich auf Informationen, welche wir von unserem/r Auftraggeber/in übermittelt bekommen haben.

Wir übernehmen keine Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Angaben. Ein Zwischenverkauf bleibt uns vorbehalten.

Provision: Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande.

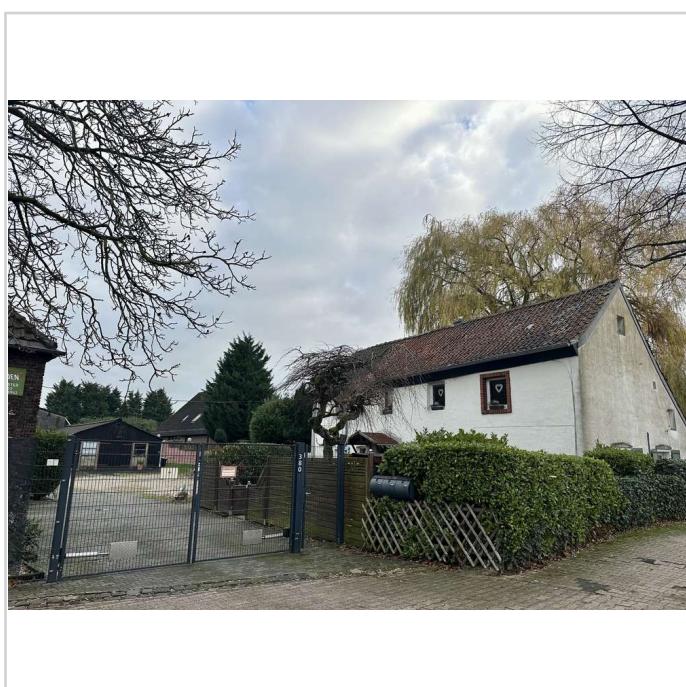
Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.



Hofanlage mit Bestandsobjekt



Alte Scheune



Hofeinfahrt mit Bauernhaus

# Attraktives Grundstück/Hofensemble in Toplage für Kapitalanleger, Eigennutzer oder Projektentwickler



## Hauptstrasse 380

47809 Krefeld

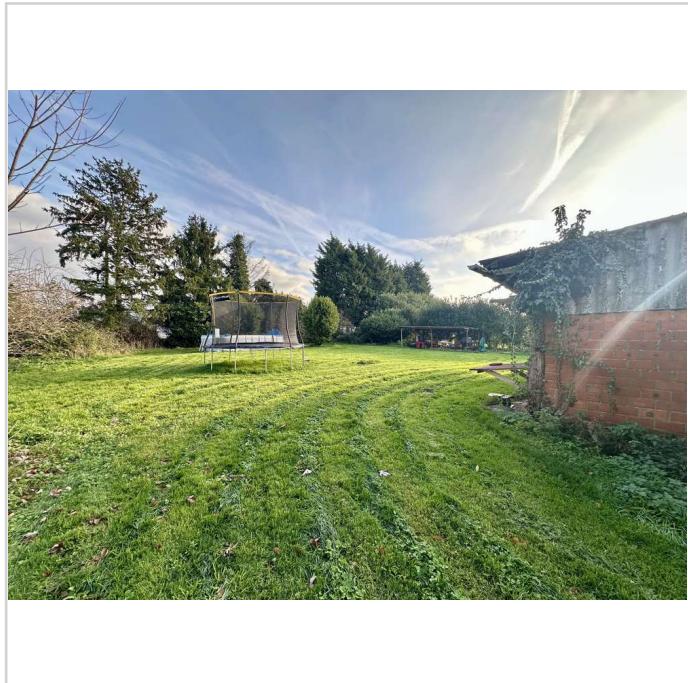
Grundstücksfläche: 3.670,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: Kauf

Kaufpreis: 950.000,00 EUR



Gartenwohnung



Riesige Grundstücksfläche



Grundstück



Grundstück

# Attraktives Grundstück/Hofensemble in Toplage für Kapitalanleger, Eigennutzer oder Projektentwickler



## Hauptstrasse 380

47809 Krefeld

Grundstücksfläche: 3.670,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: Kauf

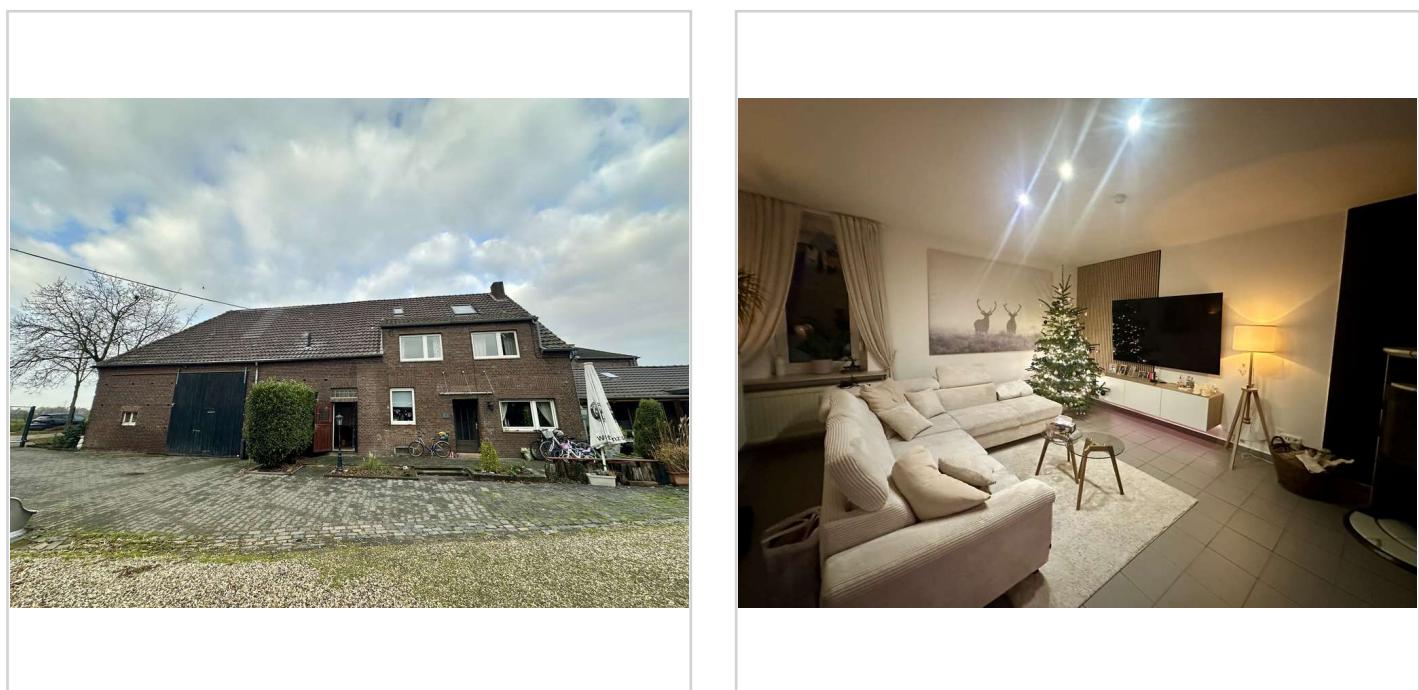
Kaufpreis: 950.000,00 EUR



Grundstück



Haupthaus



Wohnzimmer Haupthaus

# Attraktives Grundstück/Hofensemble in Toplage für Kapitalanleger, Eigennutzer oder Projektentwickler



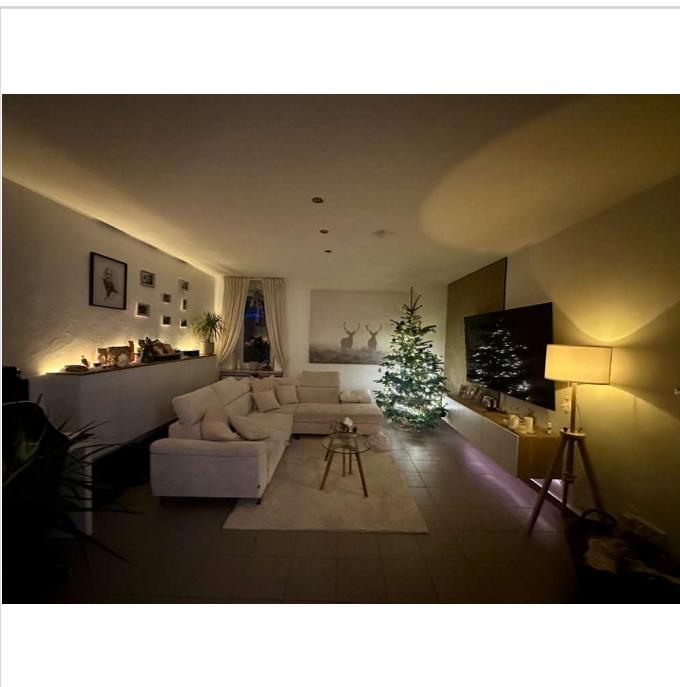
**Hauptstrasse 380**

47809 Krefeld

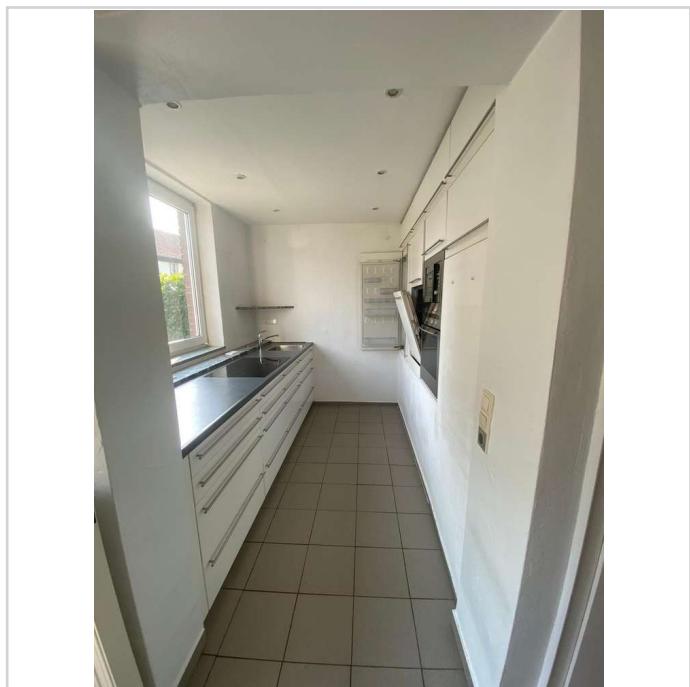
Grundstücksfläche: 3.670,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: Kauf

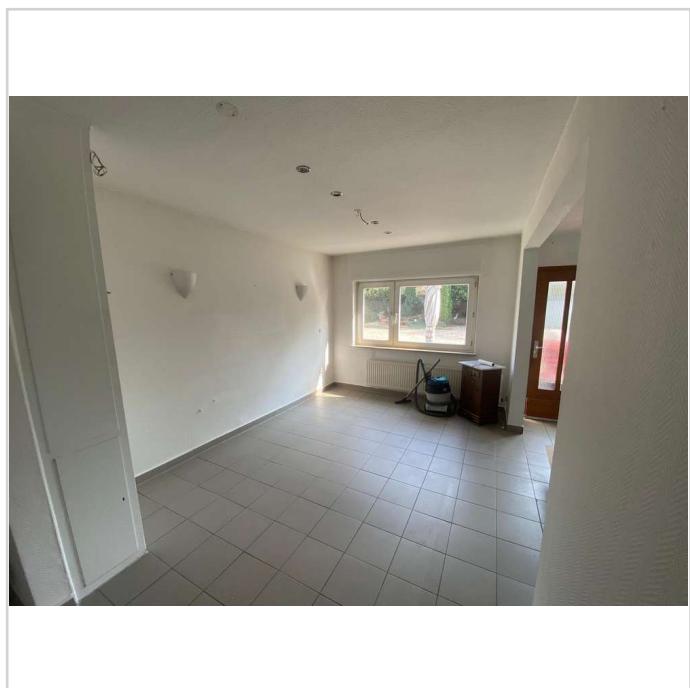
Kaufpreis: 950.000,00 EUR



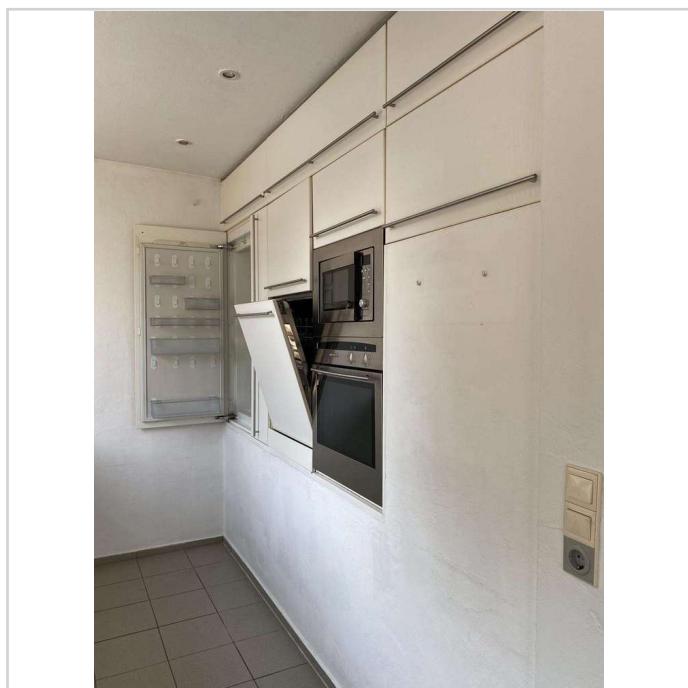
Wohnzimmer Haupthaus



Einbauküche Haupthaus



Essbereich vor Küche



Einbauküche Haupthaus

# Attraktives Grundstück/Hofensemble in Toplage für Kapitalanleger, Eigennutzer oder Projektentwickler



**Hauptstrasse 380**

47809 Krefeld

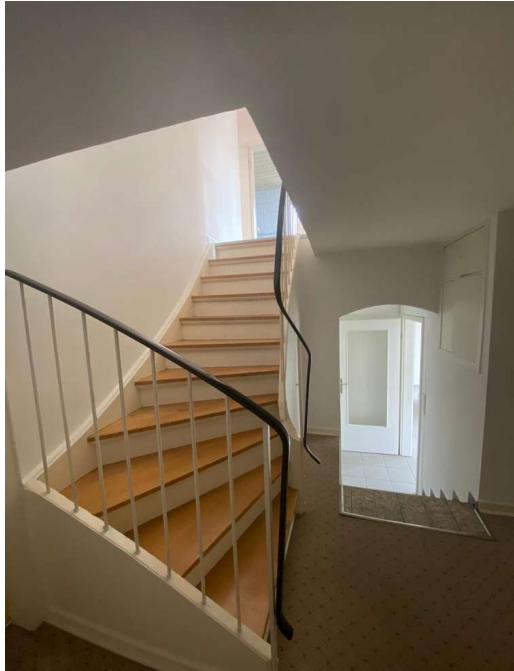
Grundstücksfläche: 3.670,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: Kauf

Kaufpreis: 950.000,00 EUR



Essbereich Haupthaus



Treppenaufgang Haupthaus



Flur OG Haupthaus



Kinderzimmer Haupthaus

# Attraktives Grundstück/Hofensemble in Toplage für Kapitalanleger, Eigennutzer oder Projektentwickler



**Hauptstrasse 380**

47809 Krefeld

Grundstücksfläche: 3.670,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: Kauf

Kaufpreis: 950.000,00 EUR



Kinderzimmer Haupthaus



Kinderzimmer Haupthaus



Kinderzimmer Haupthaus



Kinderzimmer Haupthaus

# Attraktives Grundstück/Hofensemble in Toplage für Kapitalanleger, Eigennutzer oder Projektentwickler



**Hauptstrasse 380**

47809 Krefeld

Grundstücksfläche: 3.670,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: Kauf

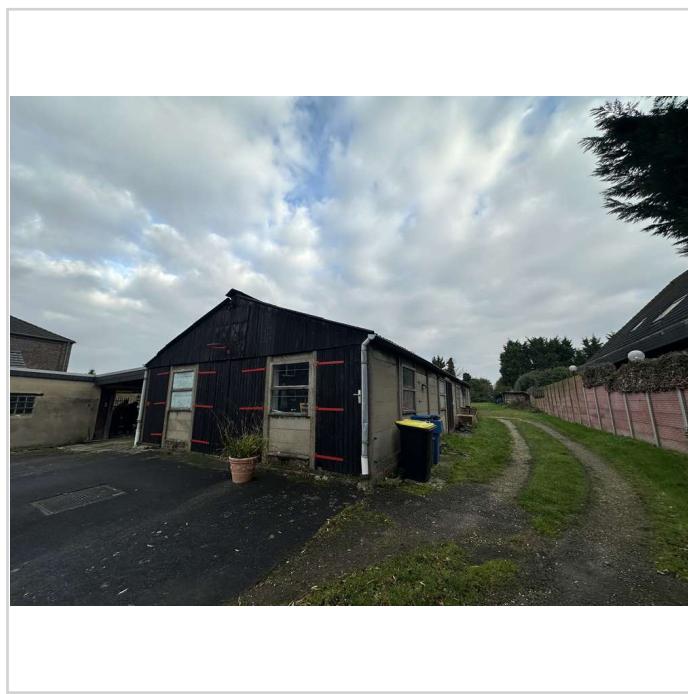
Kaufpreis: 950.000,00 EUR



Wannenbad Haupthaus



Lagerflächen



Lagerflächen



Lagerflächen

# Attraktives Grundstück/Hofensemble in Toplage für Kapitalanleger, Eigennutzer oder Projektentwickler



**Hauptstrasse 380**

47809 Krefeld

Grundstücksfläche: 3.670,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: Kauf

Kaufpreis: 950.000,00 EUR



Eingangsbereich Bauernhaus



Parkflächen neben Bauernhaus



Einbauküche Bauernhaus



Einbauküche Bauernhaus

# Attraktives Grundstück/Hofensemble in Toplage für Kapitalanleger, Eigennutzer oder Projektentwickler



## Hauptstrasse 380

47809 Krefeld

Grundstücksfläche: 3.670,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: Kauf

Kaufpreis: 950.000,00 EUR



Sitzecke Bauernhaus



Kinderzimmer Bauernhaus



Schlafzimmer Bauernhaus



Hobbyraum Bauernhaus

# Attraktives Grundstück/Hofensemble in Toplage für Kapitalanleger, Eigennutzer oder Projektentwickler



## Hauptstrasse 380

47809 Krefeld

Grundstücksfläche: 3.670,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: Kauf

Kaufpreis: 950.000,00 EUR



Treppe Bauernhaus



Historische Tür Bauernhaus



Wannenbad Bauernhaus



Duschbad Bauernhaus

# Attraktives Grundstück/Hofensemble in Toplage für Kapitalanleger, Eigennutzer oder Projektentwickler



Hauptstrasse 380

47809 Krefeld

Grundstücksfläche: 3.670,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: Kauf

Kaufpreis: 950.000,00 EUR



Kaminecke Bauernhaus



Flur Bauernhaus



Hofansicht

# Attraktives Grundstück/Hofensemble in Toplage für Kapitalanleger, Eigennutzer oder Projektentwickler



Hauptstrasse 380

47809 Krefeld

Grundstücksfläche: 3.670,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: Kauf

Kaufpreis: 950.000,00 EUR

