

03 | 24

# IMMOBILIEN

in Ihrer Region



**HEBISCH**  
IMMOBILIEN

*... immer  
eine Idee  
persönlicher!*



## Liebe Leserinnen und Leser,

willkommen in der Jahreszeit, in der sich die Tage verkürzen, die Abende länger und die Räume wärmer anfühlen. Die dunklen Monate laden uns ein, Gemütlichkeit zu zelebrieren und das Zuhause als Rückzugsort neu zu entdecken. Es ist eine Zeit der Dankbarkeit, des Rückblicks und des Bewusstwerdens, was wirklich wichtig ist: ein Ort, an dem wir uns geborgen fühlen, Raum für uns und unsere Liebsten.

Gerade jetzt, wo das Leben etwas zur Ruhe kommt, ist auch der richtige Moment, um wichtige Entscheidungen zu treffen. Vielleicht sind Sie an einem Punkt, an dem Sie über eine Veränderung in Ihrem Leben und Wohnraum nachdenken, sei es ein Umzug in ein neues Zuhause oder die Entscheidung, eine Immobilie zu verkaufen oder neu zu gestalten. Die Trennung von einem Haus oder einer Wohnung ist oft ein emotionaler Schritt, ebenso wie die Suche nach einem neuen Zuhause – ein Ort, der so viel mehr als nur ein Dach über dem Kopf sein soll.

In solchen Momenten stehen wir Ihnen als verlässlicher Partner zur Seite. Mit unserer langjährigen Erfahrung und unserem Engagement begleiten wir Sie auf dem Weg zu Ihrer neuen Immobilie. Ob Beratung, Vermittlung oder ein frischer Blick auf Ihre Möglichkeiten: Wir verstehen, wie entscheidend ein Zuhause für die Lebensqualität ist, und sind für Sie da, wenn Sie Unterstützung brauchen.

Genießen Sie die gemütliche Jahreszeit in Ihren eigenen vier Wänden – oder vielleicht bald in einem neuen Zuhause. Lassen Sie uns Ihre Wünsche und Vorstellungen verwirklichen. Wir freuen uns darauf, Sie auf diesem Weg zu begleiten.

Herzlichst

Ihre Manuela Hebisch-Grünberg  
und das Team von Hebisch Immobilien.



Rezept:

## ENGELSAUGEN

Diese Plätzchen kann man auch super mit kleinen Kindern backen:

300g Butter oder Margarine

3 Eigelb

200 g gemahlene Haselnüsse

2 Vanillezucker

3 Prisen Salz

150 g Zucker

400 g Mehl

Gelee

Alles vermischen, zu kleinen Kugeln formen und auf ein mit Backpapier ausgelegtes Backblech setzen. Mit einem bemehlten Kochlöffelstiel in jedes Plätzchen eine kleine Mulde drücken.

Im vorgeheizten Backofen bei 200°C ca. 12 Minuten backen. Gelee erwärmen, glatt rühren und in die Mulde geben.

Auskühlen lassen und mit Puderzucker bestreuen.

Wertvolle Tipps –  
direkt von den Profis!

Vorsorgeexperten informieren:

## Es ist beruhigend, alles geregelt zu wissen!

Erfahren Sie alles Wichtige rund um Vorsorgevollmachten, Immobilien im Alter, Steuern & Erbe sowie Bestattungsvorsorge. Unsere Experten halten informative Vorträge zu diesen wichtigen Themen und stehen Ihnen während der Veranstaltung gerne für individuelle Fragen zur Verfügung. **Wir freuen uns auf einen regen Austausch bei Kaffee und Gebäck.**

**Samstag, 23.11.2024**

**Kölner Straße 50-52 in Krefeld**

**von 10:00 – 15:00 Uhr**



Sichern Sie sich schon  
jetzt einen der Plätze!

[veranstaltungen-frankenheim.de](https://veranstaltungen-frankenheim.de)



### IHRE EXPERTEN:

**Kerstin Lücker**  
Vorsorgespezialistin (IHK)

**württembergische**

**Manuela Hebisch-Grünberg**  
Immobilienmaklerin / Mediatorin

**HEBISCH**  
IMMOBILIEN

**Juliane Frankenheim**  
Bestattermeisterin

**BESTATTUNGSHAUS**  
**FRANKENHEIM**  
TRAUERBEGLEITER UND BESTATTER

**Jens Petzoldt**  
Steuerberater, Testament & Erben

**Steuerberatung**  
Jens Petzoldt



„Mut ist, den **Möglichkeiten**  
mehr Glauben zu schenken,  
als dem Erlebten.“

Ich helfe Ihnen als **Businesscoach, Lifecoach & Beraterin** in Krefeld  
Ihren Weg zur Erreichung Ihrer beruflichen und privaten Ziele zu finden  
und zu gehen – für mehr Klarheit, Perspektive und Lebensfreude.



**Mutwege**  
COACHING & BERATUNG

**Pola Jungmann**  
+49 1522 5768735  
hallo@mutwege.de  
www.mutwege.de



KREFELD / UERDINGEN | Objekt-Nr.: 739

## + KLEINE EG-WOHNUNG FREI + 2 WOHNUNGEN VERMIETET + TERRASSE + GARTEN + UERDINGEN +

Hübsches kleines Wohnhaus mit zur Zeit drei Wohnungen, Terrasse und Garten. Das Haus ist ca. 50 Jahre im Eigentum der jetzigen Eigentümer. Es wurde liebevoll saniert und regelmäßig renoviert und instand gehalten. Das Ursprungsbaujahr ist nicht verbindlich zu benennen. In der Bauakte sind die ersten Pläne von ca. 1950. Wahrscheinlich ist das Ursprungsbaujahr in den 30er Jahren. Die Wohnung im Erdgeschoss ist jetzt leer und kann nach Renovierung bezogen werden. (Badezimmer im Anbau, d.h. über Gemeinschaftsflur erreichbar.) Die Wohnungen in 1.+2. Etage sind vermietet an 2 alleinstehende Herren. Das 1. OG ist seit 1999 und das 2. OG seit 2018 vermietet. Die Mieteinnahmen betragen zur Zeit für die beiden vermieteten Einheiten EUR 6310,44 p.a. Das EG hat 2 Zimmer und 1 Küche, Bad separat. Das 1.OG hat 2 Zimmer, 1 Küche und 1 XL Bad mit Eckbadewanne. Das 2.OG hat 3 Zimmer, Küche und Bad. Das Haus ist komplett unterkellert. Die Waschküche ist mit Holz verkleidet. Eine schöne Terrasse, teilweise überdacht lässt Sie im Freien die Sonne genießen. Es gibt einen kleinen Abstellraum, sowie ein kleines Gartenhaus das Sie

über einige Stufen erreichen. In dem hübschen kleinen Garten können Sie eigenes Obst und Gemüse anbauen oder eine schöne Rasenfläche zum Verweilen anlegen. Nur der guten Ordnung halber, dieses Haus hat HOLZBALKENDECKEN.

Uerdingen, Krefelds grüne Lunge, liegt direkt am Rhein und bietet für seine ca. 18.000 Einwohner vielerlei Abwechslungen. Im Zentrum von Uerdingen gibt es verschiedenste Geschäfte und kulinarische Restaurants, sowie einen Wochenmarkt da ist für jeden was dabei. Falls sie weniger am Einkauf und Essen interessiert sind, bieten sich Ihnen diverse Möglichkeiten in lokalen Sportvereinen, aber auch einzelne Kursangebote von Bayer. Oder sie gehen im Uerdinger Hallen- und Stadtbad schwimmen. Wer sich gerne im Grünen aufhält kommt ebenfalls auf seine Kosten und kann im Uerdinger Stadtpark spazieren gehen oder entlang desnahegelegenen Elfrather Sees joggen. Nach einem schönen Abendessen im Zentrum bietet es sich ebenfalls an, entlang der Rheinpromenade zu fl... **mehr Infos unter [www.hebisch-immobilien.de](http://www.hebisch-immobilien.de)**

**Kaufpreis:** 225.000 €  
**Käufercourtage:** provisionsfrei  
**Baujahr:** 1935  
**Grundstück ca.:** 193,00 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche ca.:** 144,00 m<sup>2</sup>  
**Energieausweis:** Bedarf  
**Energieträger:** Gas  
**Endenergiebedarf:** 229,10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** G

Manuela Hebisch-Grünberg  
 ☎ +49(2151) 6559900





MOERS | Objekt-Nr.: 741

## + NOSTALGISCHE DOPPELHAUSHÄLFTE MIT VIEL NATUR UND SANIERUNGSBEDARF +

Doppelhaushälfte mit Sanierungsbedarf und einem wunderschönen XXL - Garten. Hier kann Ihre kleine Farm entstehen :) Ihr Haus ist rechtsseitig angebaut. Links neben dem Haus befindet sich ein Carport und ein weiterer Stellplatz. Treten Sie ein und lernen Sie Ihr neues ZUHAUSE kennen. EG: - Diele - Bad mit Dusche / Fenster - Küche - Esszimmer / Schlafzimmer - XL - Wohnzimmer - Esszimmer - Zugang zum Garten OG: - Diele - Bad mit Wanne / Fenster - Kinder-/ Arbeitszimmer - Schlafzimmer XL - Kinder- / Arbeitszimmer

Hübsche nostalgische Doppelhaushälfte. Im Erdgeschoss ist, rechtsseitig der Diele gelegen, das große Wohnzimmer. Linksseitig befindet sich das kleine Bad mit Dusche / Fenster. Rechts daneben gelegen die Küche mit Zugang zum Esszimmer / Schlafzimmer. Durch die Küche gelangen Sie in den alten Wintergarten mit Zugang zum Garten mit seinen vielen Nutzungsmöglichkeiten. in der Flucht des Hauses kann man einen wunderschönen Ziergarten anlegen. Die beiden dahinter/daneben liegenden Grundstücke eignen sich für den Anbau von Obst und Gemüse... oder für einen

XXL - Pool oder Naturspielplatz. Über eine schöne alte Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befindet sich strassenseitig ein Bad mit Wanne / Fenster. Links ein Kinder- oder Arbeitszimmer, ein grosses Schlafzimmer und ein Kinder- / Arbeitszimmer. In der Historie ist dieses Haus auch mal als Zweifamilienhaus genutzt worden. Das Haus ist unterkellert. Neben dem Haus ist ein Carport.

Das Objekt befindet sich im Moerser Stadtteil Holderberg, umgeben von einer sehr ruhigen und grünen Landschaft. Hier gibt es einen guten Mix aus Altbauten, sanierten Altbauten und Neubauten. Der Ausblick auf weitläufige Wiesen und Felder lädt zum Wohlfühlen ein. Mit dem Auto erreicht man binnen weniger Minuten Moers-Kapellen. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vorhanden, darunter Supermärkte, Bäckereien, Arztpraxen, Apotheken, und Banken. Kindergärten sowie die Grundschulesind ebenfalls nur wenige Minuten mit dem Auto oder den öf ... **mehr Infos unter [www.hebisch-immobilien.de](http://www.hebisch-immobilien.de)**

**Kaufpreis:** 299.000 €

**Käufercourtage:** provisionsfrei

**Baujahr:** 1935

**Grundstück ca.:** 1.279,00 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche ca.:** 118,00 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 6

**Energieausweis:** Bedarf

**Energieträger:** Gas

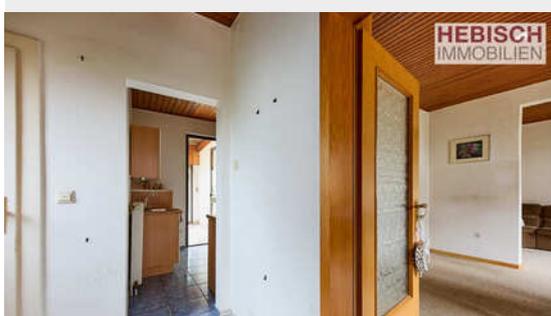
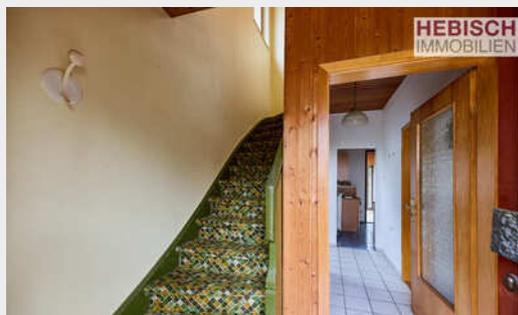
**Endenergiebedarf:** 304,90

kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

**Energieeffizienzklasse:** H

Manuela Hebisch-Grünberg

☎ +49(2151) 6559900





KREFELD | Objekt-Nr.: 736

## + INDIVIDUELLES WOHNEN IN TOP LAGE +

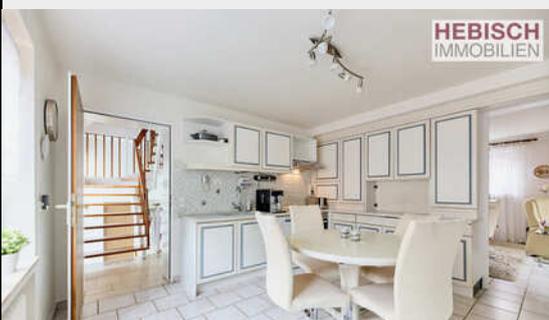
Hier bieten wir Ihnen ein freistehendes Einfamilienhaus in begehrter Lage an. Das Haus ist in 1970 angebaut worden. Der Ursprungsbau ist deutlich älter (ca. 1933). Kurze Eckdaten: - Grundstück / Garten vor dem Haus - Grundstück / Garten hinter dem Haus und seitlich des Hauses - Doppelgarage mit Zugang zum Garten - Stellplätze - voll unterkellert Erdgeschoss - Gäste-WC - offenes Treppenhaus - Wohnzimmer mit Zugang zu überdachter Terrasse - Garten - offenes Wohn-/Esszimmer - Küche - 2. Treppe zum OG - Bad und WC Obergeschoss - Badezimmer mit Bad und Dusche - kleines Kinderzimmer / Ankleidezimmer / Arbeitszimmer - XL-Schlafzimmer - XS-Raum - hier kommt die 2. Treppe an - Schlafzimmer / Kinderzimmer Dachspitze nicht ausgebaut - nur Lagerfläche WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE PER E-MAIL.

Ihr Grundstück hat eine Zufahrt (Wegerechte geregelt), diese nutzt auch das hintergelegene Objekt. Eine schöne Grünfläche, von einer Hecke eingefasst, liegt vor dem Haus (diese könnte durch einen direkten Zugang mit kleiner Treppe, ebenfalls als

Garten genutzt werden). Eine Doppelgarage befindet sich rechtsseitig des Hauses, davor sind 2 Stellplätze. Lernen Sie das Haus mit den vielen Möglichkeiten kennen: Über 3 Stufen gelangen Sie in Ihr neues Zuhause. Ein helles, offenes Treppenhaus empfängt Sie. Linksseitig das Gäste-WC mit Dusche und Fenster. Über eine Steintreppe gelangen Sie in die untere Ebene. Linksseitig gelegen, das XXL-Wohnzimmer mit großem Fenster und Zugang zur überdachten Terrasse und dem eingezäunten Garten. Dann gelangen Sie in das offene Wohn-/Esszimmer. Alle 3 Räume erstrecken sich über die gesamte Hausbreite. (Hier kann auch eine andere Raumnutzung geplant werden). Vom Esszimmer gelangen Sie in die Küche. Diese ist nur durch Einbauschränke vom Wohn-/Esszimmer getrennt. Hinter der Küche befindet sich eine zweite, kleine Holzterrasse mit Zugang zum Obergeschoss. Im Erdgeschoss gibt es noch ein ungenutztes WC mit Fenster und ein Badezimmer (diese Räume werden zur Zeit als Vorratsraum genutzt ... mehr Infos unter [www.hebisch-immobilien.de](http://www.hebisch-immobilien.de)

**Kaufpreis:** 399.000 €  
**Käufercourtage:** provisionsfrei  
**Baujahr:** 1970  
**Grundstück ca.:** 498,00 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche ca.:** 160,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 6  
**Energieausweis:** Bedarf  
**Energieträger:** Öl  
**Endenergiebedarf:** 342,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** H

Manuela Hebisch-Grünberg  
 ☎ +49(2151) 6559900





KREFELD | Objekt-Nr.: 745

## + IN VORBEREITUNG + 2 MEHRFAMILIENHÄUSER + TEILWEISE VERMIETET + GARTEN + VIELE GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN +

Wir bieten Ihnen hier ein Ensemble von 2 Mehrfamilienhäusern an. Es handelt sich um Wiederaufbauten aus den Jahren 1955 und 1960. Bitte beachten Sie: Zur Zeit keine Mieteinnahme für EG, Haus links und Haus rechts sowie 1. OG Haus 1. Haus links, 235 qm Wohnfläche, 14.626,20 € (Istmiete) EG Haupthaus/Garage EG Haupthaus/Gartenseite EG Flügel/Lager 1. OG + Flügel 2. OG + Flügel Dachgeschoss Haus rechts, 321 qm Wohnfläche, 6.036,00 € (Istmiete) EG Haupthaus/Straße EG Haupthaus/Garten EG Flügel 1. OG Haupthaus und Flügel 2. OG Haupthaus Dachgeschoss Haupthaus Angaben Energieausweis Haus links: Baujahr: 1960 Zustand: Renovierungsbedürftig Energieausweis: Bedarfsausweis Endenergieausweis: 192,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) Energieausweis gültig bis: 12.07.2032 Baujahr lt. Energieausweis: 1960 wesentlicher Energieträger: Gas Energieeffizienzklasse: F

Dieses Objekt bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - Kapitalanlage - Investment - Wohnen und Arbeiten - Mehrgenerationenhaus. Beide Objekte sind zur Zeit miteinander verbunden. Das kann ggfs. auch wieder getrennt werden. Beide Objekte haben einen Flügelanbau. Das linke Haus hat einen Anbau linksseitig und das rechte Haus rechts. So ergibt sich ein schöner Garten zwischen den Häusern. Zur Zeit sind im Haus links 3 Wohnungen vermietet. Ein Appartement - Büro im EG, muss komplett saniert werden. Eine Garage, für einen Kleinwagen geeignet, ist ebenfalls vorhanden. Im rechts gelegenen Haus wird im EG vorne und hinten die Wohneinheit innerhalb der Eigentümerfamilie genutzt - kann kurzfristig frei werden. Die Wohnung im 1. OG, mit Terrasse ist frei (muss saniert werden). Die Wohnungen 2.OG und DG si ... mehr Infos unter [www.hebisch-immobilien.de](http://www.hebisch-immobilien.de)

**Kaufpreis:** 575.000 €  
**Käufercourtage:** provisionsfrei  
**Baujahr:** 1955  
**Grundstück ca.:** 459,00 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche ca.:** 532,00 m<sup>2</sup>  
**Energieausweis:** Bedarf  
**Energieträger:** Gas  
**Endenergiebedarf:** 176,90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** F

Manuela Hebisch-Grünberg  
 ☎ +49(2151) 6559900

KREFELD  
 Objekt-Nr.: 744

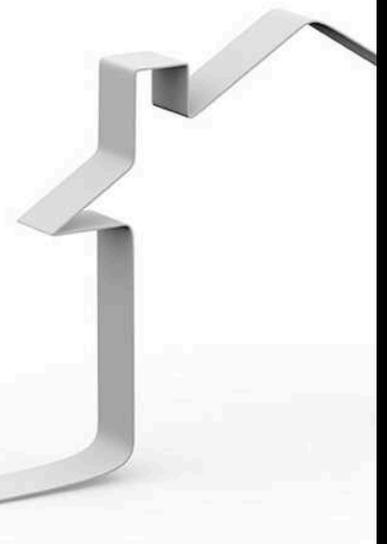
## + IN VORBEREITUNG + REIHENMITTELHAUS ZUM KAUF + TRAAR +

... mehr Infos unter  
[www.hebisch-immobilien.de](http://www.hebisch-immobilien.de)

**Kaufpreis:** 339.000 €  
**Käufercourtage:** provisionsfrei  
**Baujahr:**  
**Grundstück ca.:** 175,00 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche ca.:** 85,00 m<sup>2</sup>  
**Energieausweis:** liegt zur Besichtigung vor

Manuela Hebisch-Grünberg  
 ☎ +49(2151) 6559900

## IN VORBEREITUNG





KREFELD | Objekt-Nr.: 737

## + BUNGALOW + TRAUMGARTEN + 2 GARAGEN +

Freistehender Bungalow - Fertighaus in ruhiger Strasse. Es gibt 2 Garagen und einen entsprechend großen Vorplatz - mindestens 2 Stellplätze. Das Objekt ist voll unterkellert, über 2 Stufen erreichen Sie Ihr neues Zuhause.

Bitte treten Sie ein: Eine Diele empfängt Sie und Sie können jeden Raum separat betreten. Rechts gelegen der offene Essbereich, mit Zugang zur Küche. Hier könnte auch eine komplett offene Küche entstehen. Linksseitig gelegen das Kinder- oder Arbeitszimmer mit Blick zur Strasse. Nach links gelangen Sie durch eine kleine Diele zu den Schlafräumen. Zum Garten gelegen das große Schlafzimmer, zur Strasse das Kinder- oder Arbeitszimmer. Zwischen beiden Räumen befindet sich das separate WC und das Badezimmer mit Dusche und Badewanne, jeweils mit Fenster. Vis vis der Eingangstüre das Herzstück - das große Wohn-/Esszimmer mit Zugang zu Terrasse und Garten. Das Haus ist gepflegt und in

einem ordentlichen Zustand. Es besteht Renovierungs- und Sanierungsbedarf. Die Gas-Heizung ist aus 2018.

Im Norden von Krefeld TRAAR - In diesem schönen Stadtteil von Krefeld muss man sich einfach wohl fühlen. Viel Grün auf dem Egelsberg mit seinem Flugplatz, dem Golfplatz an der Erfrather Mühle und die besondere Eisdiele - San Marco. Das Wahrzeichen Ihres Stadtteils, die Egelsberg Mühle, wenige Gehminuten entfernt. Ob Familie, junges Paar oder Senioren: Traar lebt von seiner bunten Mischung an heimatverbundenen Menschen. In schöner Einfamilienhaus - Atmosphäre! Ruhig. Entspannt. Gesellig! Dabei ist Ihr Stadtteil gut angebunden. Von verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, über Ärzte, Schulen und Kindergärten finden Sie hier alles, was der Alltag so begehrt. Wochenmarkt und Kultur inklusive! ... **mehr Infos unter [www.hebisch-immobilien.de](http://www.hebisch-immobilien.de)**

**Kaufpreis:** 399.000 €  
**Käufercourtage:** provisionsfrei  
**Baujahr:** 1979  
**Grundstück ca.:** 575,00 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche ca.:** 99,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 4  
**Energieausweis:** Bedarf  
**Energieträger:** Gas  
**Endenergiebedarf:** 231,60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** G

Manuela Hebisch-Grünberg  
 ☎ +49(2151) 6559900





## Der Herbst ist eine besondere Jahreszeit ...

... die einer Immobilie eine ganz neue Ausstrahlung verleiht. Wenn die Blätter an den Bäumen sich in leuchtenden Farben von Gelb über Orange bis hin zu Rot verwandeln, entsteht eine malerische Kulisse. Dieses bunte Naturschauspiel verleiht nicht nur dem Außenbereich eine besondere Note, sondern schafft auch im Inneren eine gemütliche und warme Atmosphäre.

Der Garten ist im Herbst besonders ansprechend. Die Bäume und Sträucher leuchten in herbstlichen Farben, während der Rasen morgens oft mit einem leichten Tau bedeckt ist. Jetzt ist die ideale Zeit, den Garten auf den Winter vorzubereiten. Das bedeutet, dass die letzten Erntearbeiten an Obst und Gemüse durchgeführt werden, Stauden zurückgeschnitten und das Laub zusammengefasst wird. Auch das Einlagern von Gartenmöbeln und das Überprüfen der Außenbeleuchtung sind jetzt wichtig, um Schäden durch Frost und Nässe zu vermeiden.

Der Herbst ist auch die Zeit, um Immobilien winterfest zu machen. Dazu gehört die Inspektion des Dachs, um sicherzustellen, dass es keine undichten Stellen gibt, durch die Wasser eindringen könnte. Die Dachrinnen sollten gereinigt werden, um Verstopfungen durch Laub zu vermeiden, die bei starkem Regen oder Tauwetter zu Wasserschäden führen könnten. Auch Fenster und Türen verdienen jetzt besondere Aufmerksamkeit. Dichtungen sind zu überprüfen und

bei Bedarf zu ersetzen, um Energiekosten zu sparen.

Die kürzer werdenden Tage und die sinkenden Temperaturen laden dazu ein, es sich drinnen gemütlich zu machen. Ob vor dem Kamin mit einem guten Buch oder bei einem gemeinsamen Abendessen mit Freunden und Familie – jetzt ist die Zeit, das Zuhause in vollen Zügen zu genießen. Auch eine herbstliche Dekoration mit Kerzen, Kürbissen und warmen Decken kann das Wohlfühlgefühl noch steigern.

Auch aus wirtschaftlicher Sicht bietet der Herbst Vorteile. Viele Käufer sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause, bevor der Winter einsetzt. Eine Immobilie, die sich in dieser Jahreszeit von ihrer besten Seite zeigt, kann potenzielle Käufer besonders ansprechen. Viele Menschen haben das Bedürfnis, vor dem Winter einen sicheren Ort zu finden.

Im Herbst wird deine Immobilie zu einem Ort der Ruhe und des Wohlbefindens. Die Schönheit der Natur, die Pflege des Hauses und die Gemütlichkeit im Inneren schaffen eine besondere Atmosphäre, die sowohl für die Bewohner als auch für potenzielle Käufer attraktiv ist. Mit den richtigen Vorbereitungen kommt die Immobilie gut durch den Winter und bleibt in den kommenden Monaten ein warmes, einladendes Zuhause.

Ihr Team von Hebisch-Immobilien.



KREFELD | Objekt-Nr.: 742

## + WOHNTRAUM MIT TOLLER TERRASSE +

Schöner Wohnen in der Nähe des Mies van der Rohe Business Parks. 3-Zimmer Wohnung mit toller Terrasse. Sie suchen ein gemütliches ZUHAUSE mit dem gewissen ETWAS? - Dann herzlich willkommen :) Ihre Wohnung befindet sich in der ersten Etage eines Backsteinhauses. Hier die Fakten: - Vinylboden grau-glatte Wände - Bad mit Fenster - ebenerdige Dusche - tolle Terrasse - Einbauküche mit Geschirrspüler (keine Gewährleistung). Die Nebenkosten setzen sich wie folgt zusammen: 130,- € Nebenkosten 175,- € Heizkosten (für 2 Personen gerechnet)

Lernen Sie Ihr neues ZUHAUSE kennen: Von der Diele gelangen Sie rechts in das Wohnzimmer mit schönem Blick in den Garten - Ruhe pur. Das Schlafzimmer schließt sich direkt an. Vis vis der Eingangstüre ist das Badezimmer - moderne Fliesen in Betonoptik mit hübschen Akzenten in Mosaik. Selbstverständlich gibt es 2

Fenster. Die Dusche ist ebenerdig und großzügig geschnitten. Linksseitig der Diele ist die komfortable Küche mit angrenzendem Esszimmer / Arbeitszimmer / Kinderzimmer. Für Sonnengenießer gibt es die Terrasse - laue Sommerabende in Ruhe genießen .... ( nur der guten Ordnung halber - es grenzen andere Häuser an, auch hier gibt es Gärten ) Ein Kellerraum gehört selbstverständlich dazu. DER GUTEN ORDNUNG HALBER WEISEN WIR DARAUF HIN, DASS DIE FOTOS AUS DER ZEIT DER VORHERIGEN VERMIETUNG SIND.

Im beliebten Krefelder Nordbezirk. Verkehrsberuhigte Strasse - nahe des Mies van der Rohe Business Parks. Hier entsteht ein aufstrebendes Szene-Viertel. ... **mehr Infos unter [www.hebisch-immobilien.de](http://www.hebisch-immobilien.de)**

**Mietpreis:** 690,00 € p.M. zzgl. NK

**Baujahr:** 1960

**Wohnfläche ca.:** 84,00 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 3

**Energieausweis:** Bedarf

**Energieträger:** Gas

**Endenergiebedarf:** 145,80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

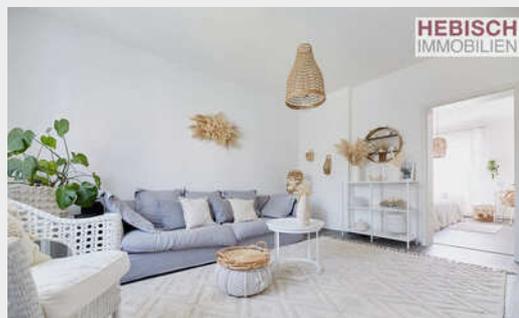
**Energieeffizienzklasse:** E

Manuela Hebisch-Grünberg

☎ +49(2151) 6559900



HEBISCH  
IMMOBILIEN



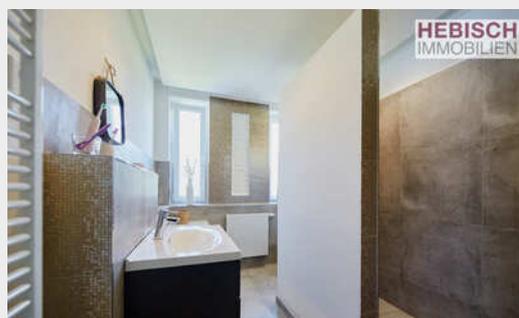
HEBISCH  
IMMOBILIEN



HEBISCH  
IMMOBILIEN



HEBISCH  
IMMOBILIEN



HEBISCH  
IMMOBILIEN



HEBISCH  
IMMOBILIEN

KREFELD

Objekt-Nr.: 740

**+ KLEINE 2-ZIMMERWOHNUNG + CITYNAH +**

Hier bieten wir Ihnen eine kleine, simple 2 Zimmerwohnung in der ersten Etage eines kleinen Stadthauses an. Über die Holzterrasse gelangen Sie in das erste Obergeschoss. Bitte treten Sie ein: - offenes Wohnzimmer - Küche - Bad - Schlafzimmer Die Wohnung ist revoviert und sofort beziehbar . Die Nebenkosten setzen sich wie folgt zusammen: Nebenkosten: 105,00 € Heizkosten: 100,00 €

Das Objekt ist sehr citynah gelegen. Lindenstrasse ... Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Haltestellen des ÖPNV sind nur ca. 1 Min. entfernt. ... **mehr Infos unter [www.hebisch-immobilien.de](http://www.hebisch-immobilien.de)**

**Mietpreis:** 390,00 € p.M. zzgl. NK  
**Baujahr:** 1910  
**Wohnfläche ca.:** 46,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 2  
**Energieausweis:** Bedarf  
**Energieträger:** Gas  
**Endenergiebedarf:** 187,50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** F

Manuela Hebisch-Grünberg  
☎ +49(2151) 6559900



*Gleumes*



Tradition seit 1807.  
Echt krieewelsch.

[brauerei-gleumes.de](http://brauerei-gleumes.de)  
Sternstraße 12 | 47798 Krefeld

Brauerei – Ausschank – Brauseminare – Feiern – Vermietung – Catering

KREFELD

Objekt-Nr.: 743

**+ IN VORBEREITUNG + NEUBAU + EFH ZUR MIETE +**

... mehr Infos unter  
[www.hebisch-immobilien.de](http://www.hebisch-immobilien.de)

**Mietpreis:** auf Anfrage  
**Baujahr:**  
**Grundstück ca.:** 300,00 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche ca.:** 125,00 m<sup>2</sup>  
**Energieausweis:** liegt zur Besichtigung vor

Manuela Hebisch-Grünberg  
☎ +49(2151) 6559900

**IN VORBEREITUNG**





KREFELD / UERDINGEN | Objekt-Nr.: 738

## + 3-FAMILIENHAUS IN KR-UERDINGEN + TERRASSE + GARTEN + KÄUFERPROVISIONSFREI +

Hübsches kleines Wohnhaus mit zur Zeit drei Wohnungen, Terrasse und Garten. Das Haus ist ca. 50 Jahre im Eigentum der jetzigen Eigentümer. Es wurde liebevoll saniert und regelmäßig renoviert und instand gehalten. Das Ursprungsbaujahr ist nicht verbindlich zu benennen. In der Bauakte sind die ersten Pläne von ca. 1950. Wahrscheinlich ist das Ursprungsbaujahr in den 30er Jahren. Die Wohnung im Erdgeschoss ist jetzt leer und kann nach Renovierung bezogen werden. (Badezimmer im Anbau, d.h. über Gemeinschaftsflur erreichbar.) Die Wohnungen in 1.+2. Etage sind vermietet an 2 alleinstehende Herren. Das 1. OG ist seit 1999 und das 2. OG seit 2018 vermietet. Die Mieteinnahmen betragen zur Zeit für die beiden vermieteten Einheiten EUR 6310,44 p.a. Das EG hat 2 Zimmer und 1 Küche, Bad separat. Das 1.OG hat 2 Zimmer, 1 Küche und 1 XL Bad mit Eckbadewanne. Das 2.OG hat 3 Zimmer, Küche und Bad. Das Haus ist komplett unterkellert. Die

Waschküche ist mit Holz verkleidet. Eine schöne Terrasse, teilweise überdacht lässt Sie im Freien die Sonne genießen. Es gibt einen kleinen Abstellraum, sowie ein kleines Gartenhaus das Sie über einige Stufen erreichen. In dem hübschen kleinen Garten können Sie eigenes Obst und Gemüse anbauen oder eine schöne Rasenfläche zum Verweilen anlegen. Nur der guten Ordnung halber, dieses Haus hat HOLZBALKENDECKEN. Uerdingen, Krefelds grüne Lunge, liegt direkt am Rhein und bietet für seine ca. 18.000 Einwohner vielerlei Abwechslungen. Im Zentrum von Uerdingen gibt es verschiedenste Geschäfte und kulinarische Restaurants, sowie einen Wochenmarkt da ist für jeden was dabei. Falls sie weniger am Einkauf und Essen interessiert sind, bieten sich Ihnen d ... **mehr Infos unter** [www.hebisch-immobilien.de](http://www.hebisch-immobilien.de)

**Kaufpreis:** 225.000 €  
**Käufercourtage:** provisionsfrei  
**Baujahr:** 1935  
**Grundstück ca.:** 193,00 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche ca.:** 144,00 m<sup>2</sup>  
**Energieausweis:** Bedarf  
**Energieträger:** Gas  
**Endenergiebedarf:** 229,10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** G

Manuela Hebisch-Grünberg  
 ☎ +49(2151) 6559900

WIR DIGITALISIEREN

IHR UNTERNEHMEN

**TOGRUND**

Textilstr. 2 (Eingang K) · 41751 Viersen Mackenstein  
 T 02162 915770 · info@togrund.de  
[www.togrund.de](http://www.togrund.de)

**VERKAUFT**

KREFELD | Objekt-Nr.: 717

**+ TRAUMHAFTES WOHNEN - MAISONETTE - BALKON - STELLPLATZ - TOP ZUSTAND +**

Über den Dächern von... Geniessen Sie einen wunderbaren Blick - die Sonne und das Grün. Hier werden Sie sich wohlfühlen, versprochen !!! Ihre Wohnung befindet sich in einem optisch besonderen und sehr ansprechenden Haus, welches im Jahr 1997 erstellt wurde. Im Objekt befinden sich 8 Wohneinheiten - hier wohnen Eigentümer und Mieter harmonisch zusammen. Je Etage gibt es eine rechte und ein linke Wohnung. Stellplätze gibt es auf der rückwärtigen Seite. Zu Ihrer Wohnung gehört ebenfalls ein Stellplatz. Über ein sehr gepflegtes und modernes Treppenhaus gelangen Sie in die 3. Etage. ( kein Aufzug ) Der tägliche Sport hält Sie fit ) Ihre Wohnung ist, wenn Sie vor dem Haus stehen, rechts gelegen. Lernen Sie Ihr neues ZUHAUSE kennen: - Diele - Wohn-/Esszimmer - Küche - Kinder- oder Arbeitszimmer - Schlafzimmer - Badezimmer mit Badewanne und Fenster - XL-Balkon 2. Ebene - Galerie komplett offen - kann durch Wand als Raum abgetrennt werden - Kinder- oder Arbeitszimmer - kann durch Wand als Raum abgetrennt werden - Badezimmer mit Dusche und Fenster - Keller -

Waschkeller - Fahrradraum - Stellplatz im Freien  
Über ein sehr gepflegtes Steintreppenhaus gelangen Sie in die obere Etage. Ihre Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss / Dachgeschoss. Eine helle Diele empfängt Sie. Rechtsseitig gelegen befindet sich das Kinder- oder Arbeitszimmer. Gleich daneben ist das Schlafzimmer. Beide Räume sind hell und geräumig - zur Strasse gelegen. Gegenüber der Eingangstüre befindet sich das Badezimmer. Hell und mit dem gewissen Etwas - der Eckbadewanne - eine kleine Wellness-Oase nicht nur für den Winter. Linksseitig erreichen Sie Ihr großzügig geschnittenes Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Balkon. Gleich nebenan die helle, geräumige Küche. Sie können in Ruhe und mit Vorfreude Köstlichkeiten für Freunde und Familie zubereiten. Von hier aus gelangen Sie ebenfalls auf den schönen Balkon - gemütliche Grillabende oder in Ruhe die Sonne und ein Buch geniessen. Durch dieschönen Bäume haben Sie einen tollen Blick ins Grün. Die Wendeltrepp ...  
**mehr Infos unter [www.hebisch-immobilien.de](http://www.hebisch-immobilien.de)**

**Kaufpreis:** auf Anfrage  
**Käufercourtage:** provisionsfrei  
**Baujahr:** 1997  
**Wohnfläche ca.:** 107,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 4  
**Energieausweis:** Verbrauch  
**Energieträger:** Gas  
**Energieverbrauch:** 105,30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** D

Manuela Hebisch-Grünberg  
☎ +49(2151) 6559900





KREFELD | Objekt-Nr.: 711

## + SOLIDE KAPITALANLAGE +MIT GARTEN +

Solides, freistehendes 3 - 4 Familienhaus in gefragter Wohnlage in Krefeld - Bockum. Im Erdgeschoss befinden sich 2 Wohneinheiten mit jeweiliger Gartennutzung. Im Obergeschoss befinden sich zur Zeit ebenfalls 2 Wohnungen. Eine Wohnung verfügt über einen Balkon. Es gehören 2 Garagen mit je 2 Stellflächen davor zum Objekt. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind seit 1995/2005 vermietet, die Wohnung im 1.OG. ist seit 2020 Jahren vermietet. Die Wohnung im 1.OG. rechts ist zur Zeit frei - ggfs. zum Eigennutz, kann aber kurzfristig wieder vermietet werden. Jahreskaltmiete (Ist) 15.288,- € Jahreskaltmiete (Soll) 20.568,- € Willkommen im Krefelder Stadtteil Bockum. Diese attraktive Lage bietet Ihnen zahlreiche Vorzüge und Annehmlichkeiten. Sie werden von der Umgebung begeistert sein, die sowohl die Nähe zur Natur als auch eine gute Erreichbarkeit der städtischen

Annehmlichkeiten bietet. Ein großer Vorteil dieser Lage ist die Verfügbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe. Sie können bequem zu Fuß oder mit kurzen Wegen Ihre Besorgungen erledigen, sei es der Gang zum Supermarkt, zur Apotheke oder zu anderen Geschäften. Des Weiteren profitieren Sie von einer optimalen Anbindung an die A57, was insbesondere für Pendler von großem Vorteil ist. Diese Autobahnanbindung ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Anfahrt zu Ihrem Arbeitsplatz oder anderen Zielen in der Umgebung. Die Kombination aus der attraktiven Lage in Bockum und der hervorragenden Verkehrsanbindung machen diese Wohngegend zu einem idealen Ort, um das Beste aus beiden Welten zu genießen - die Ruhe und Schönheit der Natur sowie die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens. ... **mehr Infos unter**

**Kaufpreis:** auf Anfrage  
**Käufercourtage:** provisionsfrei  
**Baujahr:** 1970  
**Grundstück ca.:** 713,00 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche ca.:** 202,00 m<sup>2</sup>  
**Energieausweis:** Verbrauch  
**Energieträger:** Öl  
**Energieverbrauch:** 162,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** F

Manuela Hebisch-Grünberg  
 ☎ +49(2151) 6559900



# 25+1 **HEBISCH** IMMOBILIEN

*... immer  
eine Idee  
persönlicher!*



## Finden Sie den Schutz, der zu Ihnen passt.

### Machen Sie den Versicherungs-Check:

- ✓ Sind Sie gut versichert?
- ✓ Hat sich Ihre Lebenssituation verändert?
- ✓ Neues wie Photovoltaik, Wärmepumpe im Einsatz?

**Jetzt prüfen und Termin vereinbaren.**

**Wir sind für Sie da: Persönlich.  
Partnerschaftlich. Verlässlich.**



### Versicherungsbüro Kerstin Luecker

Buscher Holzweg 30  
47802 Krefeld  
Telefon +49 2151 3601890  
kerstin.luecker@wuerttembergische.de/  
wuerttembergische.de/  
versicherungen/kerstin.luecker



KREFELD | Objekt-Nr.: 709

## + KLEINE ABER FEINE, HELLE EG-BALKONWOHNUNG IN CITYNÄHE +

Das Haus liegt in ruhiger Lage, in zweiter Reihe zur Straße - im aufstrebenden und in Citynähe gelegenen Viertel rund um die alte Feuerwache. Hier bieten wir Ihnen eine kleine praktisch geschnittene Erdgeschosswohnung mit Balkon an.

Eine kleine Diele empfängt Sie in der komplett mit Laminateboden ausgestatteten Wohnung. Linksseitig gelegen das Bad mit Wanne. Gegenüber der Eingangstüre befindet sich die Küche. Es schließt sich das helle und geräumige Wohn-/Schlafzimmer an. Von hier aus gelangen Sie auf Ihren überdachten Balkon. Zu Ihrer Wohnung gehört ein Kellerraum.

Die Wohnung liegt im Krefelder Stadtteil Cracau. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in direkter Nachbarschaft vorhanden. Ebenso Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten.

Diverse Haltestellen des ÖPNV sind fußläufig erreichbar. Mehrere Verkehrsachsen durchqueren Cracau. Sie verbinden die Innenstadt mit der Autobahn und den übrigen östlichen Stadtteilen. Grünliebhaber erreichen den schönen Krefelder Stadtwald in wenigen Minuten mit dem Fahrrad. ... **mehr Infos unter**

[www.hebisch-immobilien.de](http://www.hebisch-immobilien.de)

**Kaufpreis:** auf Anfrage  
**Käufercourtage:** provisionsfrei  
**Baujahr:** 1970

**Wohnfläche ca.:** 43,00 m<sup>2</sup>

**Energieausweis:** Verbrauch

**Energieträger:** Gas

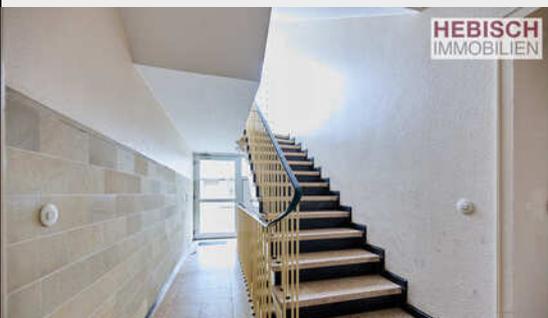
**Energieverbrauch:** 224,70

kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

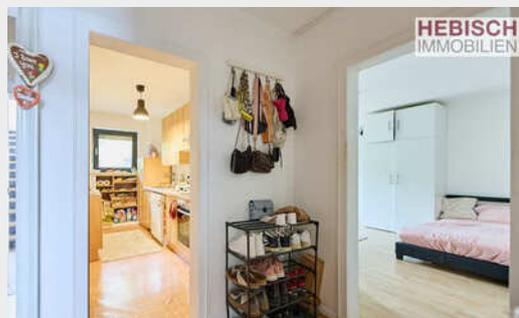
**Energieeffizienzklasse:** G

Manuela Hebisch-Grünberg

☎ +49(2151) 6559900



HEBISCH  
IMMOBILIEN



HEBISCH  
IMMOBILIEN



HEBISCH  
IMMOBILIEN



HEBISCH  
IMMOBILIEN



HEBISCH  
IMMOBILIEN



HEBISCH  
IMMOBILIEN

Wertvolle Tipps –  
direkt von den Profis!

Vorsorgeexperten informieren:

## Es ist beruhigend, alles geregelt zu wissen!

Erfahren Sie alles Wichtige rund um Vorsorgevollmachten, Immobilien im Alter, Steuern & Erbe sowie Bestattungsvorsorge. Unsere Experten halten informative Vorträge zu diesen wichtigen Themen und stehen Ihnen während der Veranstaltung gerne für individuelle Fragen zur Verfügung. **Wir freuen uns auf einen regen Austausch bei Kaffee und Gebäck.**

**Samstag, 23.11.2024**

**Kölner Straße 50-52 in Krefeld**

**von 10:00 – 15:00 Uhr**



Sichern Sie sich schon  
jetzt einen der Plätze!

[veranstaltungen-frankenheim.de](http://veranstaltungen-frankenheim.de)



### IHRE EXPERTEN:

**Kerstin Lücker**  
Vorsorgespezialistin (IHK)

württembergische

**Manuela Hebisch-Grünberg**  
Immobilienmaklerin / Mediatorin

HEBISCH  
IMMOBILIEN

**Juliane Frankenheim**  
Bestattermeisterin

BESTATTUNGSHAUS  
FRANKENHEIM  
TRÄUERBEGLEITER UND BESTATTER

**Jens Petzoldt**  
Steuerberater, Testament & Erben

Steuerberatung  
Jens Petzoldt



Göttinger Institut für Mediation



Georg-August-Universität Göttingen  
Abteilung 2, Studium und Lehre  
Bereich Weiterbildung  
Soziologisches Seminar

### Manuela Hebisch

hat im Rahmen des  
Studienprogramms zur Beruflichen Fortbildung Mediation  
erfolgreich die Ausbildung zur

## Mediatorin

abgeschlossen.

Das Studienprogramm umfasste 200 Zeitstunden im Zeitraum September 2000 bis Mai 2001. Die Fortbildung beinhaltete allgemeine Methoden der Mediation und Selbsterfahrung (120 Stunden), spezifische Fragestellungen und Erkenntnisse aus ausgewählten Fachgebieten (30 Stunden) sowie Supervision und Intervention (50 Stunden).

**Ausbildungsleitung:** Marianne Sikor, Markus Sikor  
(Göttinger Institut für Mediation)

Frau Hebisch kennt die Möglichkeit von Win-win-Lösungen in Konflikten. Sie ist fähig, Klienten dabei zu unterstützen, ihre Gefühle, Bedürfnisse und Wünsche in Konfliktsituationen klar zu formulieren, ihre Ressourcen wahrzunehmen und konstruktive Lösungen zu entwickeln. Sie ist fähig als Mediatorin im Konflikt zu vermitteln.

Göttingen, den 06. Mai 2001

Helga Meincke  
Universität Göttingen  
Bereich Weiterbildung

Marianne Sikor  
Göttinger Institut für Mediation

Markus Sikor  
Göttinger Institut für Mediation



KREFELD | Objekt-Nr.: 708

## + GROßZÜGIGE UND RUHIGE 3-ZIMMERWOHNUNG MIT GÄRTCHEN IN CITYNÄHE +

Das Haus liegt in ruhiger Lage, in zweiter Reihe zur Straße - im aufstrebenden und in Citynähe gelegenen Viertel rund um die alte Feuerwache. Hier bieten wir Ihnen eine großzügige 3-Zimmer Wohnung mit überdachter Terrasse und Gartenanteil an. Die Wohnung ist seit 40 Jahren an eine sehr zuverlässige Dame vermietet. Die Miete wurde in den letzten Jahren nicht erhöht und bietet damit für den Fall einer beabsichtigten Kapitalanlage einiges an Potential.

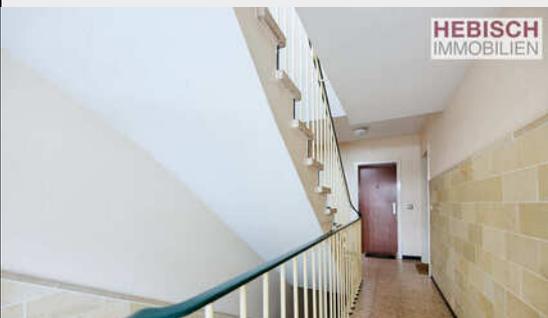
Lernen Sie die Wohnung kennen: Die Wohnung befindet sich links, bitte treten Sie ein: Eine Diele empfängt Sie, linksseitig gelegen die geräumige Küche. Es schließt sich das Kinder-, Arbeits- oder Schlafzimmer an. Das Badezimmer mit Wanne und Fenster ist vis a vis der Eingangstüre. Rechtsseitig gelegen, mit dem Blick in den Garten, befindet sich das großzügige Wohn-/Esszimmer. Von hier

gelangen Sie auf die Terrasse und in das Gärtchen. Vom Wohnzimmer erreichen Sie ebenfalls das Schlaf- oder Kinderzimmer, ebenfalls mit Blick in den Garten. Es gehört ein Kellerraum zu dieser Wohnung.

Die Wohnung liegt im Krefelder Stadtteil Cracau. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in direkter Nachbarschaft vorhanden. Ebenso Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Diverse Haltestellen des ÖPNV sind fußläufig erreichbar. Mehrere Verkehrsachsen durchqueren Cracau. Sie verbinden die Innenstadt mit der Autobahn und den übrigen östlichen Stadtteilen. Grünliebhaber erreichen den schönen Krefelder Stadtwald in wenigen Minuten mit dem Fahrrad. ... **mehr Infos unter [www.hebisch-immobilien.de](http://www.hebisch-immobilien.de)**

**Kaufpreis:** auf Anfrage  
**Käufercourtage:** provisionsfrei  
**Baujahr:** 1970  
**Wohnfläche ca.:** 76,00 m<sup>2</sup>  
**Energieausweis:** Verbrauch  
**Energieträger:** Gas  
**Energieverbrauch:** 224,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** G

Manuela Hebisch-Grünberg  
 ☎ +49(2151) 6559900





VERKAUFT

KREFELD | Objekt-Nr.: 731

**+ BEZUGSFREI + 3 ZIMMER + GUTE RAUMAUFTEILUNG +**

Solides Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten, Baujahr 1982. Steintreppenhaus Gaszentralheizung aus dem Jahre 2016. Ihre Wohnung befindet sich in der 2.Etage im Vorderhaus. TOP - Schnitt 3 Zimmer - Küche - Diele - Bad mit Fenster Ideale Starterwohnung :) Wohngeld einschließlich Heizung und Rücklage = 264,00 €

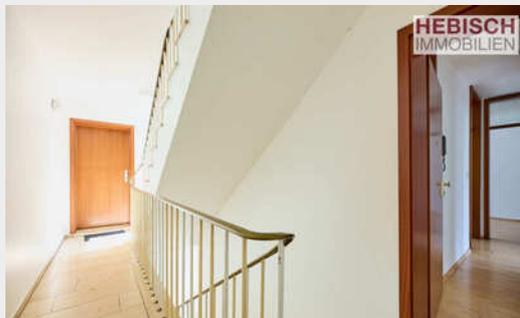
Über das gepflegte Steintreppenhaus gelangen Sie in die 2. Etage. Bitte treten Sie ein: Eine Diele führt Sie in alle Räume. Linksseitig der Diele gelegen, das Bad mit Wanne und Fenster. Rechtsseitig gelegen die beiden fast gleich grossen Zimmer - Schlafzimmer - Wohnzimmer. Ein etwas kleineres Zimmer liegt zum Innenhof. Gleich daneben befindet sich die Küche. Die vorhandene EBK kann ggfs. übernommen werden. Es gehört ein Kellerabteil zu Ihrer Wohnung. Ein Fahrradabstellraum ist über den Innenhof

erreichbar.

Das Objekt liegt im Stadtzentrum von Krefeld. Erleben Sie das Treiben in der Krefelder City und finden Sie Erholung in den nahegelegenen Grünanlagen. Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist nur wenige Autominuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, sowie Kindergärten und Schulen, sind fußläufig erreichbar. Es besteht eine gute Verkehrsanbindung zur A 44, A 52 und A 57. Den Flughafen Düsseldorf erreicht man mit dem Auto in ca. 20 Minuten. Die Anbindung an den ÖPNV ist ideal. Haltestellen sind fußläufig zu erreichen. Die Hochschule Niederrhein, Campus Krefeld West ist ebenfalls fußläufig zu erreichen. Der Krefelder Hauptbahnhof ist ca. 15 Gehminuten entfernt. ... **mehr Infos unter [www.hebisch-immobilien.de](http://www.hebisch-immobilien.de)**

**Kaufpreis:** auf Anfrage  
**Käufercourtage:** provisionsfrei  
**Baujahr:** 1982  
**Wohnfläche ca.:** 56,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 3  
**Energieausweis:** Verbrauch  
**Energieträger:** Gas  
**Energieverbrauch:** 132,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** E

Manuela Hebisch-Grünberg  
 ☎ +49(2151) 6559900





KREFELD | Objekt-Nr.: 733

## + KUSCHELIGES DACHGESCHOSS IN KREFELD-HÜLS + STELLPLATZ +

Achtung: Die ca. 3 Jahre alte Einbauküche nebst side-by-side Kühlschrank kann gegebenenfalls vom Vormieter (Euro 2.000,00) käuflich erworben werden. KEIN MUSS FÜR DIE ANMIETUNG !!!

Kuscheliges ZUHAUSE im beliebten Krefelder Stadtteil Hüls - das Grün zum Greifen nahe... Ihre Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zweifamilienhaus. Durch ein Steintreppenhaus gelangen Sie in das zweite Obergeschoss / Dachgeschoss. Kleine Räume ganz groß - tolle Aufteilung - sehr gepflegter Zustand. Hier möchten Sie wohnen: - Großzügige Eingangsdielen - 3 Schlaf- / Arbeitszimmer - Wohnzimmer - Wohnküche - Bad mit Dusche und Fenster - Keller - KFZ - Stellplatz Die Nebenkosten setzen sich wie folgt zusammen: Nebenkosten 120,00 € Heizkosten 180,00 € ( Bisher für 3 Personen berechnet! )

Die Diele empfängt Sie. Hier ist es hell und freundlich. Ausreichend Platz für einen Garderobenschrank ist vorhanden. Auch für den Nachhausekommenplausch ) Von der Diele aus gelangen Sie in 3 ähnlich große Zimmer: Schlafzimmer - Kinderzimmer -

Arbeitszimmer Diese Räume sind alle rechts gelegen. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für die Kuselcouch und ruhige gemütliche Stunden. Den zentralen Lebensmittelpunkt wird bei Ihnen bestimmt auch die tolle, linksseitig der Diele gelegene Wohnküche bilden. Hier wird gekocht - geklönt und einfach genossen - gemütlich eben. Das schnieke Bad mit seinen eleganten dunklen Fliesen kann auch schon mal flott zur Wellness - Oase werden..... Es gehört ein Kellerraum zu Ihrer Wohnung. Außerdem gibt es einen gemeinschaftlicher Fahrradkeller. Ein KFZ Stellplatz kann angemietet werden. So findet jeder seinen Platz :) Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Wohnung keinen Balkon hat.

Im schönen und beliebten Krefelder Ortsteil Hüls gelegen. - tolle Nachbarschaft garantiert - Schulen und Kindergärten in wenigen Minuten erreichbar - gute Verkehrsanbindung - gute Autobahnanbindung - nur wenige Fußminuten zum historischen Ortskern - Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gleich "um die Ecke" ... mehr Infos unter [www.hebisch-immobilien.de](http://www.hebisch-immobilien.de)

**Mietpreis:** 645,00 € p.M. zzgl. NK

**Baujahr:** 1962

**Wohnfläche ca.:** 85,00 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 4

**Energieausweis:** Verbrauch

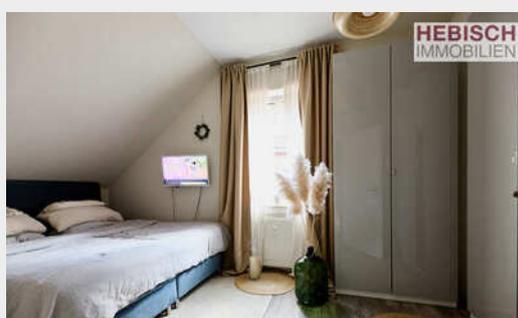
**Energieträger:** Gas

**Energieverbrauch:** 236,50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

**Energieeffizienzklasse:** G

Manuela Hebisch-Grünberg

☎ +49(2151) 6559900





KEMPEN | Objekt-Nr.: 734

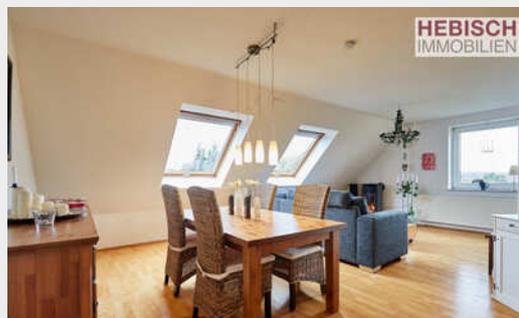
## + LÄNDLICH WOHNEN ABER DOCH ZENTRAL +

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Wohnung keinen Balkon hat. Sie lieben es ruhig mit dem Blick ins Grüne? Dann ist hier in diesem schönen Zweifamilienhaus ihr neues Zuhause. In einer ruhigen Stichstrasse gelegen, die Doppelhaushälfte mit Blick auf die Felder. Ihre Maisonette Wohnung befindet sich in der ersten Etage und im Dachgeschoss. Die Nebenkosten setzen sich wie folgt zusammen: Nebenkosten: 85,00 € Heizkosten: 200,00 € Ein gepflegtes Steintreppenhaus führt Sie in Ihre neue Wohnung - herzlich willkommen. Der Dielenbereich ist großzügig gestaltet - hier ist ausreichend Platz für einen Schrank und die Garderobe. Auf der ersten Ebene sind das Kinder oder Arbeitszimmer, die Küche, das Wohn-/Esszimmer, die Treppe zum Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und das großzügige Bad mit Wanne, Dusche und Fenster. Rechtsseitig der Diele gelegen das dritte Zimmer, hier können Sie in Ruhe arbeiten oder Ihr Kind genießt sein eigenes Reich. Gleich nebenan, das Gäste WC. Die Küche mit

Blick auf die Felder bietet ausreichend Platz für einen Essplatz. Das Wohn-/Esszimmer bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. Die Küche und der Kaminofen können vom jetzigen Mieter übernommen werden. Kaufpreisvorstellung 1.000,- € - KEIN MUSS !!! Die Wendeltreppe bringt Sie dem Himmel näher -) - hier ist das XXL Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank. In der Dachspitze befindet sich zusätzlich Stauraum. Das helle Badezimmer mit Fenster verfügt über eine Badewanne. Genuss pur bei einem Glas Wein und Kerzenschein oder für die Flotten, die Dusche. Hier werden Sie sich wohlfühlen. In diesem eigentümergeführten Haus macht Herzlichkeit ein nettes Miteinander aus. Selbstverständlich gehört ein kleiner Kellerraum zu Ihrer Wohnung. Im schönen Kempener Stadtteil St. Hubert gelegen. Ländlich - zentral - mit guter BAB Anbindung. ... **mehr Infos unter [www.hebisch-immobilien.de](http://www.hebisch-immobilien.de)**

**Mietpreis:** 625,00 € p.M. zzgl. NK  
**Baujahr:** 1996  
**Wohnfläche ca.:** 86,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 3  
**Energieausweis:** Verbrauch  
**Energieträger:** Gas  
**Energieverbrauch:** 121,10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** D

Manuela Hebisch-Grünberg  
 ☎ +49(2151) 6559900





KAUFEN WO 'S WÄCHST  
TOPFPFLANZEN  
DEKOARTIKEL  
TRAUERFLORISTIK  
HOCHZEITSFLORISTIK

Buscher Holzweg 150 / 47802 Krefeld  
02151-5695150

 kampetershof\_kr  
 facebook.com/kampetershof

  
**KAMPETERSHOF**



**HIER IST NOCH EIN  
PLATZ FREI FÜR  
IHRE IMMOBILIE**

Sie möchten Ihre Immobilie in unseren haussichten MAGAZIN  
präsentieren? Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!

Telefon: 02151-6559900

## Das Kolumbarium: die neue Form der Bestattung in Krefeld

- | persönliche Grabstätte ohne Pflegeaufwand
- | beheizte und harmonisch gestaltete Räumlichkeiten
- | besuchbar zu flexiblen Zeiten mit eigenem Zugang
- | günstige Konditionen und keine Folgekosten



**Wir informieren Sie gern über unseren neuen Friedhof.** Unser Kolumbarium bietet eine würdevolle letzte Ruhestätte für Menschen mit und ohne Konfession. Friedhofsträgerin ist die Heilsarmee in Deutschland.

### Umfassende Bestattungsvorsorge

Unsere Vorsorgespezialisten beraten Sie gern in einem kostenfreien und unverbindlichen Beratungsgespräch – auch telefonisch.

**Sinzig Frankenheim** Krefelder Bestattungshaus GmbH

Zentrale Kölner Straße 50-52 | 47805 Krefeld

Internet [www.krefelder-bestattungshaus.de](http://www.krefelder-bestattungshaus.de)

Telefon 0 21 51 - 31 27 87

E-Mail [info@krefelder-bestattungshaus.de](mailto:info@krefelder-bestattungshaus.de)



[www.makis-photography.de](http://www.makis-photography.de)

makis foteinopoulos  
fotograf  
tel.: 0172 954 4072



## Gedanken zum neuen Jahr ...

Das Jahr neigt sich dem Ende zu, und Silvester steht vor der Tür – ein Moment, der voller Erinnerungen, Dankbarkeit und Vorfreude auf das Kommende... Die letzten Monate waren gefüllt mit Höhen und Tiefen. Doch heute, an der Schwelle zum neuen Jahr, ist es Zeit, innezuhalten und all das Gute zu würdigen.

Möge das neue Jahr ein Licht in unser Leben bringen, das uns auf unserem Weg begleitet. Möge es uns Mut und Stärke schenken, um neue Herausforderungen anzugehen und unsere Träume mit Zuversicht zu verfolgen.

Lasst uns dankbar sein für die Menschen, die uns lieben, für die Momente des Glücks, die uns immer wieder ein

Lächeln schenken, und für die kleinen Wunder des Alltags, die uns oft erst später bewusst werden. Möge das neue Jahr uns allen Freude, Frieden und Gesundheit bringen – und das Wissen, dass wir niemals alleine sind.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen einen funkelnden Start ins neue Jahr, ein Herz voller Glück und unzählige Augenblicke der Freude. Auf ein neues Jahr voller Hoffnung, Liebe und Erfüllung – möge 2025 uns allen zu einem Jahr werden, das wir in unserer Erinnerung mit einem Lächeln bewahren. Frohes neues Jahr!

Ihr Team von Hebisch Immobilien



**Beruhigend verlässlich.  
Ihr Fels in der Brandung  
vor Ort.**

Immer eine gute Adresse, wenn es um finanzielle Vorsorge geht.

**Versicherungsbüro Kerstin Luecker**  
Buscher-Holzweg 30 · 47802 Krefeld  
Telefon 02151 36018-90  
Mobil 0162 9053731  
Telefax 02151 36018-91  
kerstin.luecker@  
wuerttembergische.de

 **wuerttembergische**  
Ihr Fels in der Brandung.



**G & L GmbH Immobilienverwaltung**  
Uerdinger Str. 654 · 47800 Krefeld  
T: 0 21 51 / 15 20 10  
[www.g-l-immobilienverwaltung.de](http://www.g-l-immobilienverwaltung.de)

**HEBISCH**  
IMMOBILIEN

*... immer  
eine Idee  
persönlicher!*

**Hebisch Immobilien**  
Nordstraße 47  
47798 Krefeld  
Telefon: 02151-6559900  
E-Mail: [info@hebisch-immobilien.de](mailto:info@hebisch-immobilien.de)



## IMPRESSUM

HEBISCH IMMOBILIEN  
Inhaber: Manuela Hebisch-Grünberg  
Nordstraße 47  
47798 Krefeld  
Deutschland

Tel: 49 2151 6559900  
Fax: 49 2151 658163  
E-Mail: [info@hebisch-immobilien.de](mailto:info@hebisch-immobilien.de)

Umsatzsteuer:  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27a Umsatzsteuergesetz:  
DE 193780740

Zuständige Aufsichtsbehörde:

Stadt Krefeld - Fachbereich Ordnung  
Am Hauptbahnhof 5  
47798 Krefeld  
Deutschland

Die Genehmigung nach § 34 c GewO wurde durch die Stadt Krefeld verliehen.

<https://www.krefeld.de/de/ordnung/32-fachbereich-ordnung/>

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit: <https://ec.europa.eu/consumers/odr/>.

Zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle sind wir nicht verpflichtet und nicht bereit.

Fotos: Dionysios Foteinopoulos und Manuela Hebisch - Grünberg, Kerstin Lückner

---

Änderungen, Druckfehler, Zwischenverkauf vorbehalten. Die

objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers.

Konzeptionelle Gestaltung:  
Schwarz Design Consulting, Oppenhoffallee 115, 52066 Aachen

haussichten ist ein Produkt der ZwoVadis GmbH:  
ZwoVadis GmbH, Brachenfelder Str. 45, 24534 Neumünster,  
[www.haussichten.de](http://www.haussichten.de)