

# HEBISCH IMMOBILIEN

*... immer  
eine Idee  
persönlicher!*

## 01

IMMOBILIEN IN IHRER REGION

## 20





## Sehr geehrte Interessenten, sehr geehrte Interessentinnen, sehr geehrte Kunden, sehr geehrte Kundinnen,

an dieser Stelle möchten wir uns Ihnen gerne vorstellen, denn eine fachgerechte Beratung bei Kauf, Verkauf und Bewertung Ihrer Immobilie ist eine Vertrauensangelegenheit - schließlich geht es oft um viel Geld, Ihr Geld!

Daher legen wir großen Wert auf fachliche und soziale Kompetenz, um Ihre Immobilie reibungslos, erfolgreich und ziel führend zu vermarkten.

Ihre Vorteile als Immobilienverkäufer im Überblick:

- Individuelle Immobilienbewertung (Besichtigung erforderlich)
- Ermittlung des Verkaufspreises

- Entwicklung der optimalen Vermarktungs - Strategie für eine zügige und reibungslose Abwicklung
- professionelle Vermarktung der Immobilie – von der ersten Besichtigung bis zum Notartermin

Sie haben noch Fragen?

Alle Schritte und Fragen zum Verkauf Ihrer Immobilie besprechen wir gerne mit Ihnen in einem persönlichen und unverbindlichen Beratungsgespräch bei uns im Büro – die finale Entscheidung treffen selbstverständlich Sie!

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen! - Herzliche Grüße Ihre  
Manuela Hebisch - Grünberg

**22** JAHRE **HEBISCH**  
IMMOBILIEN

*... immer  
eine Idee  
persönlicher!*



DUISBURG | Objekt-Nr.: 419

## KOMFORTABEL WOHNEN LOGGIA TIEFGARAGE

Gemütlich und komfortabel Wohnen in der Nähe eines Naturschutzgebietes und der Ortsgrenze zu Krefeld mit Naherholungsgebiet - das ist Ihr neues Zuhause in Rumeln - Kaldenhausen. Als Teil einer sehr gepflegten und umfassend konzipierten Wohnanlage befindet sich Ihre Wohnung im Erdgeschoss eines 6 Parteienhauses - Loggia Richtung Süden - für Licht und Sonne ist somit gesorgt. Sie parken in der übersichtlichen Tiefgarage, kommen vor Ihrer Haustür die Treppe hinauf und betreten nach wenigen Metern den hellen Hausflur, nach ein paar Stufen dann Ihre neue Wohnung. Eine mit hellen Fliesen versehene Diele empfängt Sie, gerade aus fällt der Blick in den Wohn - Essbereich, halboffen gestaltet ist die moderne Küche, etwas blickgeschützt vom Wohnzimmer getrennt, davor die Essecke sowohl zur Küche als auch zum Wohnzimmer optisch verbunden. Vom

Wohnzimmer gelangen Sie auf den gemütlichen geschützten Balkon mit praktischem Stauraum für Polster und Grillkohle - erholsamer Sommerabend. Der Diele folgend befindet sich direkt rechts ein gemütliches Zimmer - Kind, Gast oder Arbeit - , daneben folgt das Schlafzimmer, wie übrigens alle Wohnräume mit hellem Laminatboden ausgestattet. Am Ende des Flures betreten Sie das schicke Bad, die Toilette ist gästefreundlich separat. Eine Vorratskammer rundet die Räumlichkeiten ab. Zu Ihrer Wohnung gehört ein großer Kellerraum, der bereits erwähnte, abschließbare ! Tiefgaragenplatz sowie die Nutzungsmöglichkeit diverser Gemeinschaftsräume, wie Wasch- und Trockenraum. Die ruhige Wohnanlage ist um eine Grünanlage mit Spielplatz in der Mitte gruppiert und verfügt auch über einen angrenzenden Parkplatz. ... **mehr Infos unter [www.hebisch-immobilien.de](http://www.hebisch-immobilien.de)**

**Kaufpreis:** 149.000 €  
**Käufercourtage:** provisionsfrei  
**Baujahr:** 1972  
**Wohnfläche:** 81,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 3  
**Energieausweis:** Verbrauch  
**Energieträger:** Öl  
**Energieverbrauch:** 152,40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Manuela Hebisch-Grünberg  
 ☎ 49(2151) 6559900



# HIER IST NOCH EIN PLATZ FREI FÜR IHRE IMMOBILIE

---

Sie möchten Ihre Immobilie in unserem  
haussichten MAGAZIN präsentieren?  
Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!  
Telefon: 02151-6559900



KREFELD | Objekt-Nr.: 416

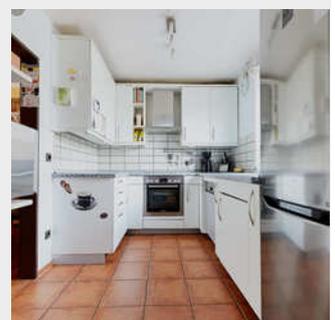
## RAUMWUNDER ZUM LIEBHABEN TRAUMGARTEN

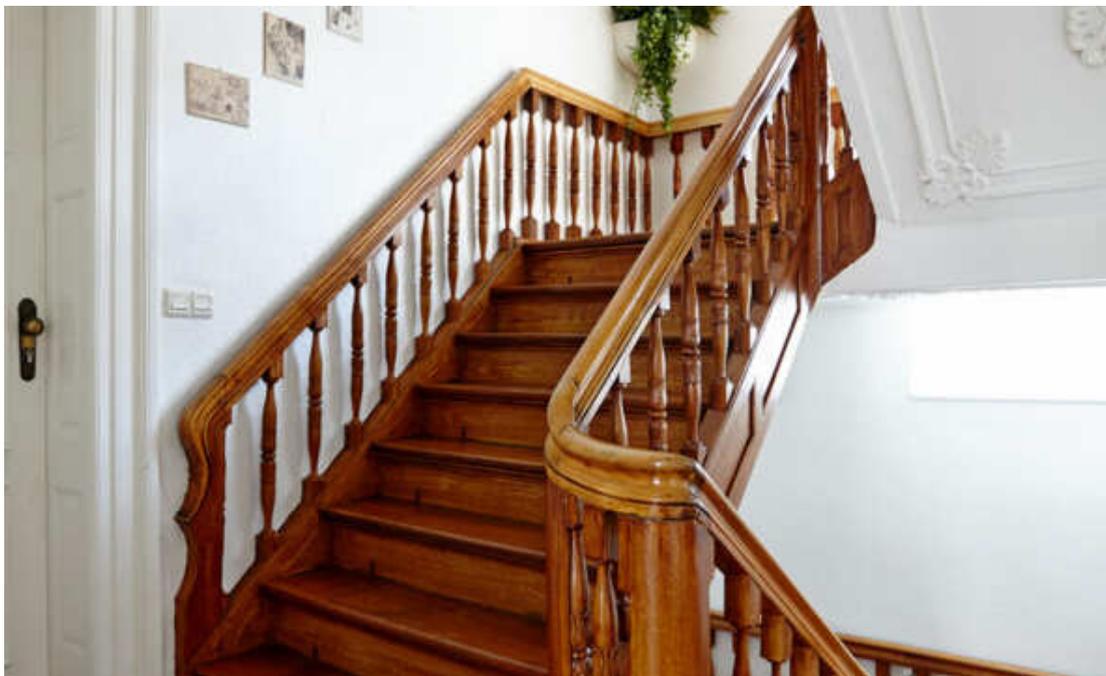
Es kommt ganz unauffällig daher, aber... Lassen Sie sich überraschen! Dieses schöne Reihenendhaus bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten und Nutzungsmöglichkeiten. Großfamilie ?? Arbeiten und wohnen ?? Großzügig leben und genießen ?? Dieses Haus wird Ihren Ansprüchen gerecht werden - versprochen! EG Gäste-WC - Küche - Esszimmer - Wohnzimmer - Zugang zu Terrasse und Garten und Garage 1.OG. Bad mit Wanne und Dusche - 3 Schlafräume DG / Nutzfläche 3 Räume und ein Badezimmer Neugierig? Lernen Sie Ihr neues ZUHAUSE kennen - Uerdingen ist ja auch wirklich schön -) In einer ruhigen Seitenstrasse befindet sich Ihr Haus - Reihendendhaus mit Garage und dazugehörigem Stellplatz. Die klassische Anordnung. Linksseitig der Diele befindet sich das Gäste-WC. Direkt gegenüber die Küche mit Zugang zum Esszimmer - dieser Bereich ist offen zum Wohnbereich - hell und gemütlich mit Blick in den tollen Garten. Die Terrasse hat einen hellen schicken Bodenbelag und ist komplett überdacht - das verlängerte Wohnzimmer - vielleicht einen Glühwein bei klirrender Kälte - Wintergrillen mit

Freunden? Der Garten ist pflegeleicht gestaltet und bietet viel Platz für Swimming Pool, Trampolin, Sandkasten und Entspannungsliegen... auch das Zweithaus (Gartenhaus) ist richtig schnuckelig - Gartengeräte möchten ja auch schön wohnen -) Das offene Holztreppehaus führt Sie in den Keller, die erste und zweite Etage Ihres neuen ZUHAUSES. Die 3 Schlafräume in der ersten Etage bieten für jedes Familienmitglied ausreichend Platz um sich ein gemütliches Nest zu schaffen. Das Bad mit Wanne und Dusche ist überschaubar, hat aber ein Fenster -) Das Dachgeschoss (hier Nutzfläche) bietet zusätzlichen Stauraum... Das Haus ist komplett unterkellert, hier ist ausreichend Stell- und Lagerfläche. Das Objekt liegt im beliebten Krefelder Stadtteil Uerdingen - der Nordbezirk gewachsen und urig. Kindergärten, Schulen, sowie eine gute Versorgung durch diverse Einkaufsmöglichkeiten. Der Uerdinger Stadtpark lädt zu Spaziergängen oder zum Joggen ein.... Die Anbindung an den ÖPNV ist gut, sowie die Erreichbarkeit der Autobahn - Sie s... **mehr Infos unter [www.hebisch-immobilien.de](http://www.hebisch-immobilien.de)**

**Kaufpreis:** 325.000 €  
**Käufercourtage:** provisionsfrei  
**Baujahr:** 1977  
**Grundstück:** 401,00 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche:** 99,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 5  
**Energieausweis:** Bedarf  
**Energieträger:** Gas  
**Energiebedarf:** 190,20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** F

Manuela Hebisch-Grünberg  
 ☎ 49(2151) 6559900





KREFELD | Objekt-Nr.: 418

## DEN RHEIN ZUM GREIFEN NAHE TOP ARBEITSATMOSPHERE

Hier werden Sie residieren und das Arbeiten genießen. Dieses wunderschöne Denkmal gibt Ihnen den passenden Rahmen für eine angenehme und professionelle Arbeit / Dienstleistung. Es wird Ihnen eine Freude sein hier sein zu dürfen. Über die wunderschöne Holzterrasse gelangen Sie in das erste Obergeschoss - bitte treten Sie ein. Eine helle Diele empfängt Sie und Ihre Besucher. Vis-à-vis der Eingangstür gelangen Sie auf den Balkon. Hier können Sie mal Sauerstoff tanken und einfach den Blick Richtung Rhein schweifen lassen. Rechtsseitig der Diele befindet sich ein grosser Raum. Von diesem gelangen Sie in das Bad und in die kleine Küche. Linksseitig der Diele gelangen Sie in einen grossen, sehr hellen Raum, durch den es in einen weiteren, zur Gartenseite gelegenen Raum geht. Sie können Ersteren

aber auch bereits vom Treppenhaus betreten. Die Aufteilung und Zugangsmöglichkeiten erlauben hier einen tollen Bürobetrieb - sind aber auch hervorragend für eine Praxis oder Therapieräume geeignet. Das tolle Ambiente und die schöne Lage in direkter Rheinnähe lassen Sie Ihre Arbeit / Profession noch mehr genießen - Versprochen. Parkplätze finden Sie direkt vor der Haustüre, auf dem historischen Marktplatz oder am Rhein. Wir freuen uns Ihnen dieses schöne Domizil anbieten zu können. Vereinbaren Sie einen Kennenlern - Termin. Im Herzen von Uerdingen. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und ÖPNV fußläufig erreichbar. ... **mehr Infos unter [www.hebisch-immobilien.de](http://www.hebisch-immobilien.de)**

**Mietpreis:** 590,00 € p.M. zzgl. NK  
**Mietercourtage:** provisionsfrei  
**Baujahr:**  
**Gesamtfläche:** 75,00 m<sup>2</sup>  
**Energieausweis:** unterliegt nicht den Anforderungen der ENEC

Manuela Hebisch-Grünberg  
☎ 49(2151) 6559900



**HEBISCH**  
IMMOBILIEN

*... immer  
eine Idee  
persönlicher!*

**Mehrfamilienhaus - Direktankauf  
Anzahlung - diskrete Abwicklung**

Telefon 0 21 51 / 6 55 99 00  
[www.hebisch-immobilien.de](http://www.hebisch-immobilien.de)



KREFELD | Objekt-Nr.: 417

## VERMIETET SCHÖNER WOHNEN IN TRAAR :-)

Schöner Wohnen in Traar - dieses schöne Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) zur Miete könnte schon fast als Weihnachtsgeschenk bezeichnet werden... Ein Haus mit Wohlfühlgarantie - liebevoll gestaltet - offen - lichtdurchflutet - großzügig!!! Die weiß angestrichene Doppelhaushälfte mit Garage und 2 Stellplätzen in der Einfahrt und einem wunderschönen Garten bietet Ihnen nicht nur Wohnraum - hier werden Sie sich zu Hause fühlen. You are welcome Die offene Diele empfängt Sie - links gelegen das Gäste WC - schick und klar! O F F E N - der Küchenbereich (die Küche verbleibt im Haus) mit Blick zur Strasse - der Essbereich - plaudern mit den Kindern - ein Glas Wein mit den Freunden genießen, während das Essen zubereitet wird - die offene Holzterrasse führt Sie in alle Geschosse! Das Wohnzimmer, lichtdurchflutet - mit Zugang zur Terrasse und dem Garten. Das Zweithaus im Garten bietet ausreichend Stellfläche für dies und das. Der Garten ist liebevoll angelegt - leicht zu pflegen - mit verschiedenen Töpfen können Sie ihn individuell nach Ihren Wünschen verändern. In der ersten Etage gibt es 3 Schlafräume und ein Badezimmer. 2 Zimmer mit

Blick in den Garten - Ruhe garantiert! Das geräumige, in sanftem beige gehaltene Bad mit Wanne und Dusche, ist eine richtige Wellness - Oase - hier sind Sie gerne - 2 moderne Waschtische - selbstverständlich mit Fenster. Ein weiteres Zimmer - Schlafzimmer - Kinderzimmer oder Arbeitszimmer ist gleich nebenan. Im Dachgeschoss gibt es einen weiteren großen Raum mit Wandschränken und kleinem WC mit Handwaschbecken (Nutzfläche). Ihr neues Domizil ist komplett unterkellert. Hier bietet sich reichlich Stauraum - Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Garten. Ach Traar, was bist du schön! Hand aufs Herz In diesem wunderschönen Stadtteil von Krefeld muss man sich einfach wohl fühlen. In der Perle am Niederrhein, im Norden von Krefeld, besticht Sie vor allem ein lokaler Flair. Traditionelle Architektur, gepaart mit wunderbar weitläufiger Natur, verbindet sich hier zu einem von Bauernhöfen, Kirchen und mächtig viel Romantik geprägten Stadtbild. Das Wahrzeichen Ihres Stad ... **mehr Infos unter [www.hebisch-immobilien.de](http://www.hebisch-immobilien.de)**

**Mietpreis:** 1.350,00 € p.M. zzgl. NK

**Baujahr:** 1970

**Grundstück:** 500,00 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 135,00 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 5

**Energieausweis:** Verbrauch

**Energieträger:** Gas

**Energieverbrauch:** 111,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

**Energieeffizienzklasse:** D

Manuela Hebisch-Grünberg

☎ 49(2151) 6559900





## Homestaging - Setzen Sie Ihre Immobilie professionell in Szene

Wussten Sie, dass bereits die ersten Sekunden einer Besichtigung darüber entscheiden, ob ein Käufer Interesse an Ihrer Immobilie hat? Der erste Eindruck zählt also und durch eine geschickte Präsentation Ihres Objektes können Sie sogar den Kaufpreis steigern.

Aber keine Angst, beim Home Staging geht es keinesfalls darum, Mängel zu vertuschen oder falsche Tatsachen vorzutäuschen. Das Ziel ist lediglich, Ihre Immobilie im besten Licht zu präsentieren.

Trotzdem ist Home Staging mehr als nur ein bisschen Deko. Hier geht es um die professionelle Aufarbeitung Ihres Objektes für eine erfolgreiche Besichtigung. Immer mit Blick auf eine möglichst breite Zielgruppe! Dabei spielt es übrigens keine Rolle, ob Ihr Objekt noch bewohnt ist oder ob es sich um leere Räume handelt. Home Staging Profis sind einerseits geübt in der nötigen Reduktion Ihrer Einrichtungsgegenstände, andererseits arbeiten Home Staging Agenturen aber auch mit Leihmöbeln, sodass auch leere Räume für eine Besichtigung ausgestattet werden können.

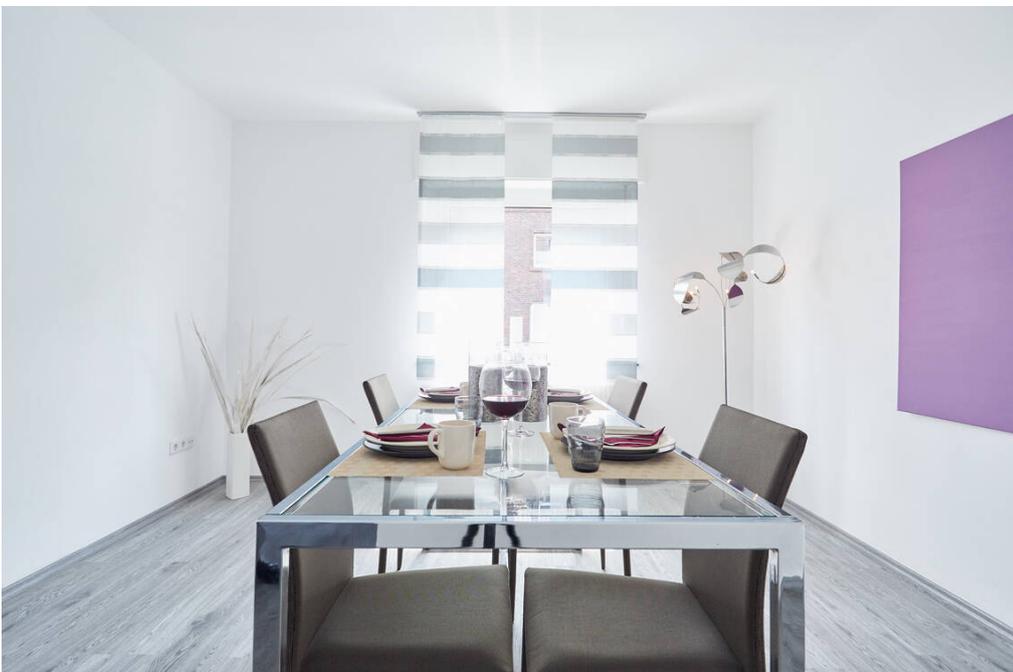
Setzen Sie auf Profis.

In jedem Fall sollten Sie beim Home Staging auf Profis setzen.

Gerade wenn es um das eigene Zuhause geht, fehlt es oft an der nötigen Objektivität, um die Räume mit Blick auf mögliche Käufer umzugestalten. Home Stager sind außerdem besonders geübt darin, vorteilhafte Lichtverhältnisse zu schaffen, ansprechende Farben auszuwählen und eine Atmosphäre zu schaffen, in der sich Ihre potenziellen Käufer sofort wie zu Hause fühlen. Bei den meisten Home Stagern können Sie wählen, ob Sie lediglich eine Beratung in Anspruch nehmen möchten und das eigentliche Home Staging später selbst durchführen, oder ob Sie auch die Umsetzung dem Profi überlassen möchten.

Eine Investition, die sich lohnt.

Die Bedeutung einer vorteilhaften Präsentation Ihrer Immobilie sollten Sie keinesfalls unterschätzen. Mit Hilfe von Home Staging können Sie die Angebotsdauer Ihrer Immobilie um die Hälfte reduzieren und sparen so bereits viel Zeit und Geld. Aber auch den Kaufpreis können Sie mit einer guten Präsentation um bis zu 15 % erhöhen. Professionelles Home Staging ist also in jedem Fall eine Investition, die sich lohnt. Klar, dass wir von Hebisch Immobilien Home Staging schon lange Zeit erfolgreich einsetzen. Werfen Sie doch einmal einen Blick auf unsere Objekte, die durch Home Staging in ein ganz neues, ganz wunderbares Licht gerückt wurden.





KREFELD | Objekt-Nr.: 414

## DOMIZIL MIT CHARME TOLLER SCHNITT BALKON

Schöner Wohnen im Nordbezirk - Leben in der Stadt mit all seinen Vorzügen! Über das schöne Steintreppenhaus gelangen Sie bequem in die 2. Etage zu IHREM neuen Domizil. Achtung Es handelt sich um ein eigentümergeführtes, ruhiges Haus. Der Vermieter möchte an maximal 4 Personen vermieten !!! Bitte treten Sie ein Kurz - Fakten 4 Zimmer Wohnung mit Balkon Küche mit Zugang zum Balkon 1 Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon Gäste WC , Bad mit Dusche und Wanne grosses Wohnzimmer Garage - wenn gewünscht Die große Diele empfängt Sie und Ihre Gäste - ein kleiner Plausch lässt Sie ankommen. Hier werden Sie sich wohlfühlen - versprochen!!! Gleich neben der Eingangstüre, rechts gelegen, das Gäste-WC. Linksseitig des Flurs befindet sich die Küche. Gegenüber das XL Wohnzimmer - kuscheln - fernsehen - gemeinsam essen - genießen Sie die Ruhe und die Helligkeit. Linksseitig der Diele befindet sich die geräumige Küche - Essen

zubereiten und mit der Familie und den Freunden im Wohnraum plaudern - oder das kleine Frühstück mit der Familie am Morgen einnehmen - und wenn die Sonne scheint - raus auf den Balkon. Der praktische Einbauschränk in der Diele bietet gleichzeitig den Zugang zum Badezimmer und zum Schlafzimmer. Das Bad ist hell und hat eine Badewanne, eine Dusche und ein Fenster - kleine Wellness-Oase. Das Schlafzimmer und die beiden Kinderzimmer sind ordentlich groß. Von einem der Kinder- bzw. Arbeitszimmer haben Sie einen direkten Zugang zum Balkon. Dieser Bereich ist ideal, wenn einer der Bewohner im Schichtdienst arbeitet - Ruhe pur mit angrenzendem Bad. Der Rest der Familie kann sich frei bewegen ohne zu stören. Hier finden alle Bedürfnisse einer Familie Ihre Beachtung. Selbstverständlich gibt es zu dieser Wohnung eine Garage - dies ist KEIN MUSS. ... **mehr Infos unter [www.hebisch-immobilien.de](http://www.hebisch-immobilien.de)**

**Mietpreis:** 630,00 € p.M. zzgl. NK  
**Baujahr:** 1971  
**Wohnfläche:** 100,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 4  
**Energieausweis:** Verbrauch  
**Energieträger:** Öl  
**Energieverbrauch:** 128,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** D

Manuela Hebisch-Grünberg  
 ☎ 49(2151) 6559900





Bundesverband für die Immobilienwirtschaft

BVFI Regionaldirektion  
Krefeld

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

**HEBISCH  
IMMOBILIEN**

*... immer  
eine Idee  
persönlicher!*



BVFI - Bundesverband für die Im

Urkunde

Manuela Hebisch & Claudia Weghs

wird innerhalb der Region  
Krefeld  
zum

**Regional-Direktor**

ernannt.

Frankfurt, 26.11.2018

Ort, Datum



*[Signature]*  
Angelberth  
Vorstand

*[Signature]*  
Helge Ziegler  
Präsident BVFI

Das ist eine Urkunde des "BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft e.V.".  
Der Bundesverband ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main, HRB 13 20248 Frankfurt, Tel. 069 - 34 74 84 80, E-Mail: info@bvfi.de, www.bvfi.de



**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

 **württembergische**  
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, Projektstr. 4, 52134 Herzogenrath,  
[www.haussichten.de](http://www.haussichten.de)