02 | 26

IMMOBILIEN

in Ihrer Region



HEBISCH
IMMOBILIEN

... immer eine Idee persönlicher!

haussichten



Bunt, gemütlich, neugierig: Willkommen im Herbst!

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

haben Sie es schon gerochen? Dieser unverwechselbare Duft nach frischer Herbstluft, Laub und den ersten gerösteten Kastanien? Der Herbst ist da – und mit ihm die schönste Auszeit des Jahres, um es sich zu Hause so richtig gemütlich zu machen!

Während die Blätter draußen in den schönsten Farben um die Wette strahlen, dreht sich bei uns alles um Ihr persönliches Wohlfühl-Zuhause. Denn mal ehrlich: Gibt es etwas Schöneres, als nach einem ausgiebigen Herbstspaziergang in ein warmes, geborgenes Heim zu kommen und den Tag bei einer heißen Tasse Tee ausklingen zu lassen?

In dieser Ausgabe haben wir für Sie ein buntes Paket geschnürt: Von cleveren Tipps für Ihr Eigenheim über frische Deko-Trends bis hin zu spannenden Einblicken in den aktuellen Immobilienmarkt unserer Region.

Egal, ob Sie dieses Jahr noch den passenden Schlüssel zu Ihrem Traumhaus suchen oder Ihre eigenen vier Wände herbstfit machen möchten – wir sind mit Herz, Rat und Tat an Ihrer Seite.

Schnappen Sie sich Ihr Lieblingsgetränk, machen Sie es sich bequem und lassen Sie sich inspirieren!

Herzlichst,

Ihre Manuela Hebisch-Grünberg



TÖNISVORST | Objekt-Nr.: 870

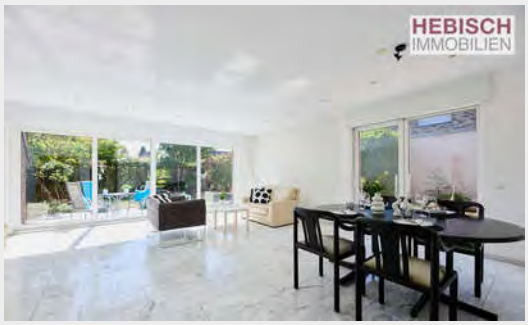
+ FAMILIENIDYLL IN ST. TÖNIS + DOPPELHAUSHÄLFTE + TRAUMHAFTER GARTEN + 3 TERRASSEN + DOPPELGARAGE +

Charmante Doppelhaushälfte in begehrter Wohnlage. Hier macht Ankommen Spaß. In einer verkehrsberuhigten, wunderschönen Wohngegend, geprägt durch Einfamilienhäuser, erwartet Sie diese rechte Doppelhaushälfte mit ganz besonderem Charme. Eine Adresse, die für sich spricht. Ruhig, grün, exklusiv - mit Wohlfühlgarantie.
Erdgeschoss Großzügig und lichtdurchflutet. Bereits der erste Schritt durch die Eingangstür überzeugt: Eine großzügige Diele empfängt Sie herzlich. Linksseitig befindet sich das Gäste-WC, durch das offene Treppenhaus gelangen Sie sowohl in den Keller als auch in die Obergeschosse. Schon beim Betreten des Hauses eröffnet sich der Blick in das großzügige Wohn- und Esszimmer mit direktem Blick in den gepflegten Garten. Rechtsseitig liegt die geräumige Küche, die mit ausreichend Platz für einen großen Esstisch begeistert ideal für entspannte Frühstücke oder gemütliche Abendessen in kleiner Runde. Im lichtdurchfluteten Wohn- und Esszimmer findet ein großer Esstisch für Freunde und Familie seinen Platz mit dem schönen Ausblick in den Garten als stimmungsvolle Kulisse. Vom Wohn-/Esszimmer aus gelangen Sie auf die kleine Frühstücksterrasse oder Abendterrasse Hier befindet sich auch der direkte Zugang zur Doppelgarage. Eine große Terrasse, direkt vor dem Wohnzimmer, bietet ausreichend Platz für einen großen Tisch - genießen Sie traumhafte Barbecue-Abende. Ein praktischer Abstellraum auf der Terrasse bietet Platz für Polster und Gartengeräte. Im hinteren Teil des Grundstücks befindet sich eine wunderschöne, mit Wein bewachsene Terrasse ein wahres Idyll mit vielfältigen Möglichkeiten, Sonne und Schatten gleichermaßen zu genießen. Untergeschoss Vielseitig und funktional. Das Untergeschoss überrascht mit einem großen XXL-Hobbyraum, der durch seine beachtliche Raumhöhe und hervorragendes Tageslicht durch Souterrainfenster besticht. Die Nutzungsmöglichkeiten sind nahezu unbegrenzt ob Heimkino, Fitness-, Spiel- oder Atelierraum. Ergänzt wird **... mehr Infos unter www.hebisch-immobilien.de**

Kaufpreis: 549.000 €
Käufercourtage: provisionsfrei
Baujahr: 1994
Grundstück ca.: 374,00 m²
Wohnfläche ca.: 154,00 m²
Zimmer: 5
Energieausweis: Verbrauch
Energieträger: Fernwärme
Energieverbrauch: 105,00 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: D

Manuela Hebisch-Grünberg
☎ 004921516559900















Herbst-Klassiker: Cremige Kürbis-Zimt-Suppe mit knusprigen Toppings

Zubereitungszeit: ca. 30 Minuten | Schwierigkeitsgrad: einfach | Portionen: 4

Ein echter Seelenwärmer für kühle Herbsttage! Diese samtige Suppe vereint die feine Süße des Hokkaidokürbisses mit einer leichten Zimt- und Ingwernote – perfekt nach einem langen Spaziergang.

Zutaten:
1 kg Hokkaido-Kürbis (gewaschen, entkernt und in Würfel geschnitten)
1 große Karotte (in Scheiben)
1 Zwiebel & 1 Knoblauchzehe (fein gewürfelt)
1 Daumengroßes Stück frischer Ingwer (gerieben)
2 EL Butter oder Olivenöl
750 ml Gemüsebrühe
150 ml Kokosmilch oder Schlagsahne
1 Prise Zimt & 1 Prise Muskatnuss
Salz & frisch gemahlener schwarzer Pfeffer
Zum Garnieren: Kürbiskerne, etwas Kürbiskernöl und frische Petersilie

Zubereitung:

Anschwitzen: Butter oder Öl in einem großen Topf erhitzen. Zwiebel, Knoblauch und Ingwer darin glasig andünsten.
Gemüse hinzufügen: Kürbiswürfel und Karottenscheiben dazugeben und ca. 3–5 Minuten leicht mitrösten – das setzt die feinen Aromen frei.
Köcheln lassen: Mit der Gemüsebrühe ablöschen, den Deckel aufsetzen und bei mittlerer Hitze etwa 15–20 Minuten sanft köcheln lassen, bis der Kürbis butterweich ist.
Pürieren & Verfeinern: Den Topf vom Herd nehmen. Die Kokosmilch (oder Sahne) angießen und alles mit dem Stabmixer samtig-fein pürieren.
Abschmecken: Die Suppe mit einer Prise Zimt, Muskat, Salz und Pfeffer harmonisch abrunden.
Anrichten: Die Suppe in tiefe Teller füllen, mit gerösteten Kürbiskernen, ein paar Tropfen steirischem Kürbiskernöl und etwas Petersilie garnieren.

Hebisch-Genuss-Tipp: Dazu passt hervorragend frisch gebackenes, knuspriges Walnussbrot mit etwas Salzbutter.
Guten Appetit!

Bild KI-generiert



KREFELD | Objekt-Nr.: 849

+ GROßES GRUNDSTÜCK + TOP LAGE + HAUS MIT ARBEITSBEDARF +

Freistehender Bungalow - Fertighaus in ruhiger Straße. Es gibt 2 Garagen und einen entsprechend großen Vorplatz - mindestens 2 Stellplätze. 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 a vis der Eingangstüre das Herzstück - das große Wohn-/Esszimmer mit Zugang zu Terrasse und Garten. Das Haus ist gepflegt und in einem ordentlichen Zustand. Das Objekt ist voll unterkellert. Der gemauerte Keller hat an einigen, wenigen Stellen eine leichte Durchfeuchtung. Es besteht Renovierungs- und Sanierungsbedarf. Die Gas-Heizung ist aus 2018.
!!! Hinweis zum Kanalanschluss / Leitungsführung: Das Verkaufsobjekt verfügt über einen eigenen, behördlich genehmigten Kanalanschluss. Die tatsächliche Leitungsführung der Abwasserleitungen erfolgt jedoch über ein benachbartes Flurstück. Für diese Leitungsführung ist im Grundbuch weder eine dingliche Sicherung (z. B. Grunddienstbarkeit) noch eine öffentlich-rechtliche Sicherung (z. B. Baulast) eingetragen. Nach Angaben der Verkäufer wurde die Leitungsführung über mehrere Jahrzehnte von dem Eigentümer des betroffenen Nachbargrundstücks geduldet. Eine rechtliche Verpflichtung zur weiteren Duldung besteht nach derzeitiger Aktenlage jedoch nicht. Der aktuelle Eigentümer des betroffenen Flurstücks ist nach Mitteilung der Verkäufer nicht bereit, eine dingliche oder öffentlich-rechtliche Sicherung einzuräumen. Interessenten und Kaufinteressenten werden ausdrücklich darauf hingewiesen, **... mehr Infos unter www.hebisch-immobilien.de**

Kaufpreis: auf Anfrage
Käufercourtage: provisionsfrei
Baujahr: 1979
Grundstück ca.: 575,00 m²
Wohnfläche ca.: 99,00 m²
Zimmer: 4
Energieausweis: Bedarf
Energieträger: Gas
Endenergiebedarf: 231,60 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: G

Manuela Hebisch-Grünberg
☎ 004921516559900



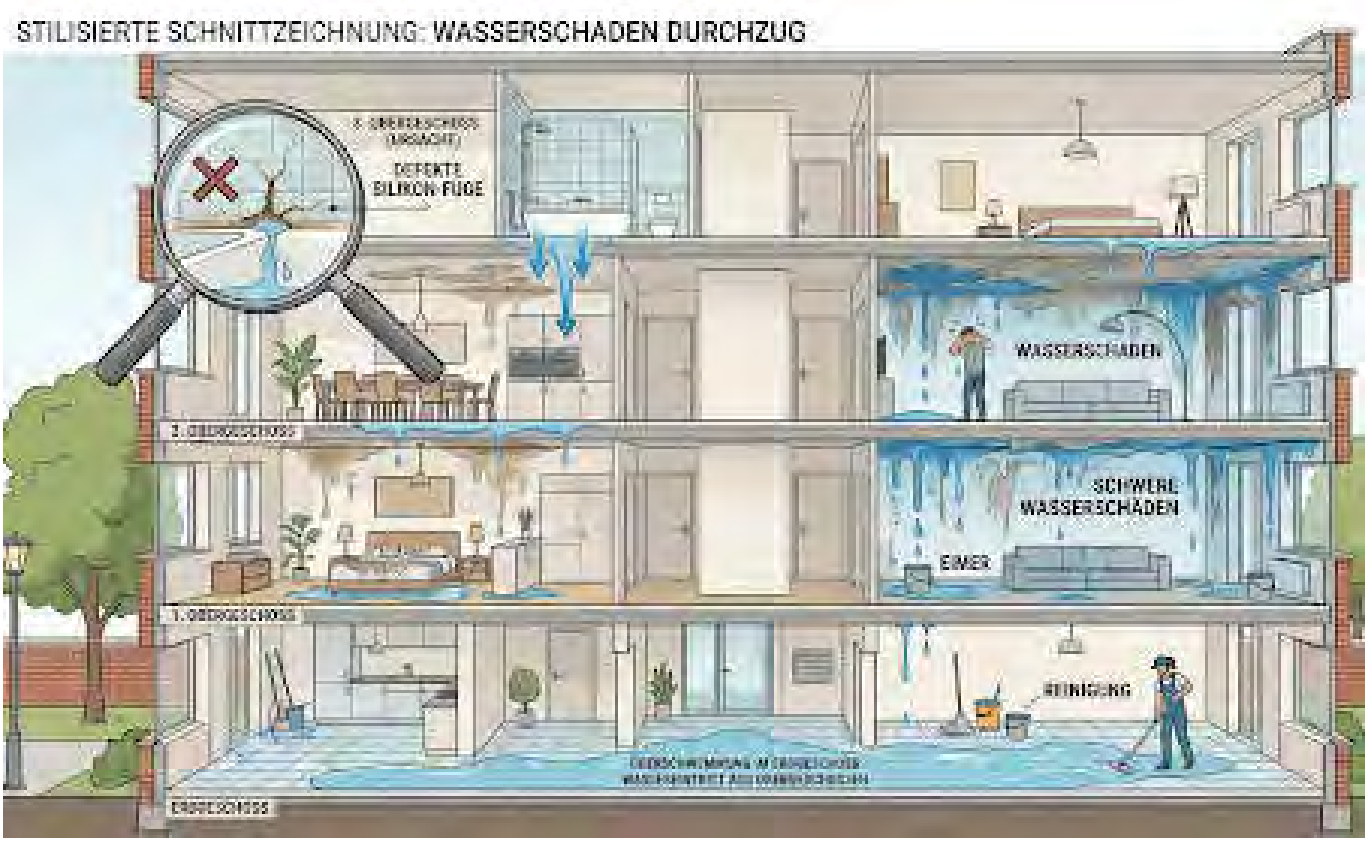












Liebe Leserinnen und Leser,

wir möchten Sie auch über Kauf, Verkauf oder Vermietung hinaus mit hilfreichen Hinweisen und guten Kontakten unterstützen. Heute geht es um eine Frage, die bei Mehrfamilienhäusern wichtig ist.

Wasserschaden durch eine undichte Silikonfuge – zahlt die Wohngebäudeversicherung?

Die Rechtsprechung hat sich geändert und Nässeschäden durch undichte Silikonfugen sind in der Wohngebäudeversicherung nicht mehr automatisch als Leitungswasserschaden mitversichert. Sie sollten daher unbedingt prüfen, wie Ihre Versicherung diesen wichtigen Punkt weiterhin versichert.

Bei der Prüfung Ihres Vertrags lohnt sich ein Blick auf:

- den Schutz bei Leitungswasser- und Folgeschäden
- Mitversicherung von Nässeschäden durch undichte Silikonfugen
- Ausschlüsse und Pflichten zur Instandhaltung
- Selbstbeteiligung im Schadenfall
- Mitversicherung von grober Fahrlässigkeit
- Versicherungssumme und Unterversicherungsverzicht
- Aktualität

Sie möchten Ihre Wohngebäudeversicherung professionell und kostenlos prüfen lassen?

Wir empfehlen Ihnen Kerstin Lücker. Gerne stellen wir Ihnen den persönlichen Kontakt her.

Kerstin Lücker

Württembergische Versicherung
Buscher Holzweg 30
47802 Krefeld
Tel.: 02151 3601890
kerstin. luecker@wuerttembergische.de

Haben Sie Fragen rund um Ihre Immobilie? Ob Kauf, Verkauf oder Vermietung – wir sind gerne für Sie da. Wenn Ihnen unsere Hinweise weiterhelfen, freuen wir uns, wenn Sie Hebisch Immobilien in Ihrem Umfeld weiterempfehlen.

Herbstliche Grüße aus Krefeld
Ihr Team von Hebisch Immobilien

Bild KI-generiert



KREFELD | Objekt-Nr.: 873

+ GROßZÜGIG WOHNEN IN KREFELD-INRATH + 1 GARAGE INKL. + 2. GARAGE OPTIONAL +

Die Fotos sind teilweise von der vorherigen Vemietung (Küche-Bad-Schlafzimmer) - die Wohnung ist komplett weiss gestrichen. Viel Platz, viel Licht und eine außergewöhnlich große Terrasse hier lässt es sich schön wohnen! Diese großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im beliebten Krefelder Stadtteil Inrath bietet ein angenehmes Zuhause für einen Single oder ein Duo. Aufgrund des besonderen Grundrisses ist die Wohnung ideal für eine Einzelperson oder maximal zwei Personen geeignet. - 2 Zimmer auf ca. 98 m² Wohnfläche - Großzügige XXL-Terrasse - Separate Küche mit Platz für einen Essbereich - Ältere Einbauküche vorhanden, kostenfreie Übernahme möglich - Keine Verpflichtung zur Übernahme der Einbauküche - Badezimmer mit Badewanne und Dusche - Gäste-WC und praktischer Hauswirtschaftsraum - 1 Garage inklusive, die 2. Garage ist optional für 70,00 € monatlich.
Bitte treten Sie ein: Das Herzstück der Wohnung ist das geräumige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur großzügigen XXL-Terrasse. Hier ist ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien, Pflanzen, Gartenmöbel und vieles mehr. Die separate Küche bietet zusätzlich Raum für einen kleinen Essbereich. Eine ältere Einbauküche ist vorhanden und kann bei Interesse kostenfrei übernommen werden. Die Übernahme ist selbstverständlich keine Voraussetzung für die Anmietung. Das ruhig zum Innenhof gelegene Schlafzimmer sorgt für erholsame Nächte. Ein helles Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum runden das Raumangebot ab. Eine Garage ist bereits in der Kaltmiete enthalten. Eine zweite Garage kann auf Wunsch zusätzlich angemietet werden.
Die Wohnung befindet sich in verkehrsgünstiger Lage im beliebten Stadtteil Krefeld-Inrath. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, öffentliche Verkehrsmittel sowie die Autobahnanschlüsse A44 und A57 sind schnell erreichbar. Auch das Hülser
... mehr Infos unter www.hebisch-immobilien.de

Mietpreis: 795,00 € p.M. zzgl. NK
Baujahr: 1991
Wohnfläche ca.: 98,00 m²
Zimmer: 2
Energieausweis: Verbrauch
Energieträger: Gas
Energieverbrauch: 90,70 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: C

Manuela Hebisch-Grünberg
☎ 004921516559900



















KREFELD | Objekt-Nr.: 820

+ GESTALTEN SIE IHR NEUES ZUHAUSE + 3 ZIMMER + HOCHPARTERRE/LOGGIA + KÄUFERPROVISIONSFREI +

Schöner Wohnen - nach Renovierung - im Bismarck-Viertel. Hier werden Sie sich wohlfühlen, versprochen. In einer gepflegten Wohnanlage mit 82 Wohneinheiten befindet sich Ihr neues Zuhause. - große Diele - Küche - Wohn-/Esszimmer - Balkon/Loggia - Bad mit Dusche und Wanne - Kinder/Arbeitszimmer - Schlafzimmer - großer Kellerraum Ihre Wohnung befindet sich im Erdgeschoss / Hochparterre. Zusammensetzung Hausgeld: Hausgeld: 291,25 € Rücklage 106,75 € Nur der guten Ordnung halber, die Wohnung hat keinen Tiefgaragenstellplatz und keine Garage! Über ein gepflegtes Steintreppenhaus gelangen Sie zu Ihrer links gelegenen Wohnung. Bitte treten Sie ein: Eine großzügig geschnittene Diele führt Sie zu allen Räumen. Linksgelegen befindet sich die Küche mit Fenster zur Strasse. Gegenüber der Eingangstüre ist das Wohn-/Esszimmer gelegen. Großzügig und hell mit direktem Zugang zum Balkon/Loggia. So können Sie bereits Ihren Besuch sehen und ihn freundlich empfangen... Zur rückwärtigen Seite des Hauses gelegen befindet sich das Badezimmer mit Fenster und ausreichend Platz für eine Dusche und eine Badewanne. Dann folgt das kleine Zimmer, es ist geeignet als Kinder- oder Arbeitszimmer. Das Ende Ihres hübschen, neuen Zuhauses bildet das geräumige Schlafzimmer. Renovieren - einziehen - wohlfühlen. Bitte vereinbaren Sie einen Kennenlerntermin - es lohnt sich. In bevorzugter Wohnlage im Krefelder Stadtteil Cracau gelegen, einer der beliebtesten und zentralsten Wohngegenden der Stadt. Cracau zeichnet sich durch seine gepflegte, urbane Umgebung mit historischem Charme, viel Grün und einer hervorragenden Infrastruktur aus. Die ruhige Seitenstraße ist geprägt durch stilvolle Altbauten und moderne Wohnhäuser. Sie wohnen in angenehmer Nachbarschaft mit einer idealen Kombination aus Zentrumsnähe und Wohnqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants, Apotheken und **... mehr Infos unter**

Kaufpreis: auf Anfrage
Käufercourtage: provisionsfrei
Baujahr: 1972
Wohnfläche ca.: 91,00 m²
Zimmer: 3
Energieausweis: Verbrauch
Energieträger: Öl
Energieverbrauch: 171,50 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: F

Manuela Hebisch-Grünberg
☎ 004921516559900





KREFELD | Objekt-Nr.: 867

+ 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON + TIEFGARAGEN-STELLPLATZ + KREFELD-OPPUM +

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante und perfekt geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in der ersten Etage einer sehr gepflegten Wohnanlage im begehrten Krefelder Stadtteil Oppum. Schon beim Betreten des Hauses wird Sie das einladende und gepflegte Treppenhaus begeistern. Die Wohnung selbst liegt auf der linken Seite der Etage und überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, der ideal auf die Bedürfnisse von Paaren oder einer kleinen Familie mit einem Kind zugeschnitten ist. Das absolute Highlight: Die Wohnung steht bereits leer und kann von Ihnen kurzfristig bezogen werden! Im monatlichen Hausgeld von 370,00 € sind 169,17 € Erhaltungsrücklage enthalten. Rücklage zum 31.10.2025: 6.003,11 € (für diese Einheit) Im Jahr 2025 wurde eine neue Gaszentralheizung eingebaut.
Diele & Empfang: Direkt im Eingangsbereich bietet die Diele optimalen Platz für eine Garderobe, einen Dielenschrank und zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Küche: Linksseitig der Diele erwartet Sie die geräumige Küche. Sie bietet nicht nur ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche, sondern auch für einen gemütlichen kleinen Frühstückstisch der perfekte Ort für den ersten Kaffee am Morgen. Flexibles Zimmer 1: Direkt neben der Küche liegt ein helles Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer nutzen lässt. Tageslichtbad: Vis-a-vis der Eingangstür befindet sich das in zeitlosem Weiß gehaltene Badezimmer. Es ist mit einem Fenster ausgestattet und bietet Ihnen mit einer Badewanne und einer separaten Dusche maximalen Komfort. Schlafzimmer: Rechtsseitig der Diele liegt das großzügige Hauptschlafzimmer, das viel Raum für ein großes Bett und einen weitläufigen Kleiderschrank bietet. XL-Wohnzimmer & Balkon: Das Herzstück der Wohnung erreichen Sie ebenfalls auf der rechten Seite der Diele. Das lichtdurchflutete XL-Wohnzimmer lädt zu gemütlichen Abenden ein und führt Sie direkt auf den wunderbaren, großen Balkon. Hier haben Sie jede Menge **... mehr Infos unter www.hebisch-immobilien.de**

Kaufpreis: 185.000 €
Käufercourtage: provisionsfrei
Baujahr: 1998
Wohnfläche ca.: 71,00 m²
Zimmer: 3
Energieausweis: Verbrauch
Energieträger: Gas
Energieverbrauch: 100,00 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: D

Manuela Hebisch-Grünberg
☎ 004921516559900















Mehrfamilienhaus als Kapitalanlage: Eine allgemeine Orientierung

Was Anleger bei Ertragsobjekten grundsätzlich berücksichtigen sollten.

1. Ausgangslage

Mehrfamilienhäuser werden von Anlegern zur Vermögensbildung genutzt. Ob ein Objekt geeignet ist, hängt von Standort, Zustand, Mietniveau und Finanzierung ab. Nicht jede Anlage passt zu jeder finanziellen Situation.

2. Worauf Anleger achten sollten

Kennzahlen: Kaufpreisfaktor, Bruttomietrendite, Nettomietrendite und Cashflow nach Finanzierung

Standort und Mietniveau: Vergleich mit dem örtlichen Mietspiegel und der Nachfrage vor Ort

Zustand: Baujahr, Instandhaltungsbedarf, Energieausweis und Modernisierungshistorie

Finanzierung: Eigenkapital, Zinsbindung und Erwerbsnebenkosten

3. Chancen und Risiken

Chancen: Das Leerstandsrisiko verteilt sich auf mehrere Wohneinheiten. Eigentümer haben innerhalb der gesetzlichen Grenzen Gestaltungsspielraum bei Vermietung und Modernisierung.

Risiken: Mietausfall und Leerstand, Instandhaltungs- und Modernisierungskosten, Zinsänderungen, Wertschwankungen sowie der Aufwand für Vermietung und Verwaltung.

4. Steuern und Finanzierung

Die steuerliche Behandlung hängt von Ihrer persönlichen Situation, dem Baujahr und dem Baubeginn ab. Finanzierungsbedingungen unterscheiden sich je nach Bank und Objekt. Klären Sie beides vor einer Entscheidung mit einem Steuerberater bzw. Finanzierungsberater.

5. Vor der Entscheidung

Unterlagen wie Mietverträge, Nebenkostenabrechnungen und Energieausweis prüfen

Bei Bedarf einen Sachverständigen für die Bausubstanz hinzuziehen

Entscheidungen nicht unter Zeitdruck treffen

Mehrfamilienhäuser können Teil einer Anlagestrategie sein. Sie sind jedoch nicht risikofrei und erfordern sorgfältige Prüfung.

Für Rückfragen erreichen Sie uns unter info@hebisch-immobilien.de.

Wichtiger Hinweis: Dieser Beitrag dient ausschließlich der allgemeinen Information und stellt weder eine Anlage-, Steuer- noch Rechtsberatung dar. Er ist keine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Immobilien. Die Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt, ohne Gewähr für Vollständigkeit und Aktualität. Immobilieninvestments sind mit Risiken verbunden, insbesondere Mietausfall, Leerstand, Zinsänderungen, Instandhaltungs- und Modernisierungskosten sowie Wertschwankungen. Eine bestimmte Rendite wird nicht zugesichert. Frühere Entwicklungen lassen keine verlässlichen Schlüsse auf die Zukunft zu. Vor einer Investitionsentscheidung empfehlen wir eine individuelle Beratung durch unabhängige Fachleute.



KREFELD | Objekt-Nr.: 865

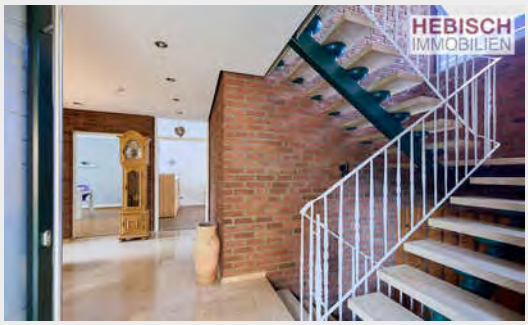
+ VIEL PLATZ + VIEL LICHT + VIEL POTENTIAL + KLINKERHAUS IN RUHIGER WOHNLAGE + KREFELD-TRAAR +

In einer kleinen, privaten Stichstraße, in der man sich noch grüßt und das Wort Nachbarschaft mehr bedeutet als nur nebeneinander zu wohnen, wartet ein Haus, das vieles war und alles werden kann: Ihr neues Zuhause. Das 1975 erbaute Haus, ursprünglich als Zweifamilienhaus geplant, wurde in den letzten 40 Jahren als Einfamilienhaus genutzt. Heute wartet es darauf, ein neues Kapitel mit Ihnen aufzuschlagen. Die Eckdaten im Überblick: - Freistehendes Einfamilienhaus - Baujahr 1975 - Ruhige, gewachsene Wohnlage - ca. 130 m² Wohnfläche - Große Doppelgarage und zusätzliche Einzelgarage direkt am Haus - Komplett unterkellert - Gepflegter Garten mit Terrasse und gemauertem Grill - Insgesamt 6 kleine Zimmer, zwei Bäder, Gäste-WC - Aluminium - Panorama-Verglasung und Schiebefenster aus dem Ursprungsjahr - Erdgeschoss Kunststofffenster und Haustüre neuwertig - Modernisierungsbedarf (Heizung, Elektrik, Fenster)
Von außen charmant von innen ein Raumwunder. Der rote Klinker und die grünen Fensterrahmen setzen dezente Akzente. Innen empfängt Sie ein großzügiges Entrée mit offenem Treppenhaus. Das Erdgeschoss bietet Ihnen bereits heute fast ebenerdiges Wohnen. Zur Zeit gibt es ein Gäste-WC, die Küche mit Blick zur Stichstraße, das Bad mit Dusche, Wanne, und Fenster. Der Wohnbereich, der sich über die gesamte Hausbreite streckt, ist im Moment noch durch eine Mauer unterteilt. Und dank des großen Schiebefensters wird der Blick ins Grüne zum täglichen Begleiter. Oben wirds besonders. Im Obergeschoss überrascht das ehemalige Wohnzimmer ein Raum bis unter den Giebel geöffnet, mit einem beeindruckenden Vollglas-Giebel. Vom Balkon blicken Sie über Ihren Garten, bevor Sie in Ihr privates Reich zurückkehren. Drei weitere kleine Räume sowie ein Bad, mit Dusche und Fenster bieten freie Gestaltungsmöglichkeiten. Auf dieser Seite gibt es auch einen Balkon, zur Stichstraße gelegen. Ein Haus das darauf wartet entdeckt zu werden.
Im Herzen des begehrten Krefelder Stadtteils Traar gelegen, bietet diese **... mehr Infos unter www.hebisch-immobilien.de**

Kaufpreis: 498.000 €
Käufercourtage: provisionsfrei
Baujahr: 1975
Grundstück ca.: 494,00 m²
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Zimmer: 6
Energieausweis: Bedarf
Energieträger: Öl
Endenergiebedarf: 237,20 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: G

Manuela Hebisch-Grünberg
☎ 004921516559900













KREFELD
Objekt-Nr.: 839

+ FRISCH RENOVIERTES DOMIZIL + KREFELD-CITY +



Kleines frisch renoviertes Ein - Raum Appartement Nähe Westwall. Ihre Wohnung befindet sich in der 2. Etage zur Strasse gelegen. Die Nebenkosten teilen sich auf wie folgt: 105,- € Betriebskosten 100,- € Heizkosten Anfragen bitte ausschließlich per e-mail!
In der Diele befindet sich ein Einbauschrank. Das Bad mit Dusche, Toilette , Waschbecken mit Fenster. Der große Raum bietet Platz für eine kleine Küche, sowie den Wohn - Schlafbereich. Die Wohnung ist komplett gestrichen und hat einen neuen Laminatboden, im Bad gibt es eine neue Duschabtrennung, so **... mehr Infos unter www.hebisch-immobilien.de**

Mietpreis: 390,00 € p.M. zzgl. NK
Baujahr: 1900
Wohnfläche ca.: 32,00 m²
Zimmer: 1
Energieausweis: Bedarf
Energieträger: Gas
Endenergiebedarf: 153,70 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: E

Manuela Hebisch-Grünberg
☎ 004921516559900







KREFELD | Objekt-Nr.: 817

+ GUT GESCHNITTENE 2-ZIMMER KDB MIT LOGGIA + TG-STELLPLATZ OPTIONAL ZUM KAUF + KREFELD-NORDBEZIRK +

Ihre Wohnung befindet sich in der 3. Etage in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. (Kein Aufzug!) Über das helle Steintreppenhaus gelangen Sie in die jeweiligen Stichflure, hier befinden sich die Wohnungen. Die Wohnung ist seit 04/2018 vermietet. Der Mietvertrag ist nicht gekündigt.
Bitte treten Sie ein... Die geräumige Eingangsdiele empfängt Sie, hier ist auch ausreichend Platz für einen Garderobenschrank, einen oder mehrere Schuhschränke. Rechtsseitig des Eingangs, also am Kopfende der Diele, liegt das Bad mit Badewanne - hell und praktisch, da grossflächig gefliest. (innenliegend, kein Fenster) Gegenüber der Eingangstüre befindet sich das helle Schlafzimmer. Ruhe pur, der Raum liegt zur Rückseite des Hauses. Daran schliesst sich die Küche an. Die vorhandene Einbauküche wird mit verkauft. In dem in der Küche integrierten Abstellraum ist die Waschmaschine untergebracht. Von der Küche aus haben Sie Zugang zum Balkon - man möchte im Sommer ja auch mal draussen frühstücken. Das grosse Wohnzimmer liegt linksseitig. Hier gibt es genügend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft. Selbstverständlich gelangen Sie auch vom Wohnzimmer auf den Balkon, um hier mit Freunden gemütliche Grillabende zu verbringen. Es kann ein Tiefgaragenstellplatz, welcher zur Zeit an die Mieter mit separatem Mietvertrag vermietet ist, erworben werden. Kaufpreis 15.000,- €. Aufteilung Hausgeld (monatlich): Wohnung - 311,23 Hausgeld / 90,81 Rücklage = 402,04 €gesamt Tiefgaragenstellplatz - 11,46 Hausgeld / 2,26 Rücklage = 13,72 € gesamt Stellplatzmiete (monatlich) netto - 35,- € (separater Mietvertrag) Kaltmiete (monatlich) 345,- € Rücklage zum 31.12.2024 - 3.585,65€ Wohnung / 89,36 € TG
Die Eigentumswohnung befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Krefeld. Das direkte Umfeld ist geprägt von einer geschlossenen innerstädtischen Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern. Durch die zentrale Lage sind sämtliche Einrichtungendestäglichen Bedarfs in kurzer Zeit **... mehr Infos unter www.hebisch-immobilien.de**

Kaufpreis: auf Anfrage
Käufercourtage: provisionsfrei
Baujahr: 1968
Wohnfläche ca.: 58,00 m²
Zimmer: 2
Energieausweis: Bedarf
Energieträger: Gas
Endenergiebedarf: 131,50 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: E

Manuela Hebisch-Grünberg
☎ 004921516559900



KEMPEN | Objekt-Nr.: 869

+ ZUHAUSE UNTER DEM DACH + DG-WOHNUNG + BALKON + KEMPEN-ST. HUBERT +

Die Dachschrägen und der Blick ins Freie verleihen der Wohnung ihren besonderen Charakter. Sie ist seit 2022 vermietet; Kaltmiete 495,- € monatlich; nach Angaben des Eigentümers besteht ein gutes Mietverhältnis. Für Kapitalanleger verbindet sich hier ein wohnliches Zuhause mit einer bereits bestehenden Vermietung. Aufteilung: - Eingang und Diele - Kinderzimmer - Schlafzimmer - Badezimmer - Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Küche und zum Balkon - Küche, ebenfalls von der Diele aus begehbar Aufteilung Hausgeld: 326,- € Betriebskosten / 43,- € Zuführung Rücklage Rücklage zum 31.12.2025: 5.897,46 €
Schon beim Eintreten empfängt Sie eine helle Diele, von der aus sich die Räume der Wohnung erschließen. Auf rund 76 m² verbindet diese Dachgeschosswohnung eine praktische Aufteilung mit einer behaglichen Wohnatmosphäre ein Ort, an dem sich der Alltag gut einrichten lässt. Das Kinderzimmer, das Schlafzimmer und das Badezimmer sind von der Diele aus erreichbar. Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohn- und Esszimmer: Hier ist Platz für gemeinsame Mahlzeiten, entspannte Abende und geselliges Beisammensein. Die Küche ist sowohl direkt vom Wohn- und Esszimmer als auch von der Diele aus zugänglich. Durch die Balkontür erweitert sich der Wohnbereich nach draußen ideal für eine kleine Auszeit an der frischen Luft.
Die Immobilie befindet sich in schöner und ruhiger Wohnlage im Kempener Ortsteil St. Hubert, von den Einheimischen liebevoll Kendel-Dorf genannt. Es verbindet den gemütlichen, überschaubaren Charme einer eigenständigen Gemeinde mit der direkten Nähe zur historischen Stadt Kempen. Der Ortskern von St. Hubert bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie Ärzte und gemütliche Gastronomie sind vor Ort und in wenigen Minuten erreichbar. Das rege Vereinsleben und der traditionelle Marktplatz prägen den sympathischen Charakter des Ortsteils. St. Hubert ist besonders bei Familien sehr **... mehr Infos unter www.hebisch-immobilien.de**

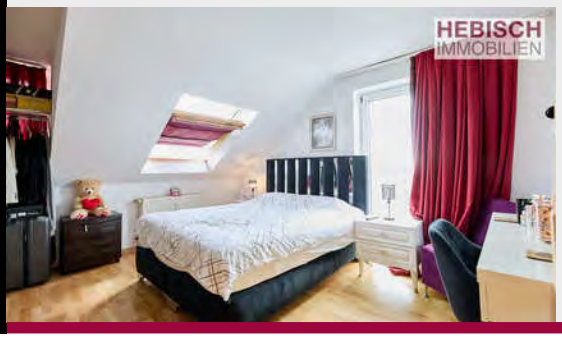
Kaufpreis: 149.000 €
Käufercourtage: provisionsfrei
Baujahr: 1999
Wohnfläche ca.: 76,00 m²
Zimmer: 3
Energieausweis: Verbrauch
Energieträger: Gas
Energieverbrauch: 90,10 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: C

Manuela Hebisch-Grünberg
☎ 004921516559900













KREFELD / KEMPENER FELD/BAACKESHOF
Objekt-Nr.: 830

+ KLEINES, PRAKTISCH GESCHNITTENES DOMIZIL +

Kleines feines ZUHAUSE - oder GRÜN, Balsam für die Seele. Wir bieten Ihnen ein hübsches Appartement mit Einbauküche an. Kann kostenfrei verbleiben - kein Muss. Das Objekt hat pfiffige Schnitte und eine gute Ausstattung. Tolle Nachbarschaft - Hausgemeinschaft !!! Über das mit Granit ausgestattete Treppenhaus gelangen Sie in die erste Etage. Hier ist Ihr neues Wohlfühl - ZUHAUSE.
Bitte treten Sie ein: Die kleine Diele führt Sie in das moderne helle Bad - mit Fenster!!! Hier freuen Sie sich auf das Aufstehen und Duschen - der Tag kann kommen - er wird Ihrer...Linksseitig gelangen Sie in die Wohn-Esszimmer-Küche - kochen **... mehr Infos unter www.hebisch-immobilien.de**

Mietpreis: 390,00 € p.M. zzgl. NK
Baujahr: 1954
Wohnfläche ca.: 40,00 m²
Zimmer: 1
Energieausweis: Bedarf
Energieträger: Gas
Endenergiebedarf: 220,20 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: G

Manuela Hebisch-Grünberg
☎ 004921516559900





„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

GUTSCHEIN
MARKTWERTERMITTLUNG

HEBISCH
IMMOBILIEN

... immer eine Idee persönlicher!

Es gibt scheinbar viele Möglicheiten und Informationsquellen um den Marktwert einer Immobilie festzustellen. Aber nur der Fachmann kennt den exakten Marktwert Ihres Objekts.

Rund um das Thema Immobilien sind wir Ihr lokaler Ansprechpartner und erstellen Ihnen gerne eine fundierte, kostenfreie Marktwertermittlung.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.
Telefon: 0 21 51 / 6 55 99 00 oder E-Mail: info@hebisch-immobilien.de



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.: 872

+ HÜBSCHES KLEINES DOMIZIL IN DER CITY +

Nette, kleine Wohnung für Einsteiger, im Herzen der Stadt Die Nebenkosten sind wie folgt aufgeteilt: 85,- € Betriebskosten 60,- € Heizkosten Ihre Wohnung befindet sich im 2. OG, bitte treten Sie ein: Eine kleine Diele empfängt Sie. Links das Bad mit Dusche und Fenster. Geradeaus gelangen Sie in das Wohn-/Schlafzimmer zum Hof.
Nähe des Westwalls. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. ÖPNV ca. 5 Min. entfernt. **... mehr Infos unter www.hebisch-immobilien.de**

Mietpreis: 218,00 € p.M. zzgl. NK
Baujahr: 1900
Wohnfläche ca.: 23,00 m²
Zimmer: 1
Energieausweis: Bedarf
Energieträger: Gas
Endenergiebedarf: 153,70 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: E

Manuela Hebisch-Grünberg
☎ 004921516559900





KREFELD
Objekt-Nr.: 827

+ GEMÜTLICHE DG-WOHNUNG + 2,5-ZIMMER + EINBAUKÜCHE + NORDBEZIRK +

SO SCHNUCKELIG - SO GERÄUMIG - IM BELIEBTEN NORDBEZIRK Diese tolle 2,5 Zimmer Wohnung befindet sich im 3.OG. eines gepflegten Hauses auf der Geldernschen Straße. Die Wohnung wurde in 2021 komplett saniert. ANFRAGEN BITTE AUSSCHLIEßLICH PER E-MAIL !!! Lernen Sie Ihr neues, kleines, feines Domizil kennen: - kleines Kinder - oder Arbeitszimmer (0,5 Zimmer) - Bad mit Dusche - Küche - Wohnzimmer - Schlafzimmer Von der Diele aus gelangen Sie rechts in das kleine Zimmer. Es schließt sich das schicke Bad an. Gegenüber der Eingangstüre liegt die Küche. Linksseitig des Flures befindet sich das Wohnzimmer **... mehr Infos unter www.hebisch-immobilien.de**

Mietpreis: 410,00 € p.M. zzgl. NK
Baujahr: 1955
Wohnfläche ca.: 52,00 m²
Zimmer: 2.5
Energieausweis: Bedarf
Energieträger: Gas
Endenergiebedarf: 189,90 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: F

Manuela Hebisch-Grünberg
☎ 004921516559900









KREFELD | Objekt-Nr.: 848

+ BISMARCKVIERTEL + ERSTBEZUG NACH SANIERUNG + NEUES BAD + NEUE HEIZUNG +

ZUHAUSE zum LIEBHABEN !!! Sie suchen ein gemütliches ZUHAUSE ? Dann werden Sie diese 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon zu schätzen wissen. Ordentlich gepflegtes Haus mit netter Nachbarschaft. GAS - ETAGENHEIZUNG - NEU
Ihre Wohnung ist in der dritten Etage, bitte treten Sie ein: Von der kleinen Diele gelangen Sie in das Bad mit Wanne (kein Fenster!). Rechtsseitig der Diele befindet sich das großzügig geschnittene Wohn- / Esszimmer mit Blick in den Innenhof und ausreichend Platz für einen Esstisch und die gemütliche Couchgarnitur. Den Balkon erreichen Sie ebenfalls von hier aus. Rechts gehen Sie in das Arbeits- oder Kinderzimmer, sowie in das Schlafzimmer. Linksseitig liegt die kleine Küche. Die kleine feine Hausgemeinschaft freut sich auf Sie. Die Nebenkosten teilen sich auf wie folgt: 120,- € Betriebskosten 90,- € Heizkosten (geschätzt, da neue Gasetagenheizung).

Krefeld Bismarckviertel. Das Bismarckviertel zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Krefelds. Geprägt von repräsentativen Stadtvillen, gepflegten Anwesen und ruhigen Alleen, bietet dieses Viertel eine exklusive Wohnqualität in naturnaher Umgebung. Die unmittelbare Nähe zum Krefelder Stadtwald schafft eine besondere Verbindung von urbanem Leben und Erholungswert. Spazierwege, Joggingstrecken sowie mehrere renommierte Golfclubs und die traditionsreiche Pferderennbahn im Stadtwald sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung auf gehobenem Niveau. Gleichzeitig überzeugt das Bismarckviertel durch seine hervorragende infrastrukturelle Anbindung. Die Autobahnen A57 und A44 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten wie Düsseldorf, Mönchengladbach oder dem Ruhrgebiet.Auch der Düsseldorfer Flughafen ist in etwa 20 bis 25 Minuten mit dem Pkw bequem zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für **... mehr Infos unter www.hebisch-immobilien.de**

Mietpreis: 590,00 € p.M. zzgl. NK
Baujahr: 1957
Wohnfläche ca.: 67,00 m²
Zimmer: 3
Energieausweis: Bedarf
Energieträger: Gas
Endenergiebedarf: 209,10 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: G

Manuela Hebisch-Grünberg
☎ 004921516559900

KREFELD
Objekt-Nr.: 832

+ KLEINES MEHRFAMILIENHAUS IN DER CITY +

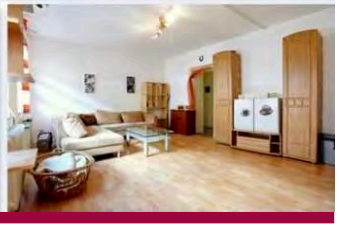
Kleines Mehrfamilienhaus mit langjährigen Mietern. Sechs kleine Wohneinheiten. Einfache Ausstattung. Gasheizung, Baujahr 2019. Eine Wohnung, im 2. OG wird zur Zeit renoviert und ist zum 01.05.2026 vermietet. Jahresmiete(Ist) - 21.162,00 €
Im aufstrebenden Krefelder Südbezirk. Parallelstraße zum Westwall. Die Stadtmitte ist fußläufig erreichbar, ebenso die Haltestellen des ÖPNV. Zum Krefelder Hauptbahnhof gelangen Sie zu Fuß in 10 Minuten. **... mehr Infos unter www.hebisch-immobilien.de**

Kaufpreis: auf Anfrage
Käufercourtage: provisionsfrei
Baujahr: 1900
Grundstück ca.: 97,00 m²
Wohnfläche ca.: 198,00 m²
Energieausweis: Bedarf
Energieträger: Gas
Endenergiebedarf: 153,70 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: E

Manuela Hebisch-Grünberg
☎ 004921516559900









KREFELD | Objekt-Nr.: 824

+ PRAKTISCH UND GEMÜTLICH GESCHNITTENES DACHGESCHOSS FÜR INDIVIDUALISTEN +

Praktischer Schnitt - gemütliches Ambiente - das erwartet Sie in dieser schönen Wohnung im beliebten Stadtteil Inrath. Das hell angestrichene kleine Mehrfamilienhaus empfängt Sie. Der mit Granit ausgestattete Eingangsbereich führt Sie über das Steintreppenhaus in die 2. Etage / Dachgeschoss, in Ihr neues Domizil. Die Fotos wurden nach der Sanierung vor ein paar Jahren aufgenommen! ANFRAGEN BITTE AUSSCHLIEßLICH PER E-MAIL !
Bitte treten Sie ein: Eine kleine Eingangsdiele führt Sie in das Bad mit Dusche, Toilette, einem schönen Becken mit tollem Unterschrank und selbstverständlich mit Fenster. Dann gelangen Sie in die gemütliche Wohnküche - hier ist ausreichend Platz zum Kochen und Klönen. Die schöne Einbauküche und der Tisch für 6 Personen können gegebenenfalls in der Wohnung verbleiben.
Gleich daran schliesst sich ein Schlaf- oder Arbeitszimmer an, mit direktem Zugang zum Wohnzimmer. Gemütlichkeit gepaart mit modernen Elementen des Wohnens. Sie werden es geniessen, ruhige Abende bei einem Glas Rotwein zu verbringen ... Vom Wohnzimmer (wie auch von der Diele) kommen Sie in das weitere Schlaf- oder Arbeitszimmer. Im Sommer freuen Sie sich auf den kleinen Gemeinschaftsgarten und die kleine überdachte Terrasse. Ein Kellerraum und eine Waschküche stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Die Nebenkosten teilen sich auf wie folgt: Betriebskosten 150,00 € Heizkosten 100,00 € (geschätzt, da Gas-Etagenheizung)
Im beliebten Stadtteil Inrath gelegen. Wenn Sie vor diesem Haus stehen und sich umschauen, hat die Umgebung Dorfcharakter. Vogelgezwitscher und keine Spur von Stress und Hektik. Nur eine Straße weiter, stehen Sie wieder Mitten im Geschehen. Einkaufsmöglichkeiten, günstige Verkehrsanbindungen, Kiga, Schulen..... **... mehr Infos unter www.hebisch-immobilien.de**

Mietpreis: 600,00 € p.M. zzgl. NK
Baujahr: 1954
Wohnfläche ca.: 75,00 m²
Zimmer: 3
Energieausweis: Bedarf
Energieträger: Gas
Endenergiebedarf: 150,20 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: E

Manuela Hebisch-Grünberg
☎ 004921516559900

KREFELD
Objekt-Nr.: 860

+ CHARMANTES, TEILMÖBLIERTES DG-SCHMUCKSTÜCK ZUM VERLIEBEN +

Schnuckelige 1,5 Zimmerwohnung im beliebten Stadtteil Inrath. In diesem ruhigen 4-Familienhaus wohnen nette und ruhige Menschen :-) Ihre Wohnung ist im DG. Lernen Sie Ihr neues ZUHAUSE kennen. Die Nebenkosten setzen sich wie folgt zusammen: 63,- € Betriebskosten 70,- € Heizkosten
Über das Steintreppenhaus gelangen Sie in die 3.Etage. Vom Flur aus gelangen Sie direkt in das separate Abstellzimmer - hier ist ein idealer Lagerplatz für Getränke , Staubsauger , diverse Putzutensilien -) Links gelegen, geht es in Ihr hübsches kleines Domizil. Das Wohnzimmer ist geräumig - die Schlafcouch ist inclusive. **... mehr Infos unter www.hebisch-immobilien.de**

Mietpreis: 265,00 € p.M. zzgl. NK
Baujahr: 1956
Wohnfläche ca.: 21,00 m²
Zimmer: 1.5
Energieausweis: Bedarf
Energieträger: Gas
Endenergiebedarf: 152,40 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: E

Manuela Hebisch-Grünberg
☎ 004921516559900





DUISBURG | Objekt-Nr.: 863

+ VIEL PLATZ FÜR DIE GANZE FAMILIE + IN RÖTTGERSBACH + XXL-GARTEN + KÄUFERPROVISIONSFREI +

Objektart: Rechte Doppelhaushälfte Stadtteil: Röttgersbach Wohnfläche: ca. 132,38 m² Nutzfläche: ca. 94,17 m² Grundstücksfläche: 561 m² (2 Flurstücke - 339 m² / 222 m²) Vollständig unterkellert Gas-Heizung aus 2020 Garage - separater, überdachter Durchgang Besonderheiten: Großzügiger Garten, Wintergarten, mehrere Terrassen - vielfältige Nutzungsmöglichkeiten Erdgeschoss: Diele Kleines Gäste-WC im Treppenhaus Große Küche mit Möglichkeit für einen Essplatz Wohnzimmer und Esszimmer Küche, Wohnzimmer und Esszimmer sind miteinander verbunden Wintergarten: Beheizbar und genehmigt Große Terrasse vor dem Wintergarten, überdachte Terrasse hinter der Garage Obergeschoss: Drei Räume - Schlaf-, Kinder-, Arbeitszimmer Badezimmer mit Fenster Dachgeschoss (Nutzfläche): Zugang über das schöne Holztreppenhaus Ein kleiner Raum und ein größerer Raum Kellergeschoss: Vollständig unterkellert Kleine Werkstatt Waschküche Heizungsbereich Wellnessbereich mit Sauna Zustand und Entwicklungspotenzial: Das Haus ist renovierungsbedürftig und teilweise in die Jahre gekommen Die Immobilie bietet viel Potenzial für individuelle Modernisierungen Der großzügige Garten eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten Geeignet für Käufer, die den Charme und die Entwicklungsmöglichkeiten einer liebevoll geführten Immobilie erkennen.
Ein Haus mit Haltung, Herz und herrlich viel Potenzial. Charmante Doppelhaushälfte mit großem Garten, Wintergarten, Sauna, Wellnessbereich und Garage. Manche Häuser treten auf den ersten Blick ganz bescheiden auf. Sie drängen sich nicht in den Vordergrund, machen kein großes Aufhebens und überraschen dann mit umso mehr Persönlichkeit. Genau so eine Immobilie erwartet Sie. Diese schöne, rechte Doppelhaushälfte steht auf einem großzügigen Grundstück. Von außen wirkt sie eher unauffällig. Im Inneren und vor allem im Garten zeigt sie jedoch, was in ihr steckt: Raum, Möglichkeiten und jede Menge Potenzial für **... mehr Infos unter www.hebisch-immobilien.de**

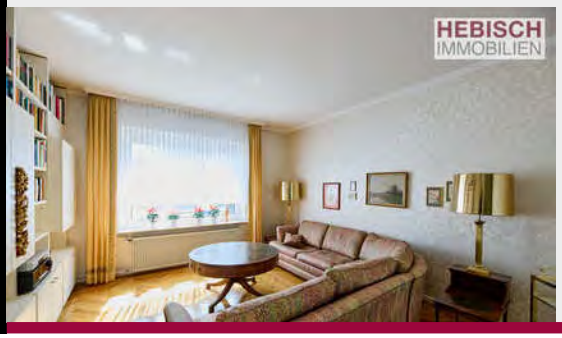
Kaufpreis: auf Anfrage
Käufercourtage: provisionsfrei
Baujahr: 1933
Grundstück ca.: 561,00 m²
Wohnfläche ca.: 132,00 m²
Zimmer: 6
Energieausweis: Bedarf
Energieträger: Gas
Endenergiebedarf: 257,10 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: H

Manuela Hebisch-Grünberg
☎ 004921516559900













KREFELD
Objekt-Nr.: 864

+ GEPFLEGTE 2-ZIMMER-WOHNUNG IM HERZEN DER STADT +

Die 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre gut durchdachte Raumaufteilung. Sie befindet sich in einem gepflegten und ruhigen Haus, das sich im Herzen der Stadt befindet. Die Nebenkosten setzen sich wie folgt zusammen: 110,- € Betriebskosten 100,- € Heizkosten (geschätzt, da Nachtstromspeicher) Die Bilder sind aus der Zeit der vorherigen Vermietung.
Herzlich willkommen! Betreten Sie bitte diese einladende 2-Zimmer-Wohnung. Sie werden von einer gemütlichen Diele empfangen, die Ihnen Zugang zu den verschiedenen Räumen gewährt. Linksseitig gelegen befindet sich die Küche, mit Blick in den Garten. Hier können Sie **... mehr Infos unter www.hebisch-immobilien.de**

Mietpreis: 440,00 € p.M. zzgl. NK
Baujahr: 1956
Wohnfläche ca.: 55,00 m²
Zimmer: 2
Energieausweis: Bedarf
Energieträger: Strom
Endenergiebedarf: 125,70 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: D

Manuela Hebisch-Grünberg
☎ 004921516559900



HIER IST NOCH EIN PLATZ FREI FÜR IHRE WERBUNG

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

KREFELD
Objekt-Nr.: 857

+ ATTRAKTIVES WOHNEN NAHE DEM RHEIN + HELL + MIT SCHÖNER LOGGIA +

Schöner Wohnen in Uerdingen - den Rhein zum Greifen nahe. Sie lieben es ordentlich und gepflegt mit guter Verkehrsanbindung? - Dann sind Sie hier richtig - dies wird Ihr neues Domizil :-)) Das sehr gepflegte Mehrfamilienhaus hält was es verspricht. Innen wie aussen sehr gepflegt. Über ein gepflegtes Steintreppenhaus gelangen Sie in die 3. Etage zu Ihrer neuen Wohnung. Die Nebenkosten teilen sich wie folgt auf: 210,- € Betriebskosten 140,- € Heizkosten
Eine großzügige Diele empfängt Sie und führt Sie in jeden Raum. Gleich rechts gelegen, das WC - mit Toilette und Waschbecken. Sehr ordentlich hell gehalten, jede Handtuchfarbe passt. **... mehr Infos unter www.hebisch-immobilien.de**

Mietpreis: 595,00 € p.M. zzgl. NK
Baujahr: 1973
Wohnfläche ca.: 76,00 m²
Zimmer: 3
Energieausweis: Verbrauch
Energieträger: Gas
Energieverbrauch: 79,00 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: C

Manuela Hebisch-Grünberg
☎ 004921516559900





KREFELD | Objekt-Nr.: 819

+ SPANNENDES PENTHOUSE + TERRASSE/BALKON + KÄUFERPROVISIONSFREI +

Über den Dächern der Stadt: Ihr exklusives Penthouse-Refugium mit Kaminfeuer & Weitblick. Suchen Sie das Besondere? Ein Zuhause, das nicht nur eine Adresse, sondern ein Statement ist! Dieses lichtdurchflutete Penthouse bietet Ihnen die seltene Kombination aus purer Eleganz, höchstem Komfort und einer Flexibilität, die mit Ihren Lebensplänen mit wächst. Ein Ankommen, das beeindruckt. Die Wohnung verfügt über eine aktuelle Wohnfläche von ca. 128 qm die durch einen Fachdienstleister auf Basis der vorliegenden Baupläne erstellt wurde. In der Teilungserklärung von 1977 ist die Einheit formal mit 103 qm angegeben. Dieser Wert ist seit Beginn der Gemeinschaft die Basis für die Abrechnung (MEA). Die Vaillant - Gas-Etagenheizung ist aus dem Jahr 1999.
Schon beim Betreten des sehr gepflegten, repräsentativen Treppenhauses spüren Sie: Hier wird Wert auf Qualität und Gemeinschaft gelegt. Der Aufzug bringt Sie bequem in die 3. Etage die letzten Schritte in Ihr privates Reich im Dachgeschoss legen Sie zu Fuß zurück. Das sorgt für Privatsphäre und den unvergleichlichen Charakter einer Wohnung ganz oben. Das Herzstück der Wohnung ist der imposante, offene Wohn- und Essbereich. Warmes Parkett unter den Füßen und das Knistern des gemauerten offenen Kamins schaffen eine Atmosphäre von Geborgenheit und Luxus. Dafür sorgen auch die modernisierten Fenster, Dachflächenfenster und die komfortable Schiebeanlage. Von hier aus treten Sie auf Ihren bereits überdachten Balkon Ihr privater Logenplatz an der frischen Luft inklusive praktischem Stauraum. Die vorhandene Markenküche verfügt über Granitarbeitsflächen und wartet auf Ihre kulinarischen Abende. Ein angrenzender Vorratsraum hält die Optik stets puristisch und aufgeräumt. Ein Grundriss, drei Lebensentwürfe Sie haben die Wahl! Diese Wohnung ist ein Verwandlungskünstler. Aktuell bietet sie eine Diele, ein Gäste-WC und zwei charmante Zimmer mit eigenem kleinen Balkon ideal als Schlafbereich und Ankleidezimmer. Für Individualisten & **... mehr Infos unter www.hebisch-immobilien.de**

Kaufpreis: auf Anfrage
Käufercourtage: provisionsfrei
Baujahr: 1977
Wohnfläche ca.: 128,00 m²
Zimmer: 3
Energieausweis: Bedarf
Energieträger: Gas
Endenergiebedarf: 141,10 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: E

Manuela Hebisch-Grünberg
☎ 004921516559900















KEMPEN | Objekt-Nr.: 856

+ EHEMALIGE HOFANLAGE + KÄUFERPROVISIONSFREI +

Wunderschöne, ehemalige Hofanlage. Hier ein paar Eckdaten: - charmantes Backstein-Wohnhaus - Event - Küche/Event - Location - neu in 2020/2021 - Ausbaureserve über Event-Location - diverse Abstell- und Lagerräume - ehemalige Scheune unterteilt in Lagerflächen - eine große Garage - Schuppen - Gartenhaus - diverse Außenstellplätze Diese charaktervolle Hofanlage mit vielseitig nutzbaren Flächen und Nebengebäuden sucht Liebhaber mit Visionen.
Willkommen im malerischen Kempen-Tönisberg Die Immobilie befindet sich in der charmanten Bauernschaft Siebenhäuser. Hier genießen Sie die seltene Kombination aus absoluter Privatsphäre, weitem Blick über Felder und Wiesen und einer gewachsenen Nachbarschaft. Es ist der ideale Rückzugsort für Naturverliebte, Tierhalter oder Individualisten, die Raum zur Entfaltung suchen. Wer hier wohnt, muss auf eine urbane Anbindung nicht verzichten. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und die Autobahnen A40 und A57 sind die wirtschaftlichen Zentren des Ruhrgebiets sowie die Landeshauptstadt Düsseldorf in kurzer Zeit erreichbar:
... mehr Infos unter www.hebisch-immobilien.de

Kaufpreis: auf Anfrage
Käufercourtage: provisionsfrei
Baujahr: 1905
Grundstück ca.: 13.841,00 m²
Wohnfläche ca.: 156,00 m²
Zimmer: 7
Energieausweis: Bedarf
Energieträger: Öl
Endenergiebedarf: 317,30 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: H

Manuela Hebisch-Grünberg
☎ 004921516559900





















Saftiger Herbst-Apfel-Zimt-Kuchen mit Knusperstreuseln

Zubereitungszeit: ca. 20 Minuten | Backzeit: ca. 45 Minuten | Schwierigkeitsgrad: einfach | Form: Springform (Ø 26 cm)
Ein wahrer Dufttraum für das ganze Haus! Die Kombination aus saftigen Äpfeln, feiner Zimtnote und knusprigen Streuseln sorgt sofort für herbstliche Gemütlichkeit.

Zutaten:
Für den Rührteig:
250 g Weizenmehl
125 g weiche Butter
100 g Zucker
1 Pck. Vanillezucker
3 Eier (Größe M)
1 Pck. Backpulver
1 Prise Salz
3–4 EL Milch

Für den Belag:
3–4 mittelgroße, leicht säuerliche Äpfel (z. B. Elstar oder Boskoop)
1 EL Zitronensaft
1 TL gemahlener Zimt

Für die Knusperstreusel:
100 g Weizenmehl
60 g Butter (kalt, in Stücken)
50 g Zucker
½ TL Zimt

Zubereitung:
Vorbereiten: Den Backofen auf 180 °C Ober-/Unterhitze (oder 160 °C Umluft) vorheizen. Eine Springform fetten und leicht ausmehlen.
Äpfel vorbereiten: Die Äpfel schälen, entkernen, in spaltenartige Stücke schneiden und sofort mit Zitronensaft und 1 TL Zimt vermengen.
Rührteig herstellen: Weiche Butter, Zucker, Vanillezucker und 1 Prise Salz cremig rühren. Die Eier einzeln unterrühren. Mehl und Backpulver mischen und abwechselnd mit der Milch kurz unter den Teig rühren, bis ein geschmeidiger Teig entsteht. Den Teig in die Springform füllen und glatt streichen.
Belegen: Die vorbereiteten Apfelspalten gleichmäßig auf dem Teig verteilen und leicht andrücken.
Streusel zubereiten: Mehl, kalte Butterstücke, Zucker und ½ TL Zimt mit den Händen rasch zu knusprigen Streuseln verreiben und über den Äpfeln verteilen.
Backen: Im vorgeheizten Ofen auf mittlerer Schiene für ca. 40–45 Minuten goldgelb backen (Stäbchenprobe machen).

Hebisch-Serviertipp: Am besten noch lauwarm genießen – serviert mit einer Haube frisch geschlagener Schlagsahne oder einer Kugel Vanilleeis!

Bild KI-generiert

KREFELD
Objekt-Nr.: 845

+ IN VORBEREITUNG +

Im Herzen des beliebten Krefelder Nordbezirks. Alle Geschäfte des täglichen Lebens sind fußläufig erreichbar. Kindergärten und Schulen sind auch ausreichend vorhanden. Die Kneipen und Restaurants in der Umgebung sind wirklich gute Adressen. Die Anbindung an das ÖPNV und die Wege zur Autobahn sind kurz. **... mehr Infos unter www.hebisch-immobilien.de**

Kaufpreis: 625.000 €
Käufercourtage: provisionsfrei
Baujahr: 1975
Grundstück ca.: 205,00 m²
Wohnfläche ca.: 356,00 m²
Energieausweis: Bedarf
Energieträger: Gas
Endenergiebedarf: 157,10 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: E

Manuela Hebisch-Grünberg
☎ 004921516559900



SINZIG
FRANKENHEIM
TRAUERBEGLEITER UND BESTATTER

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 Bestatungsvorsorge
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 Telefon 0 21 51 - 31 27 87
Internet www.krefelder-bestattungshaus.de E-Mail info@krefelder-bestattungshaus.de



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 Intervision (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



Mediation nach dem Todesfall: Sanfte Wege aus dem Erbschafts-Dilemma

Wenn Eltern sterben, trifft die Familie ein doppelter Schlag: Sie trauert und muss zugleich über die Immobilie entscheiden. Ohne klare Regelung kann aus Trauer schnell Misstrauen werden. Hinter Forderungen stehen oft Gefühle wie Verletzungen aus der Kindheit oder die Sorge, ungerecht behandelt zu werden. Solche Konflikte lassen sich nicht allein mit Zahlen lösen.
Mediation schafft einen geschützten Rahmen, in dem alle ihre Anliegen äußern können, ohne unterbrochen oder bewertet zu werden. Wir unterstützen Sie dabei:

- die dahinterliegenden Interessen und Bedürfnisse zu verstehen,
- die Kommunikation wiederherzustellen,
- einen gemeinsamen Weg zu finden, der den Zusammenhalt der Familie möglichst bewahrt,
- den Prozess transparent zu strukturieren,
- tragfähige Vereinbarungen zu treffen, die die Beteiligten selbst entwickeln.

Mediation ist keine Rechtsberatung und trifft keine Entscheidungen für die Beteiligten. Für verbindliche Fragen zu Testament, Erbschein oder Pflichtteil sollten Sie eine Rechtsanwältin oder einen Notar hinzuziehen.

Die Mediation wird unabhängig geführt und dient allein einer einvernehmlichen Lösung, nicht einem Verkauf. Die Vermarktung der Immobilie ist eine eigene, optionale Leistung, die erst beginnt, wenn sich die Beteiligten für einen Verkauf entschieden haben und dies wünschen.

Auf Wunsch vermitteln wir unverbindlich Kontakte zu Fachleuten wie Rechtsanwältinnen, Steuerberatern, Wirtschaftsprüferinnen, Handwerkern und Entrümplungsdiensten. Die Auswahl treffen Sie selbst.

Wenn Sie sich in einer ähnlichen Situation befinden, müssen Sie nicht warten, bis die Lage eskaliert. Ein erstes Gespräch hilft oft schon, die Lage zu ordnen. Schreiben Sie uns an info@hebisch-immobilien.de, wir melden uns zur Terminabstimmung.

Bild KI-generiert



Herbst, Zuhause: Wärme, Licht und kleine Rituale

Draußen werden die Tage kürzer, die Abende länger, und der Wind bringt den ersten Hauch von Holzfeuer und feuchtem Laub mit sich. Genau jetzt wird das Zuhause zu dem Ort, an dem wir ankommen dürfen. Ein Zuhause im Herbst muss nicht perfekt sein. Es darf leise, warm und ein bisschen unordentlich nach Kerzenwachs und Tee riechen.

Die Grundstimmung
Warm statt grell: Lampen und Kerzen ersetzen das Deckenlicht.
Weich statt glatt: Wolle, Leinen, Samt und Strick laden zum Anfassen ein.
Natürlich statt künstlich: Zweige, Kastanien, Zapfen und Holz bringen den Wald ins Haus.
Ruhig statt voll: Weniger Dinge, dafür bewusst ausgewählt.

Farbpalette und Farbkombinationen
1. Waldabend
Tiefes Moosgrün, warmes Creme, Messing und ein Hauch Walnussbraun.
Passt besonders gut zu Lesesesseln, Holzmöbeln und Leinenvorhängen.
Stimmung: ruhig, erdig, geborgen.
2. Kastanie & Kürbis
Gebranntes Orange, Kastanienbraun, Elfenbein und sanftes Ocker.
Ideal für Kissen, Wolldecken und Keramik.
Stimmung: lebendig, herzlich, einladend.

3. Nebel über dem See
Taubengrau, Greige, Salbei und gebrochenes Weiß.
Perfekt für ein minimalistisches, luftiges Herbstgefühl.
Stimmung: klar, leise, entspannt.
4. Bordeaux & Gold
Weinrot, dunkles Petrol, Kerzenlicht-Gold und Samt.
Wirkt festlich und eignet sich für Abende mit Gästen.
Stimmung: elegant, romantisch, gemütlich.
5. Herbstbeeren
Dunkles Rosé, Terrakotta, Sand und ein Akzent in Pflaumenblau.
Ein freundlicher Mix für Küche, Flur oder Esszimmer.
Stimmung: warm, freundlich, unkompliziert.
Faustregel: Eine Hauptfarbe, eine Begleitfarbe und ein Akzent. Mehr braucht es selten.

Materialien, die den Herbst spürbar machen
Wolle und Strick: Plaids, Kissenbezüge, Teppiche aus Naturfasern
Leinen und Baumwolle: Tischdecken, Vorhänge, Bettwäsche
Holz: Hocker, Tablett, Schale oder Kerzenhalter
Keramik und Ton: Vasen und Becher mit matter Glasur
Messing und Kupfer: Kleine Akzente an Lampen, Griffen und Rahmen.



Deko-Ideen nach Raum

Wohnzimmer:
Mehrere Plaids über Sofa und Sessel verteilen
Eine Kerzengruppe auf einem Tablett, auf verschiedenen Höhen angeordnet
Einen Zweig in einer hohen Vase platzieren, zum Beispiel Eukalyptus, Hagebutte oder Birkenzweige
Eine Stehlampe mit warmweißem Licht (ca. 2700 Kelvin) anstelle der Deckenlampe nutzen
Schlafzimmer:
Bettwäsche in Leinen oder Flanell wählen
Ein Kissen in Senfgelb oder Kastanie als Akzent einsetzen
Einen Lavendel- oder Zedernduft für den Abend auswählen
Küche und Esszimmer:
Kürbisse, Äpfel oder Quitten als Dekoration in einer Schale anrichten
Eine Leinentischdecke oder einen Läufer aus Jute auflegen
Teelichter in Gläsern auf die Fensterbank stellen
Flur und Eingang:
Eine Bank mit Kissen und einem Korb für Schals und Mützen
Einen Kranz aus Naturmaterialien an die Tür hängen
Eine Laterne mit Kerze als Willkommensgruß aufstellen
Badezimmer:
Handtücher in Erdtönen wählen
Eine Kerze mit Holz- oder Harzduft aufstellen
Eine Pflanze, etwa einen Farn oder eine Efeutute einplanen

Licht und Duft - die unsichtbaren Helfer.
Licht: Mehrere Lichtquellen auf unterschiedlicher Höhe wirken gemütlicher als eine einzelne Deckenleuchte. Dimmer schaffen zusätzlich Atmosphäre.
Duft: Zimt, Orange, Tonka, Zeder oder Tannennadel passen perfekt in den Herbst. Dezent dosiert bleibt es angenehm.

Kleine Herbstrituale:
Ein Sonntagnachmittag mit Tee, einem Buch und einer Decke
Ein Spaziergang durch raschelndes Laub, danach Kaffee oder Kakao am Fenster
Eine Kerze am Abend anzünden, bevor das Licht gedämpft wird
Gemeinsam Suppe kochen oder Kuchen backen
Ein Herbstsammelglas, in dem Fundstücke aus dem Wald landen

Zum Schluss:
Gemütlichkeit entsteht nicht durch teure Einrichtung, sondern durch Gefühl. Ein Plaid, eine Kerze und eine Tasse Tee reichen oft schon aus, um die Welt draußen für einen Moment still werden zu lassen. Der Herbst lädt uns ein, langsamer zu werden. Machen Sie es sich zu Hause schön und genießen





KAUFEN WO´S WÄCHST

TOPFPFLANZEN

DEKOARTIKEL

TRAUERFLORISTIK

HOCHZEITSFLORISTIK

Buscher Holzweg 150 / 47802 Krefeld

02151-5695150

kampetershof_kr

facebook.com/kampetershof

KAMPETERSHOF







G & L GmbH
IMMOBILIENVERWALTUNG

G & L GmbH Immobilienverwaltung
Uerdinger Str. 654 · 47800 Krefeld
T: 0 21 51 / 15 20 10
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

HEBISCH
IMMOBILIEN
... immer eine Idee persönlicher!

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

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/

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

Fotos: Dionysios Foteinopoulos und Manuela Hebisch - Grünberg, Kerstin Lücker, eigene Bilder teilweise mit KI bearbeitet.

Bildnachweise:
KI-generiert

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