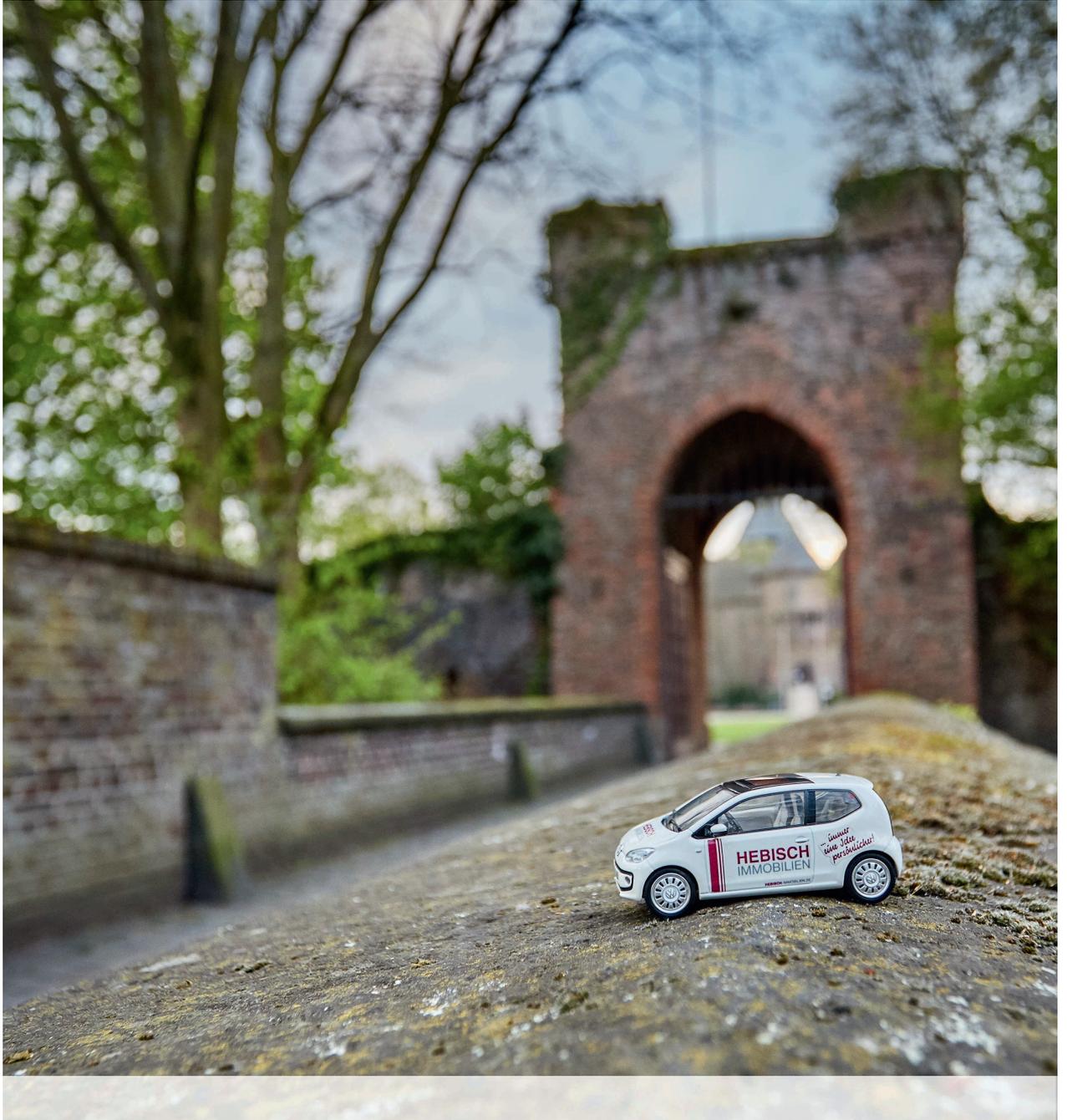


04 | 22

# IMMOBILIEN

## in Ihrer Region



**HEBISCH**  
IMMOBILIEN

*... immer  
eine Idee  
persönlicher!*



## Liebe Leser\*innen und Immobilienfreund\*innen,

heute die letzte Haussicht für das Jahr 2022. Was für ein turbulentes Jahr haben wir hinter uns! Leider wurde es geprägt durch viele negative Meilensteine, größere wie kleinere. Doch auch schöne und besondere Erlebnisse begleiten diesen Weg und lassen uns mit Hoffnung auf das neue Jahr blicken.

Auch in der Immobilienwirtschaft hat sich in diesen wandelbaren Zeiten einiges getan. Das Zinsniveau ist deutlich gestiegen und die Märkte verändern sich weiter. Das alles begleitet von hoher Inflation, einer Energiekrise und genereller Unsicherheit – von den persönlichen Sorgen ganz abgesehen.

Gerne stehen wir Ihnen in diesen unsicheren Zeiten weiterhin für Fragen rund um das Thema Immobilien zur Verfügung. Ob beim Kauf einer Kapitalanlage, sei es Mehrfamilienhaus, Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung - wir sind für Sie da! Auch beim Verkauf Ihrer Immobilie steht das Team von Hebisch-Immobilien an Ihrer Seite.

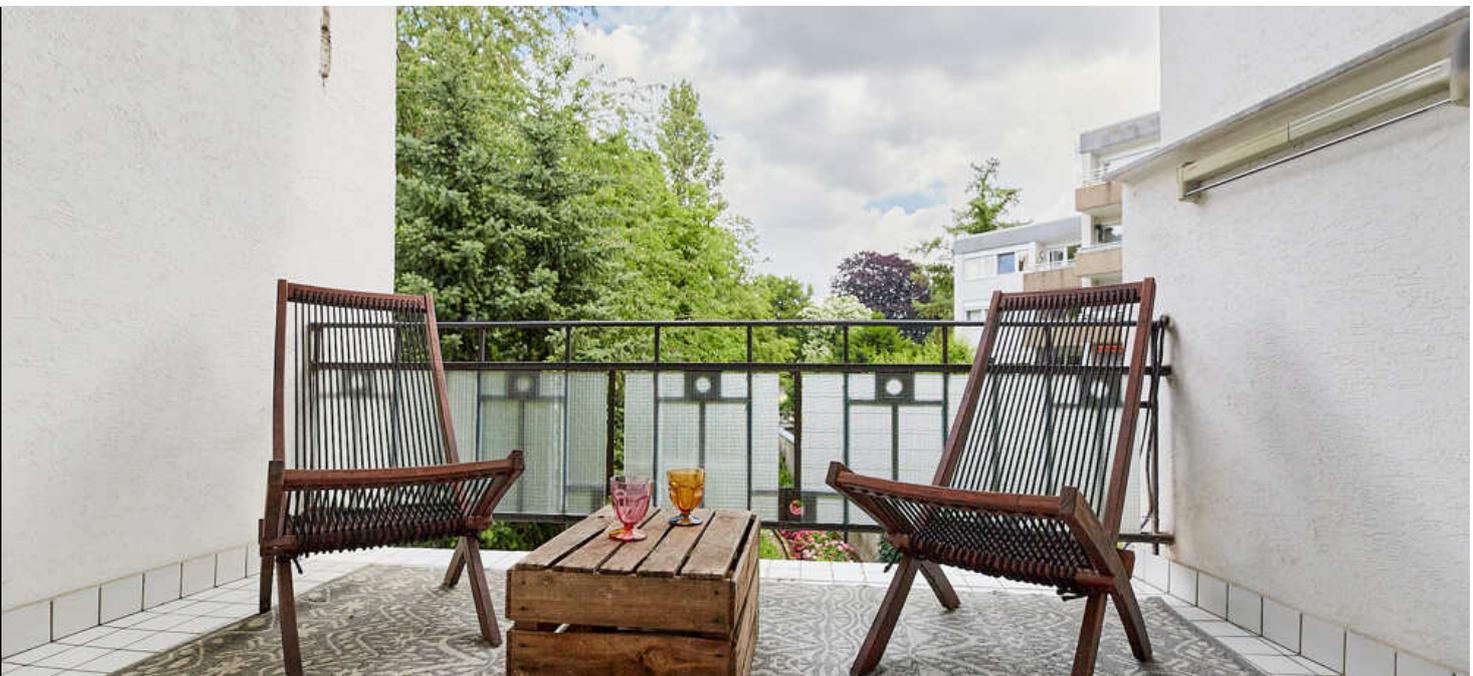
Besonders beim Kauf einer Immobilie zur Eigennutzung stellen sich ganz andere Fragen. Hier soll schließlich alles stimmen. Neben der Größe und der Beschaffenheit spielt in diesen Zeiten die Frage des Preises, der Finanzierbarkeit und möglicher Muskelhypothek eine sehr wichtige Rolle. An dieser Stelle bieten sich viele Möglichkeiten, die für jeden variieren können.

Da sind das Gespräch und die Planung wichtiger denn je. Dank unserem Networking verfügen wir über sehr gute Kontakte zu Finanzierern, Steuerberatern, Rechtsanwälten und Notaren. Ein großer Pool an Fachhandwerkern steht für Top-Leistungen bereit. Sie können jederzeit ein kostenloses Beratungsgespräch bei uns vereinbaren. Gerne unterstützen wir Sie auf dem Weg zur eigenen Immobilie und zum eigenen Stück Sicherheit.

Doch jetzt genug von Fragen, Sorgen und Kapital! Nutzen Sie die besinnliche Vorweihnachtszeit. Genießen Sie gemütliche Adventssonntage mit Plätzchen und heißer Schokolade. Verbringen Sie schöne Abende bei Kerzenschein zuhause auf dem Sofa oder mit Glühwein und Grillwurst auf dem Weihnachtsmarkt.

Wir wünschen Ihnen ein frohes Weihnachtsfest, einen guten Start in das neue Jahr und Glück und Gesundheit für Sie und Ihre Lieben.

Manuela Hebisch-Grünberg und das Team von Hebisch-Immobilien



KREFELD / CRACAU | Objekt-Nr.: 614

## + ALTBAU TRIFFT MODERNE + BALKON + SANIERT IN 2022 + KEINE ZUSÄTZLICHE KÄUFERPROVISION +

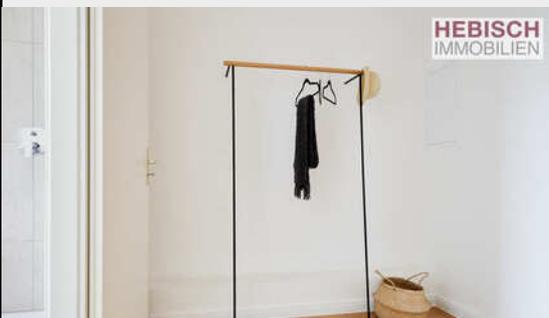
Sanierung in 2022! - Erstbezug! Schöner Wohnen mit Wow - Effekt :) Sie lieben es großzügig? Den Charme des Alten in Kombination mit einer top modernen Ausstattung? Erstbezug nach Sanierung? Hohe Räume? Balkon? Edlen Holzboden? Große Fenster? Dann ist hier Ihr neues Zuhause! Traumhafte 2 Zimmerwohnung - lichtdurchflutet - hier kommen Sie gerne nach Hause. Ihr Besuch wird begeistert sein - Sie haben eben einen echt guten Geschmack :) Lernen Sie Ihr neues Domizil kennen: Über das neu gestaltete Treppenhaus - edel in weiss, mit schicker Beleuchtung - gelangen Sie in die erste Etage.

Eine geräumige Diele, mit ausreichend Platz für einen Garderobenschrank, empfängt Sie und Ihren Besuch. Vis vis der Eingangstüre ist das neue, sehr edle Bad mit Fenster. Für morgens die schicke Dusche und für gemütliche Winterabende die Badewanne. Das Badezimmer ist eine richtige Wellness - Oase. Linksseitig das XXL - Wohnzimmer mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten. Minimalistisch, edel oder vielleicht im Boho Style? Der Raum ist traumhaft! Gleich rechts gelangen Sie auf

den kleinen, geschützten Balkon ( Loggia ). In Ruhe ein Buch lesen, die Gedanken schweifen lassen oder am Abend ein gutes Glas Wein genießen. Zur Strasse gelegen, die großzügige Wohnküche. Hier ist ausreichend Platz für eine offene Küche und einen feinen Essplatz. Sie kochen und können mit Familie und Freunden plaudern. Genuss pur - die großen Fenster und die hohen Decken geben ein wunderbares Raumgefühl. Links schließt sich das XL - Schlafzimmer an. Sie haben ein großes Bett für kuschlige Nächte? Ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank ist vorhanden. Auch ein Eckchen -) für einen Arbeitsplatz. Eine rundherum feine Wohnung in sehr guter Nachbarschaft. Vereinbaren Sie einen Kennenlerntermin mit Ihrem neuen ZUHAUSE. Hausgeld = 400,- € (geschätzt) Jahresmiete (Soll) = 12540,- € In Krefeld-Cracau gelegen. Der Stadtwald mit Weiher und Stadtwaldhaus befindet ist fußläufig zu erreichen. Auch das Hülsener Bruch, der Elfrather See und die Burg Linn laden ... **mehr Infos unter [www.hebisch-immobilien.de](http://www.hebisch-immobilien.de)**

**Kaufpreis:** 298.000 €  
**Käufercourtage:** provisionsfrei  
**Baujahr:** 1907  
**Wohnfläche ca.:** 95,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 2  
**Energieausweis:** Verbrauch  
**Energieträger:** Gas  
**Energieverbrauch:** 163,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** F

Manuela Hebisch-Grünberg  
 ☎ +49(2151) 6559900





KREFELD | Objekt-Nr.: 609

## + GEMÜTLICHES DOMIZIL ZUM LIEBHABEN +

Schöner Wohnen im beliebten Nordbezirk - oder Raumwunder zum Liebhaben -) In diesem tollen Mehrfamilienhaus wohnen Sie ordentlich und mit netten Nachbarn. Ruhe und Ordnung haben einen großen Stellenwert. Sie werden es genießen :) Über das sehr gepflegte Steintreppenhaus gelangen Sie in die dritte Etage: Hier ist IHR neues ZUHAUSE.

Herzlich willkommen - treten Sie ein : Die kleine Diele bietet Ihnen die Möglichkeit eine Garderobe zu stellen. Vis vis der Eingangstüre geht es in das gemütliche Badezimmer mit Badewanne. Nun gelangen Sie in das gemütliche Wohn-/Schlafzimmer. Durch die geschickte Anordnung Ihrer Möbel haben Sie hier Ihre Mini - ZUHAUSE - Oase geschaffen. Die Kleine Küche, mit Einbauküche, lässt Sie auch mal schnell ein Menü für den Besuch brutzeln -) Sie haben auch die Möglichkeit einen

kleinen Frühstückstisch zu platzieren. Genießen Sie gemütliche Grillabende oder lesen Sie ein schönes Buch im Gemeinschaftsgarten. Lernen Sie Ihr gemütliches kleines Domizil kennen - Sie werden es lieben. Die Bilder sind aus der gleichen Wohnung in der 2. Etage. In Ihrer Wohnung befindet sich ein Gasraumheizer und ein Gasdurchlaufwasserheizer. Sie bestimmen die Heizkosten selbst. Wir haben sie hier kalkuliert. Kaltmiete = 300,- € Nebenkosten = 80,- € Heizkosten = 70,- € Warmmiete = 450,00 € 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 BAB sind kurz. ... **mehr Infos unter [www.hebisch-immobilien.de](http://www.hebisch-immobilien.de)**

**Mietpreis:** 300,00 € p.M. zzgl. NK  
**Baujahr:** 1955  
**Wohnfläche ca.:** 27,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 1  
**Energieausweis:** Bedarf  
**Energieträger:** Gas  
**Endenergiebedarf:** 201,60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** G

Manuela Hebisch-Grünberg  
 ☎ +49(2151) 6559900





KREFELD / BOCKUM | Objekt-Nr.: 611

## + 2-ZIMMER-MAISONETTE FÜR EINSTEIGER + AUCH ZUR EIGENNUTZUNG + KEINE KÄUFERPROVISION+

Diese wunderschöne Maisonette Wohnung befindet sich in einem der beliebtesten Stadtteile Krefelds - Bockum. Diese aussergewöhnliche Wohnanlage besticht durch Lage und Anordnung der Wohnungen - große Tiefgarage - XL-Keller. Über den rückwärtigen Zugang gelangen Sie zu Ihrem Hauseingang. Über ein sehr gepflegtes Steintreppenhaus erreichen Sie Ihre Maisonettewohnung in der 2. Etage. Alternativ nutzen Sie den Aufzug. Ihre mittig gelegene Wohnung, mit Balkon und Blick in die schön begrünten Bäume, besticht durch Ihre praktische Aufteilung. Lernen Sie diese hübsche Wohnung kennen: - Diele - Gäste-WC - offener Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon - offene Küche ( einschl. EBK ) - Zugang zur oberen Ebene mittels Raumsparntreppe - großzügiger, offener Schlafraum - Arbeitsbereich offen - Bad mit Eckbadewanne - großer Abstellraum in der Tiefgarage - Tiefgaragenstellplatz  
Derzeitige Kaltmiete = 530,- € + 30,- € TG, zuzügl. Nebenkosten  
Achtung: Die Mieter ziehen zum 01.02.2023 aus, ggf. auch früher. Eine kleine offene Diele empfängt Sie. Gegenüber der Eingangstüre gelegen, das Gäste WC. Der offene Wohnraum mit

Essplatz und direktem Zugang zum Balkon lädt zum gemütlichen Verweilen. Durch die Raumsparntreppe entsteht eine harmonische Trennung zum Küchenbereich. Die geschmackvolle Küche ist ebenfalls Bestandteil der Wohnung. In der oberen Ebene ist der offene Schlafbereich. Der Büro- und Arbeitsbereich ist ebenfalls offen und hell gestaltet. Das Badezimmer, mit seiner schicken Eckbadewanne, kann zur Wellness-Oase werden. Ein üppig großer Abstellraum befindet sich in der Tiefgarage. Ein Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zu dieser schicken Wohnung.  
Sie finden diese ansprechende Wohnung im beliebten Krefelder Stadtteil Bockum. Wohnen nahe am Leben, denn Cafés, Restaurants und diverse Geschäfte sind schnell zu erreichen. Auch Dienstleister, sowie Handwerker, Ärzte und Apotheken sind in unmittelbarer Nachbarschaft zu finden. Bockum überzeugt nicht zuletzt durch Natur pur: Ob hoch gewachsene, alte Bäume, die die zahlreiche ... **mehr Infos unter [www.hebisch-immobilien.de](http://www.hebisch-immobilien.de)**

**Kaufpreis:** 179.000 €  
**Käufercourtage:** provisionsfrei  
**Baujahr:** 1992  
**Wohnfläche ca.:** 62,00 m<sup>2</sup>  
**Energieausweis:** Verbrauch  
**Energieträger:** Gas  
**Energieverbrauch:** 167,30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** F

Manuela Hebisch-Grünberg  
☎ +49(2151) 6559900





KREFELD | Objekt-Nr.: 603

## + GROSSZÜGIGES ZUHAUSE MIT BALKON UND 2 BÄDERN + TG-STELLPLATZ + KEINE KÄUFERPROVISION +

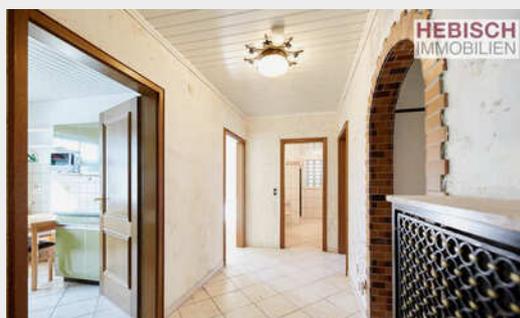
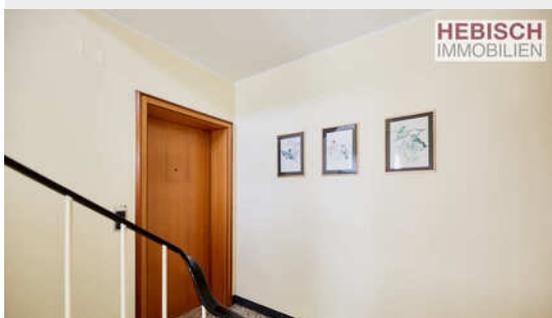
Hier werden Sie sich ZUHAUSE fühlen - VERSPROCHEN !!! In einer ruhigen Seitenstrasse mit einem schönen Mix aus Ein- und Mehrfamilienhäusern befindet sich Ihre neue Wohnung. Solide - TOP-Schnitt - sehr angenehme Nachbarschaft. Ihre Wohnung befindet sich in der ersten Etage links gelegen. Das Haus hat 6 Wohnungen, drei rechts und drei links. Über ein sehr gepflegtes Steintreppenhaus gelangen Sie in die erste Etage. Eckdaten: - Küche - Kinder- oder Arbeitszimmer - Badezimmer mit Dusche - Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Balkon - kleine Diele - Badezimmer mit Badewanne - Schlafzimmer - Kellerraum mit Strom - Waschküche - Trockenraum - Tiefgaragenstellplatz Wohngeld = 357,- € Lernen Sie Ihr neues Zuhause kennen. Eine großzügige Diele führt Sie in alle Räume. Linksseitig der Diele befindet sich die Küche mit Blick zur Strasse. Ausreichend Platz für eine schöne Einbauküche und einen Tisch ist vorhanden. Ebenfalls mit dem Blick zur Strasse liegt das Kinder- oder Arbeitszimmer. Gegenüber der Eingangstüre liegt das Badezimmer mit Dusche

(Fenster). Rechtsseitig des Flurs befindet sich das große Wohn-/Esszimmer. Hier ist ausreichend Platz für einen Esstisch und eine schöne Couchgarnitur. Genießen Sie die Blumen auf Ihrem Balkon oder ein Sonnenbad auf Ihrer Liege. In Ruhe ein Buch lesen, mit Freunden und Familie klönen, einfach schön. In der kleinen Diele ist genug Platz für einen Garderobenschrank. Das Schlaf- oder Kinderzimmer ist ruhig gelegen, mit Blick auf die Grünflächen. Das zweite Bad mit Badewanne liegt unmittelbar vor dem Schlaf- oder Kinderzimmer. Die Wohnung besticht durch ihren praktischen Schnitt und die solide Bauweise. In der Diele und in der Küche liegen Fliesen. In den Wohn- und Schlafräumen wird neuer Estrich verlegt. Ihre Aufgabe wird es sein, einen neuen Boden zu verlegen und die Wände zu tapezieren oder zu streichen.

Ihr neues ZUHAUSE befindet sich im Herzen von Krefeld-Fischeln. Alle Geschäfte destäglichenBedarfsreichenSiefußläufig. Die ärztliche Versorgung ist ebenfalls bestens gesichert. ... **mehr Infos unter [www.hebisch-immobilien.de](http://www.hebisch-immobilien.de)**

**Kaufpreis:** auf Anfrage  
**Käufercourtage:** provisionsfrei  
**Baujahr:** 1973  
**Wohnfläche ca.:** 86,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 3  
**Energieausweis:** Bedarf  
**Energieträger:** Gas  
**Endenergiebedarf:** 125,60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** D

Manuela Hebisch-Grünberg  
 ☎ +49(2151) 6559900





KREFELD / BOCKUM | Objekt-Nr.: 595

## + 2 MEHRFAMILIENHÄUSER + KÄUFERPROVISIONSFREI +

KREFELD - BOCKUM HIER BIETEN WIR IHNEN 2 MEHRFAMILIENHÄUSER MIT 14 GARAGEN + 2 STELLPLÄTZEN ALS PAKET AN!  
 Mehrfamilienhaus 1: - 15 Einheiten mit Balkonen - 4 Wohnungen im DG, nachträglich ausgebaut Baujahr ca. 1992 Mehrfamilienhaus 2: - 6 Einheiten mit Balkonen - 2 Einheiten im DG 14 Garagen 2 Stellplätze

Jahresmiete (Ist): Haus 1 - 67.434,12 € (3 WE Leerstand) Haus 2 - 46.058,88 € Garagen - 8.136,78 € Gesamt - 121.629,78 €  
 Solide langjährige Mieter. Zur Zeit stehen 3 Wohneinheiten leer, diese müssen umfangreich renoviert werden.  
 In Krefeld-Bockum gelegen. ... **mehr Infos unter [www.hebisch-immobilien.de](http://www.hebisch-immobilien.de)**

**Kaufpreis:** auf Anfrage  
**Käufercourtage:** provisionsfrei  
**Baujahr:** 1967  
**Grundstück ca.:** 2.160,00 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche ca.:** 1.527,00 m<sup>2</sup>  
**Energieausweis:** Verbrauch  
**Energieträger:** Gas  
**Energieverbrauch:** 166,60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** F

Manuela Hebisch-Grünberg  
 ☎ +49(2151) 6559900



# Fassaden waschen <sup>✦ ✦ ✦</sup> statt ~~streichen.~~



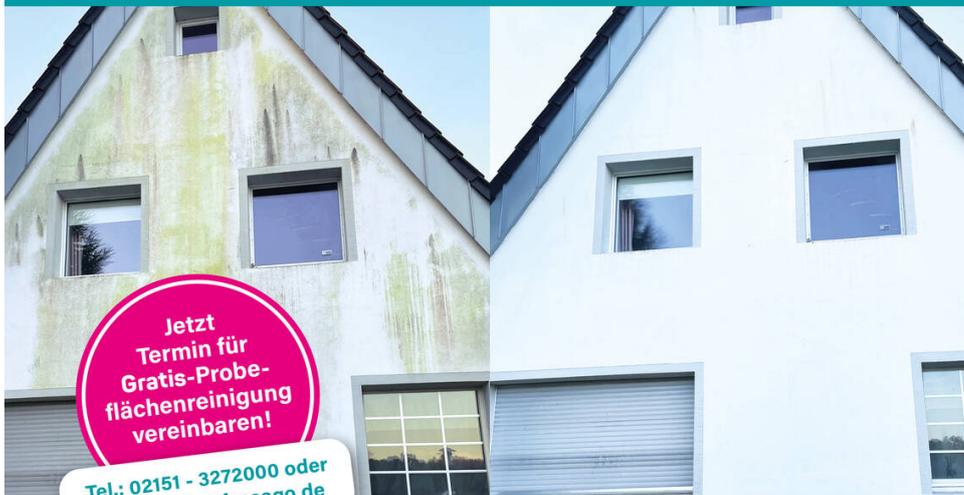
bis zu 70 % günstiger  
als ein Anstrich



ohne Gerüst -  
schnell und effektiv



nachhaltig und  
umweltschonend



Jetzt  
Termin für  
Gratis-Probe-  
flächenreinigung  
vereinbaren!

Tel.: 02151 - 3272000 oder  
E-Mail: info@fassago.de

**fassago** ✦ ✦ ✦

Die ECO-Fassadenreinigung · Garnstraße 72 · 47789 Krefeld

[www.fassago.de](http://www.fassago.de)



✦ Beste Qualität  
✦ Made in Germany



**HEBISCH**  
IMMOBILIEN

*... immer  
eine Idee  
persönlicher!*

*Wir wünschen  
einen schönen  
2. Advent*



NEUKIRCHEN-VLUYN | Objekt-Nr.: 601

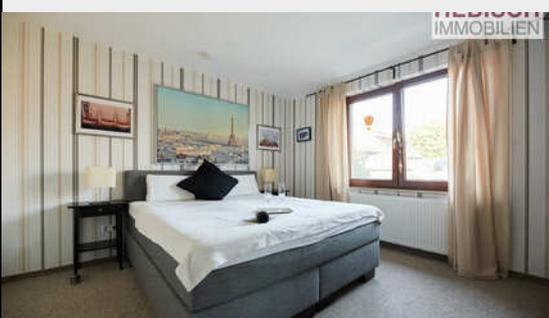
## + HAUS IN HAUS-GEFÜHL + EG + TERRASSE + STELLPLATZ + GARAGE +

Das Haus in Haus Gefühl oder mein ZUHAUSE mit ganz viel Extras... Sie lieben es ländlich und ruhig ? Dann sind Sie hier in Rayen genau richtig. Ländliche Idylle und modernes Wohnen in toller Nachbarschaft. Ihre neue Wohnung, in diesem schicken Zweifamilienhaus, wurde umfangreich in 2015/2016 renoviert. Lernen Sie Ihr neues Domizil kennen und lieben: - Eigentümergeinschaft mit nur 2 Eigentümern - Hochparterre - 2 Terrassen - Stellplatz - Carport - Garage - Küche mit Zugang zur Terrasse - Schlafzimmer - Kinderzimmer - Arbeitszimmer - Abstellraum - Gäste - WC - Bad mit Wanne und Dusche - Diele - XL Wohn- Esszimmer - XL Terrasse - Gartenbereich - Keller - Waschküche  
Ein paar Stufen zum Glück - ein gepflegtes Treppenhaus empfängt Sie. Ihre neue Wohnung befindet sich im Erdgeschoss ( die zweite Wohneinheit befindet sich in der ersten Etage und im Dachgeschoss ). Die helle Diele führt Sie linksseitig in die Küche mit ausreichend Platz für einen Frühstückstisch ( die vorhandene EBK kann übernommen werden ). Geniessen Sie die

ersten Sonnenstrahlen des Tages bei einer Tasse Kaffee und starten Sie gut gelaunt in den Tag. Rechtsseitig der Diele befindet sich zur Zeit das Elternschlafzimmer. Es schließen sich 2 Zimmer an ( die Zwischenwand ist nachträglich verbaut worden und kann ggfs. entnommen werden. Sie haben dann wieder einen großen Raum ). Zur Zeit werden sie als Arbeits- und Kinderzimmer genutzt. Vis vis der Eingangstüre befindet sich der "wichtigste" Raum, die Abstellkammer. :) Die 2. Diele führt sie zu dem rechtsseitig gelegenen Bad und Gäste WC. Das Badezimmer ist sehr großzügig geschnitten - die Dusche für die Flotten und die Badewanne für ein kuscheliges Schaumbad. Dieser Raum kann zu einer kleinen Wellness-Oase werden. Geniessen Sie die kleine Auszeit des Tages. Dann das absolute High-Light dieser Wohnung ist das sehr große Wohn-/Esszimmer. Hier bleiben keine Gestaltungswünsche offen. Gemütliche Fernsehabeude, Chips auf dem Sofa, Dinieren mit Freunden, romantisch vor dem Kaminofenliegen... Die Terrasse ... **mehr Infos unter [www.hebisch-immobilien.de](http://www.hebisch-immobilien.de)**

**Kaufpreis:** auf Anfrage  
**Käufercourtage:** provisionsfrei  
**Baujahr:** 1966  
**Wohnfläche ca.:** 100,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 4  
**Energieausweis:** Verbrauch  
**Energieträger:** Öl  
**Energieverbrauch:** 56,40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** B

Manuela Hebisch-Grünberg  
☎ +49(2151) 6559900





## Energiesparen mit kleinen Veränderungen

Aus gegebenem Anlass möchten wir Ihnen in diesem Beitrag kleine Tipps geben, die beim Energiesparen helfen.

Zugluft durch Fenster und Türen kann man durch Dichtungsbänder stoppen, die im Baumarkt erhältlich sind. Möchte man eine langfristige Lösung, lässt man die Fenster oder Türen besser durch einen Fachmann überarbeiten. Regelmäßiges Lüften ist, auch aufgrund der Gefahr von Schimmelbildung, nach wie vor wichtig. Setzen Sie jedoch auf Stoßlüften statt die Fenster den ganzen Tag gekippt zu lassen.

Die Beleuchtung lässt sich gut über Bewegungsmelder steuern. Gerade im Außenbereich, im Keller, in der Garage und im Hausflur muss das Licht nicht die ganze Nacht angeschaltet sein.

Lassen Sie Ihre Heizungsanlage noch einmal durch Ihren

Installateur optimal einstellen. Das kann bis zu 30 % Energie einsparen. Herkömmliche Heizungsthermostate lassen sich häufig schwer regeln. Digitale Thermostate schaffen hier Abhilfe. Außerdem macht es Sinn, die Heizung nachts zu drosseln. Heizkörper sollten auf jeden Fall ein Mal im Jahr gereinigt werden. Dann heizen sie wieder besser. Auch auf regelmäßige Entlüftung sollte geachtet werden. Auf keinen Fall sollten die Heizkörper zugestellt oder zugedeckt sein.

Eine optimale Dämmung von Innen- und Außenwänden sowie dem Dachgeschoss kann bis zu 70 % Energie einsparen. Das sollte man jedoch auch durch einen Fachmann durchführen lassen.



Auch begrünte Fassaden und ein bepflanztes Dach isolieren gut. Ein zusätzlicher Effekt ist die Kühlung im Sommer. Es kann jedoch sinnvoll sein, vor der Dämmung die Fenster zu tauschen wenn diese energetisch minderwertig sind.

Elektrogeräte besser nicht im Stand-by-Modus lassen. Schalten Sie diese Geräte über Steckdosenleisten ab. Generell sollten Haushaltselektrogeräte nach 10 bis 15 Jahren gegen ein energieeffizientes Modell getauscht werden. Eine weitere Maßnahme ist das Austauschen von Armaturen. Einhebelmischer sparen gegenüber Armaturen mit zwei Reglern deutlich. Für die Dusche lohnt sich die Anschaffung eines Sparduschkopfes.

Wenn Sie Rolläden besitzen, benutzen Sie sie auch. Sie wirken wie ein Schutzschild, sodass es nicht zu Energie- und

Wärmeverlusten kommt. Wenn Sie allerdings tagsüber die Sonne ins Haus lassen, erhalten Sie Energie und Wärme kostenlos.

Pflanzen sorgen für ein besseres Raumklima, da sie die Luftfeuchtigkeit erhöhen. Feuchte Luft fühlt sich wärmer an und somit können Sie den Heizbedarf reduzieren.

Wir hoffen Sie können den einen oder anderen Tipp umsetzen.

Ihr Team von Hebisch-Immobilien.



## Garten- und Landschaftsarchitektur

Bei der Firma GARTENLANDSCHAFTEN werden Sie professionell zur Um- bzw. Neugestaltung Ihres Gartens beraten. Außenanlagen von Immobilien, Firmengebäuden oder Kindertagesstätten werden entsprechend der Bedürfnisse und Wünsche ihrer Nutzer kreativ, kostenorientiert und funktional geplant. Neueste Techniken und Materialien finden sich darin genauso wieder wie die Themen der Nachhaltigkeit, des jahreszeitlichen Blühaspektes der Stauden und der Hitzeverträglichkeit der Pflanzen. Nach einem unverbindlichen ersten Gespräch werden Planungsumfang, Kostenbudget und zeitliche Pflanzplanung gemeinsam festgelegt.

Im Zusammenhang mit Neubauten bzw. Vorhaben bezogenen Bebauungsplänen werden Landschaftspflegerische Begleitpläne und Grünordnungspläne erstellt.

Firma GARTENLANDSCHAFTEN  
Heike Diekmann-Fißder  
Landschaftsarchitektin bdlA  
Margarethe-Kramer-Straße 9. 47906 Kempen. 02152 899498. 0160 92765572  
info@service-gartenlandschaften.de - www.service-gartenlandschaften.de



Suchen Sie nach Möglichkeiten, Lebensthemen, die sie gerade beschäftigen, in eine positive Richtung zu steuern? Möchten Sie Ihren Wohnraum harmonisch neu gestalten? Suchen Sie nach kreativen Arbeitsplätzen? Mit den vielfältigen Anwendungsmöglichkeiten der Erfahrungswissenschaft Feng Shui erfahren Sie positive Energie und wohlfühlende Harmonie in Ihrem Leben und in Ihrem täglichen Umfeld, ob Garten, Wohnung, Haus oder Arbeit.

Firma 3F Feng Shui  
Heike Diekmann-Fißder  
Feng Shui Coach und Systemische Beraterin  
Margarethe-Kramer-Straße 9. 47906 Kempen. 02152 899498. 0160 92765572  
info@3f-feng-shui.de - www.3f-feng-shui.de



**HEBISCH  
IMMOBILIEN**

*... immer  
eine Idee  
persönlicher!*

*Wir wünschen  
einen schönen  
3. Advent*



KREFELD / KEMPENER FELD/BAACKESHOF | Objekt-Nr.: 584

## + BESONDERES WOHNEN IN EXKLUSIVER LAGE +

In Kliebbruch, einem der sehr beliebten Stadtteile Krefelds, befindet sich diese besondere Doppelhaushälfte. Über eine großzügige Sackgasse gelangen Sie zu Ihrem besonderen Haus. Holz - Fachwerk mit besonderem Charakter. Die Architektur ist wohl durchdacht und sehr exklusiv. Kurzfakten: - offener Eingangsbereich mit Treppe zum Obergeschoss EG: - Gäste WC - offene Küche - Kachelofen - Wohn-/Essbereich offen - Zugang zum Blumen-Wintergarten - Terrasse, Garten, Teich - Zugang zum HW - Raum - Garage OG: - Schlaf- oder Kinderzimmer - Badezimmer mit Dusche (ohne Fenster) - Schlafzimmer mit Zugang zur Treppe EG - Zugang zum Balkon - großes Badezimmer mit Fenster - Dusche und Badewanne DG: - Heizungsraum - Gasheizung (Gastank im Garten) - offenes Studio mit Zwischenebene (dieser Bereich ist Nutzfläche)

Ihr Haus ist von der Strasse nicht sofort sichtbar. Ruhe pur. Sehr nette und angenehme Nachbarschaft. Hier werden Sie sich wohlfühlen - versprochen! Lernen Sie Ihr ganz spezielles neues Zuhause kennen und lieben: Der offene Eingangsbereich empfängt Sie. Gleich nach oben und sich bequeme Kleidung anziehen oder erst

einmal in Ruhe ankommen. Linksseitig des Dielenbereichs befindet ist das Gäste-WC. Rechtsseitig befindet sich die offene Küche. Die Fenster nach vorne lassen Sie schon einen Blick in Richtung Besucher haben. Die Küche kann großzügig rundherum angepasst werden. Der schöne Kachelofen sorgt nicht nur für wohlige Wärme, er dient auch ein wenig als Raumteiler. Auf der Ebene ist Platz für einen hübschen Frühstückstisch, rechts. Im linken Bereich könnte der Familientreffpunkt sein. Ein großzügiger Esstisch - ideal für anregende Kommunikation und ruhige Momente mit Blick ins Grüne. Über zwei breite Stufen gelangen Sie in die untere Ebene, den Wohnbereich. Die Mauerabtrennung ist mit feinem Granit belegt. Hier können Sie mit hübschen Sitzkissen farbliche Akzente setzen und den Blick rundherum wahrnehmen. Das kleine "extra Häuschen" ist der Wintergarten für Pflanzenliebhaber. Auf der Terrasse spüren Sie die Ruhe wel ... **mehr Infos unter [www.hebisch-immobilien.de](http://www.hebisch-immobilien.de)**

**Kaufpreis:** auf Anfrage  
**Käufercourtage:** provisionsfrei  
**Baujahr:** 1988  
**Grundstück ca.:** 374,00 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche ca.:** 125,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 4  
**Energieausweis:** Bedarf  
**Energieträger:** Gas  
**Endenergiebedarf:** 196,10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** F

Manuela Hebisch-Grünberg  
 ☎ +49(2151) 6559900



HEBISCH  
IMMOBILIEN



HEBISCH  
IMMOBILIEN



HEBISCH  
IMMOBILIEN



HEBISCH  
IMMOBILIEN



HEBISCH  
IMMOBILIEN



HEBISCH  
IMMOBILIEN

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

makis foteinopoulos  
fotograf  
tel.: 0172 954 4072





TÖNISVORST | Objekt-Nr.: 594

## + TOLLES ZUHAUSE MIT BALKON + WOHLFÜHLGARANTIE :-)+

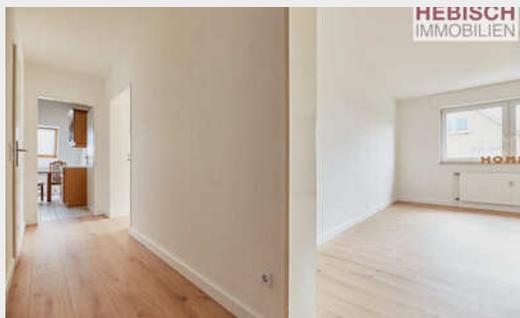
Tolle Wohnung im beliebten St.Tönis :-). Sie mögen es gerne ordentlich und geordnet? ... dann wird Ihnen diese schöne 2 Zimmerwohnung mit Balkon in der ersten Etage gefallen. Über ein sehr ordentliches Steintreppenhaus gelangen Sie in die erste Etage, lernen Sie Ihr neues ZUHAUSE kennen: - Diele - Schlafzimmer - Wohnzimmer - Balkon - Küche - Badezimmer - Kellerraum Die Nebenkosten setzen sich wie folgt zusammen: 80,- € Nebenkosten 170,- € Heizkosten

Die geräumige Diele mit guten Stellmöglichkeiten für eine(n) Garderobe/(-schrank) führt Sie in alle Räume. Rechtsseitig gelegen das Schlafzimmer. Es schließt sich das geräumige Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon an. Hier ist ausreichend Platz für einen ruhigen Sofabereich. Der Essplatz bietet ausreichend Platz für Sie und Ihre Gäste. Der Balkon ist ausreichend

groß für einen schönen Sitzplatz oder einen kleinen Liegestuhl in dem Sie die freie Zeit mit einem Buch genießen können. Vis vis der Eingangstüre befindet sich die Küche (kann übernommen werden - kein Muss!) mit ausreichend Raum für die Zubereitung leckerer Speisen. Platz für einen Frühstückstisch ist auch vorhanden. Linksseitig der Diele gelegen das in 2019 erneuerte, weiße Bad mit Wanne und seniorengerechter Dusche (kein Fenster im Bad). Im Zentrum von St. Tönis gelegen. Sie erreichen diverse Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten und Ärzten in wenigen Gehminuten. Auch Kindergärten, Schulen und Sportstätten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Gute Anbindung an die A44. ... **mehr Infos unter [www.hebisch-immobilien.de](http://www.hebisch-immobilien.de)**

**Mietpreis:** 650,00 € p.M. zzgl. NK  
**Baujahr:** 1995  
**Wohnfläche ca.:** 76,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 2  
**Energieausweis:** Verbrauch  
**Energieträger:** Gas  
**Energieverbrauch:** 93,10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** C

Manuela Hebisch-Grünberg  
 ☎ +49(2151) 6559900



# Das volle Programm für Büro und IT.

- › Business-Software & Consulting
- › Digital kopieren und drucken
- › Computer, Server und Netzwerktechnik
- › Reparatur, Wartung und Support
- › Bürobedarf und Verbrauchsmaterial
- › Büromöbel und Planungsservice



IT-Consulting · Bürolösungen

Kabelstraße 119 · 41069 Mönchengladbach  
Telefon 02161 9392-0 · Fax 02161 9392-11  
www.togrund.de · E-Mail: info@togrund.de

**HEBISCH**  
IMMOBILIEN



KREFELD  
Objekt-Nr.: 616

## + GEPFLEGTES MEHRFAMILIENHAUS MIT GARAGEN + KEINE KÄUFERPROVISION +

Solide gebautes Mehrfamilienhaus, als Wiederaufbau 1953 und 1957. Das Objekt verfügt über 11 Wohneinheiten, 2 im EG und je 3 in den Geschossen 1, 2 und 3. ca. Wohnungsgrößen: EG - 82 qm / 92 qm 1. OG - 82 qm / 56 qm / 56 qm 2. OG - 82 qm / 56 qm / 56 qm 3. OG - 82 qm / 56 qm / 56 qm Das Dachgeschoss kann gegebenenfalls zu weiterem Wohnraum ausgebaut werden. Im hinteren Bereich des Grundstücks befinden sich 5 Garagen, 2 Stellplätze im Freien sowie eine ehemalige Gewerbeeinheit, ca. 50 qm, (als Büro und Werkstatt genehmigt) zur Zeit als Abstell ... **mehr Infos unter [www.hebisch-immobilien.de](http://www.hebisch-immobilien.de)**

**Kaufpreis:** 1.170.000 €  
**Käufercourtage:** provisionsfrei  
**Baujahr:** 1953  
**Grundstück ca.:** 670,00 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche ca.:** 750,00 m<sup>2</sup>  
**Energieausweis:** Bedarf  
**Energieträger:** Gas  
**Endenergiebedarf:** 129,80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieeffizienzklasse:** D

Manuela Hebisch-Grünberg  
☎ +49(2151) 6559900

**HEBISCH**  
IMMOBILIEN

*... immer  
eine Idee  
persönlicher!*

*Wir wünschen  
einen schönen  
4. Advent*





KREFELD | Objekt-Nr.: 586

## + BESONDERES WOHNEN + MINI-BALKON + GÄRTCHEN +

Sie lieben aussergewöhnliches Wohnen mit modernen Elementen ? Offene Räume ? Moderne Gestaltung ? Moderne Einbauküche ? Maisonette ? Loft - Charakter ? Terrasse ? Garten ? Dann freuen Sie sich auf Ihr neues ZUHAUSE !!! Hier macht nach Hause kommen Spaß - gepflegtes kleines Mehrfamilienhaus, mit sehr netten Mietern, freut sich auf SIE. Die Nebenkosten setzen sich wie folgt zusammen: 130,- Nebenkosten 250,- Heizkosten (bereits auf das zukünftige Niveau angepasst!)

Das gepflegte Treppenhaus mit Granit empfängt Sie und ihren Besuch.... Die kleine Diele führt Sie linksseitig in das Badezimmer mit XL Dusche. Die großzügig geschnittene Küche, mit heller Einbauküche, schickem Stehtisch und direktem Zugang zum Balkon (

hier können Kräuter angebaut werden -) ) schließt sich an. Im offenen Wohn- und Ruhebereich genießen Sie das Altbauflair mit einem schönen Glas Wein. Die offene Treppe führt Sie in das Untergeschoss - hier können Sie noch ein wenig arbeiten und dann die Nacht in Ruhe genießen. Der anliegende Garten ist zur alleinigen Nutzung.

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

**Mietpreis:** 680,00 € p.M. zzgl. NK

**Baujahr:** 1953

**Wohnfläche ca.:** 81,00 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 2

**Energieausweis:** Bedarf

**Energieträger:** Strom

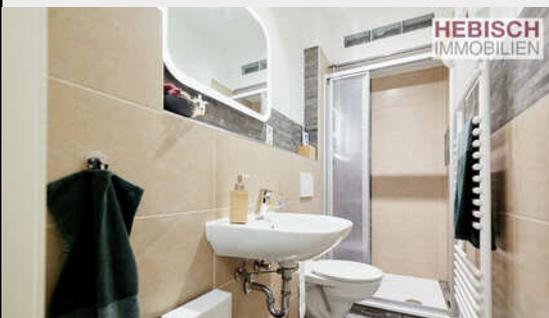
**Endenergiebedarf:** 222,70

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

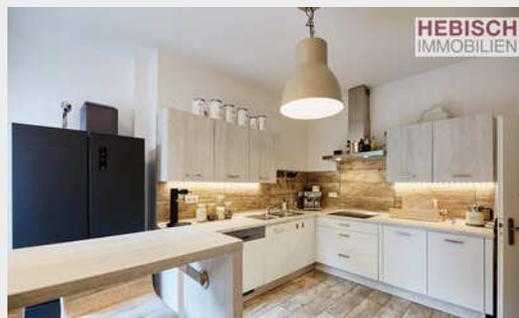
**Energieeffizienzklasse:** G

Manuela Hebisch-Grünberg

☎ +49(2151) 6559900



HEBISCH  
IMMOBILIEN



HEBISCH  
IMMOBILIEN



HEBISCH  
IMMOBILIEN



HEBISCH  
IMMOBILIEN



HEBISCH  
IMMOBILIEN



HEBISCH  
IMMOBILIEN

# Ich möchte Ihr Mehrfamilienhaus kaufen



...was möchten Sie?

- ☺ Sie möchten in Ihrer Immobilie wohnen bleiben, sich aber um nichts mehr kümmern müssen?
- ☺ Sie möchten ein Wohnrecht auf Lebenszeit?
- ☺ Sie möchten einen Verkauf auf Rentenbasis?
- ☺ Sie möchten einen diskreten Verkauf?
- ☺ Sie möchten eine schnelle Abwicklung?

Für meinen persönlichen Immobilienbestand suche ich weitere Häuser. Jede Immobilie ist für mich eine Herausforderung – eine emotionale, sehr persönliche. Über einen persönlichen Kontakt mit Ihnen freue ich mich sehr.

Herzliche Grüße, Ihre Manuela Hebisch-Grünberg

*Manuela Hebisch-Grünberg*

18





**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)