

# TOP KAPITALANLAGE 2025/2026



---

## Werthaltig

-----

Der energieeffiziente Bau innerhalb des Stadtzentrums von Willich-Anrath ist ein sicheres Investment.

## Energetisch

-----

Unser Projekt trägt das KfW. Dies bestätigt, dass wir die ökologischen, soziokulturellen und ökonomischen Qualitätsanforderungen erfüllen.

## Rentabel

-----

Das Projekt bietet einen erstklassigen Standort mit hohen und nachhaltigen Mieteinnahmen.

---

Jakob-Krebs-Str. 83-89  
47877 Willich - Anrath



# Unser Angebot - IHRE Rendite

**Willkommen im “Urban Echo”.**

**Ihr Tor zu erstklassigem Wohnen und soliden Investitionen in Willich.**

Wir präsentieren Ihnen unser herausragendes Wohnprojekt, das eine erstklassige Lage im Herzen von Willich-Anrath und zahlreiche Vorteile für Bewohner und Investoren bietet.

**Historisches Erbe und Moderne vereint:** Das “Urban Echo” liegt im prestigeträchtigen Teil von Willich-Anrath, einer aufstrebenden Gegend mit urbanem Flair und historischer Bedeutung. Die zentrale Lage bietet direkten Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten, Kultur und vielfältigen beruflichen Chancen. Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht schnellen Zugang zum Stadtzentrum und den umliegenden Städten.

**Sichere Mieten und hohe Renditen:** Die erstklassige Lage und gute Infrastruktur ziehen zahlreiche Mieter an, was konstante Mieteinnahmen sichert. Die kontinuierliche Entwicklung des Viertels trägt zur langfristigen Wertsteigerung bei.

Entdecken Sie das “Urban Echo” – die perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil, historischem Erbe und erstklassigem Wohnkomfort in Willich-Anrath.



## Willkommen in der Zukunft

In der heutigen Zeit ist es wichtig, bei der Errichtung von Wohnhäusern vorausschauend zu planen und an die Zukunft zu denken. Lösungen, die heute etwas teurer sind, machen sich oftmals langfristig bezahlt. Bei unserem Energiekonzept wurde daher auf eine langfristig erfolgreiche Investition Wert gelegt. Es basiert auf einer Verbindung aus ökologischen Ansprüchen, niedrigen Heizkosten und sehr guter Ausstattung. Es wird für die Wohnanlage eine hochmoderne Heizanlage eingebaut.

### **Folgende Maßnahmen sind enthalten:**

- zusätzliche Dämmmaßnahmen am Gebäude
- z.B. Dämmung der Wände, Decken und des Daches

### **Die Maßnahmen erfolgen in Verbindung mit:**

- Einbau von 2-fach oder 3-fach verglasten Isolierglasfenster
- Abstimmung des Konzeptes mit einem zugelassenen Energieberater

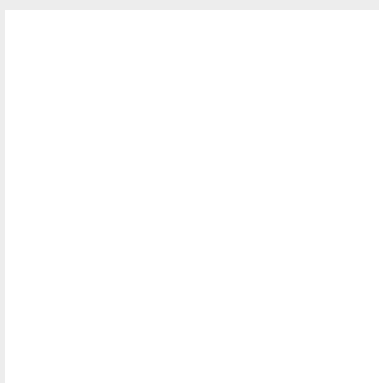
Wir denken langfristig und auf lange Sicht sind Wohnungen mit niedrigen Heizkosten mehr wert. Gerade nach Einführung der Energiepässe für Wohnimmobilien wird sich der Einfluss der eingebauten Technik und der wärmedämmenden Ausstattung auf die Vermietung und die Rendite spürbar auswirken. Mit innovativen Konzepten machen wir modernstes und nachhaltiges Wohnen für Sie möglich. Dank der effektiven Dämmung des Gebäudes wird der benötigte Heizaufwand deutlich reduziert. Mit unserem Energiekonzept bleiben die Nebenkosten dank unserer langjährigen Erfahrung und den genannten Maßnahmen dauerhaft niedrig. Zudem handeln Sie mit diesem Konzept im Sinne der Umwelt und stellen sich damit auch den Aufgaben unserer Zeit wie z. B. einer langfristigen Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes.

Das Bekenntnis zu innovativen Wohnimmobilien in Verbindung mit der Nutzung von regenerativen Energien ist mittlerweile in vielen von uns realisierten Projekten mit großem Erfolg umgesetzt worden. Das ist gelebte Nachhaltigkeit.





## 16 exklusive Wohnungen, eine Praxis und Büro im Erdgeschoss in Willich



**Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Klimaschutz**

**80 MILLIONEN GEMEINSAM FÜR  
ENERGIEWECHSEL**



# INHALT

<b>01. Kennzahlen zum Objekt</b>	<b>06</b>
<b>02. Willich – Die Stadt der Stadtteile</b>	<b>07</b>
<b>03. Objekt-Highlights</b>	<b>12</b>
<b>04. Grundrisse und Kaufpreise</b>	<b>15</b>
<b>05. Haftungsausschluss</b>	<b>35</b>
<b>06. Impressum</b>	<b>35</b>

VERKÄUFER	<u>PR Projekt GmbH &amp; Co. KG</u>
OBJEKTANSCHRIFT	<u>Jakob-Krebs-Str. 83-89, 47877 Willich</u>
OBJEKT MAKROLAGE	<u>Europäische Metropolregion West Mitteldeutschland / Nordrhein-Westfalen</u>
OBJEKT MIKROLAGE	<u>47877 Willich - Anrath</u>
WOHNUNGSANZAHL	<u>16 Wohnungen, 1 Zahnarztpraxis und 1 Versicherungsbüro</u>
WOHNUNGSGRÖßEN	<u>44,02 m<sup>2</sup> - 116,00 m<sup>2</sup></u>
GEWERBE ZAHNARZT	<u>296,00 m<sup>2</sup></u>
GEWERBE VERSICHERUNG	<u>127,38 m<sup>2</sup></u>
EINKUNFTSART	<u>Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG</u>
ERWERBSNEBENKOSTEN	<u>Grunderwerbsteuer in Höhe von 6,5% des Kaufpreises Notar/Grundbuchkosten in Höhe von ca. 2% des Kaufpreises</u>
ABSCHREIBUNG	<u>Abschreibung durch Restnutzungsdauergutachten von 3,56%.</u>

## Zwischen Tradition und Moderne – mit dem linken Niederrhein vor der Tür



Umgeben von niederrheinischer Landschaft: Der Marktplatz in Willich



### **Willich überzeugt mit gut ausgebauter Infrastruktur und hoher Lebensqualität**

Der Name Willich soll sich vom lateinischen „Villa“ ableiten–eine glaubwürdige Vermutung, da einzeln liegende Höfe die frühe Besiedlung kennzeichneten. Aber auch noch heute umgeben weitläufige landwirtschaftliche Flächen die Stadt.

Die moderne Infrastruktur sorgt zudem für ein sehr lebendiges Wirtschaftsleben.

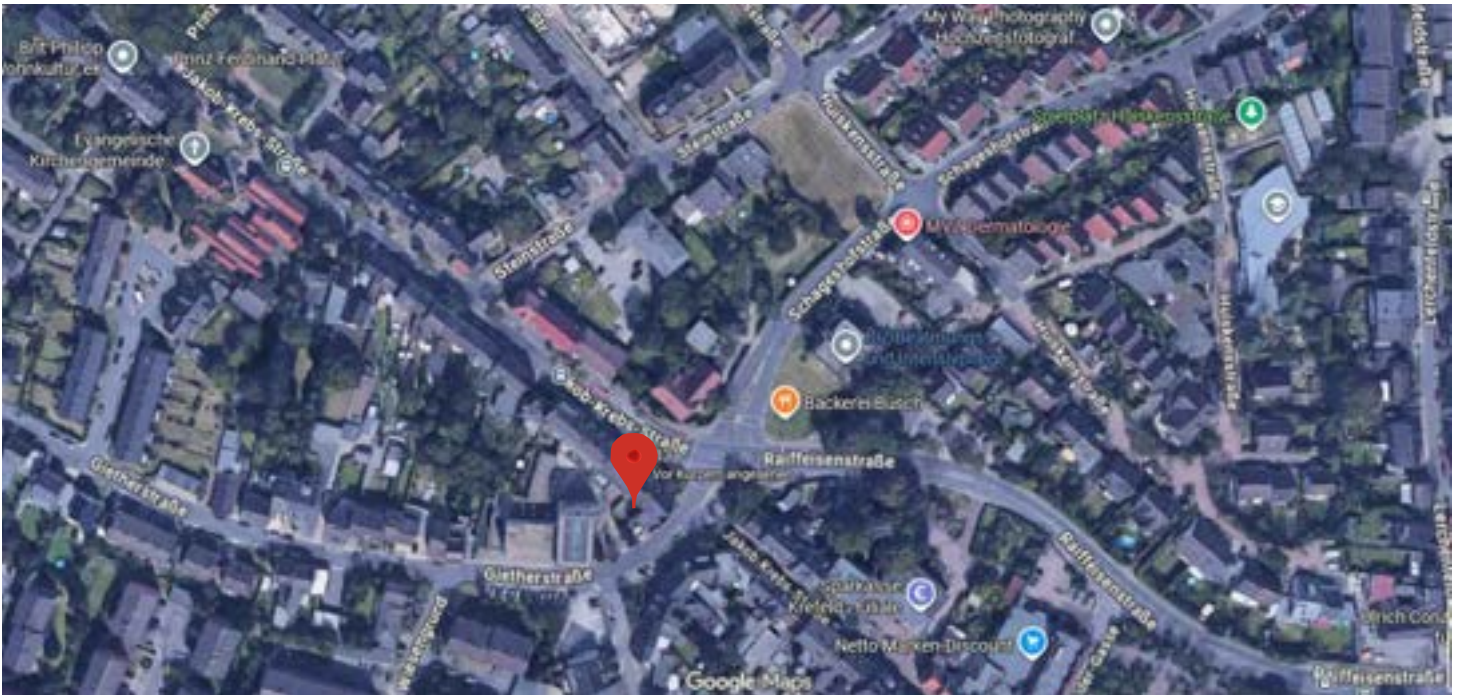
Bei der Umgestaltung des ehemaligen Stahlwerks Becker zum Gewerbegebiet blieben einige denkmalgeschützte Gebäude erhalten, die heute Industriebetriebe, Service- und Handelsunternehmen unterschiedlicher Branchen beherbergen. Hinzu kommt mit seinen rund 7.000 Arbeitsplätzen im Norden der Stadt das große Gewerbegebiet »Münchheide«, das nur etwa zehn Autominuten vom Flughafen Düsseldorf entfernt liegt.

Das traditionsreiche „Willicher Schützenfest“ ist nur eines von insgesamt acht Festen, die jährlich in der Stadt gefeiert werden. Nach dem Neusser Schützenfest gilt es als das zweitgrößte am linken Niederrhein.





# Lagebeschreibung Urban Echo



Die Jakob-Krebs Str. 83-89 befindet sich in einer attraktiven und gut angebundenen Lage im Herzen von Willich-Anrath. Diese zentrale Position ermöglicht es den zukünftigen Bewohnern, sowohl die Vorzüge der ruhigen Wohnatmosphäre als auch die Annehmlichkeiten des urbanen Lebens zu genießen.

## Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit

Die Jakob-Krebs-Straße überzeugt durch ihre hervorragende Lage für Berufspendler. Über die nahegelegenen Autobahnen A44, A52 und A57 sind die umliegenden Städte wie Düsseldorf (ca. 20 Min.), Krefeld (15 Min.) und Mönchengladbach (10 Min.) schnell erreichbar. Auch der Flughafen Düsseldorf liegt nur etwa 20 Fahrminuten entfernt. Bus- und



Bahnverbindungen sind optimal ausgebaut mit mehreren Linien, die regelmäßig in die Stadtzentren der Region verkehren.

## Infrastruktur und Nahversorgung

In unmittelbarer Nähe finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Das nahegelegene Stadtzentrum von Willich-Anrath bietet zudem charmante Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen. Durch die ruhige Wohnlage mit gleichzeitig guter Anbindung entsteht ein idealer Mix aus Urbanität und Entspannung.

## Wirtschaft und Entwicklung

Willich ist bekannt für seine dynamische wirtschaftliche Entwicklung und bietet zahlreiche Beschäftigungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Die Stadt hat sich zu einem attraktiven Standort für Unternehmen etabliert, was nicht nur die lokale Wirtschaft stärkt, sondern auch die Lebensqualität erhöht. Geplante städtische Entwicklungsprojekte versprechen zusätzlich eine positive Wertentwicklung der Immobilien in der Umgebung.



## Natur und Freizeitmöglichkeiten

Willich überzeugt mit viel Natur und einem hohen Freizeitwert. Weitläufige Felder, gepflegte Parks und idyllische Wege entlang der Niers laden zum Spazieren, Radfahren oder Joggen ein. Ein besonderes Highlight ist das historische Schloss Neersen mit seinem weitläufigen Schlosspark–beliebt für Spaziergänge, kulturelle Veranstaltungen und das jährliche Schlossfestspiel. Zahlreiche Sportvereine, Reitställe, Tennisplätze sowie das Freizeitbad „De Bütt“ und moderne Wellnessangebote bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten zur Erholung und Bewegung. So vereint Willich Natur, Freizeitwert und Erholung zu einer hohen Lebensqualität für alle Altersgruppen.

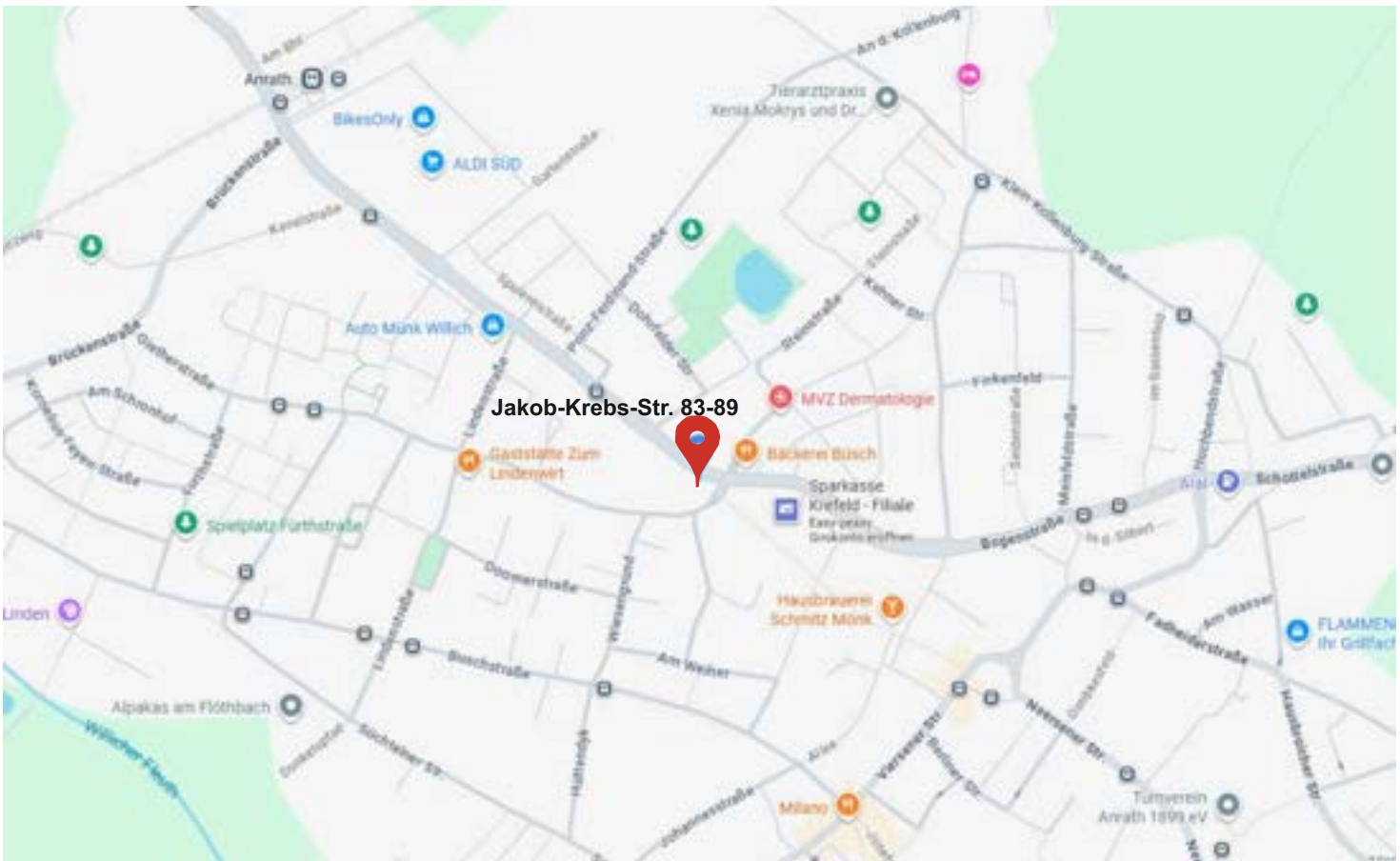


## Sehenswürdigkeiten

Die bekannteste Sehenswürdigkeit von Willich ist das Schloss Neersen. Als es Mitte des 17. Jahrhunderts erbaut wurde, war es eine Wasserburg am Flüsschen Niers. Heute dient es Willich als Rathaus und im Sommer findet im Park ein buntes Festspielprogramm statt.

Auch der Schlosspark ist absolut sehenswert. Er wurde als englischer Landschaftsgarten angelegt und ist ein reizvolles Naherholungsgebiet. Vermutlich war Maximilian Friedrich Weyhe an dem Entwurf beteiligt.





Die **Jakob-Krebs-Str.** liegt in **Willich-Anrath** mit schneller Anbindung an **Düsseldorf, Mönchengladbach und Krefeld**.

### Infrastruktur & Verkehrsanbindung



**RE 42 + RE 10** nach Düsseldorf,  
Mönchengladbach & Krefeld  
**Bahnhof Anrath** (1,2 km, 15 Min. zu Fuß)

#### Buslinien



**036** (Krefeld Hbf) & **071** (Viersen)  
ab **Anrath Kirche** (500 m)  
**038** (Willich & Neersen)  
ab **Gietherstraße** (300 m)

#### Pkw

**A44 (Münchheide)** – 5 Min.  
**A52 (Mönchengladbach-Nord)** – 10 Min.



#### Fahrzeiten:

Mönchengladbach – 15 Min.  
Düsseldorf – 25 Min.  
Flughafen Düsseldorf – 30 Min.

### Kindertagesstätten + Schulen

- **Städt. Kita Anrath**  
Huiskensstrasse 17, 47877 Willich
- **Kath. Kindergarten St. Johannes**  
Berliner Str. 10, 47877 Willich-Anrath
- **Städtische Gemeinschaftsgrundschule Albert-Schweitzer-Schule**  
Lorenz-Schmitz-Straße 2, 47877 Willich
- **Städtische katholische Grundschule Gottfried-Kricker-Schule**  
Hochheideweg 34-36, 47877 Willich
- **Leonardo da Vinci-Gesamtschule Anrath**  
Johannesstraße 5, 47877 Willich
- **Lise-Meitner-Gymnasium**  
Hausbroicher Str. 40, 47877 Willich









## Objekt-Highlights

**16 exklusive Wohnungen, eine  
Praxis und Büro im Erdgeschoss  
in Willich**



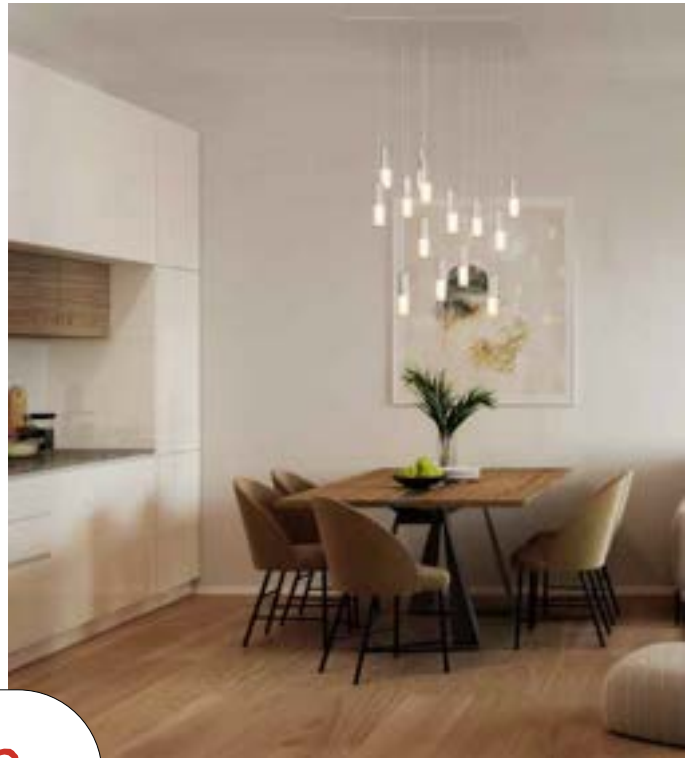


Das exklusive Projekt "Urban Echo" beeindruckt mit seiner modernen Architektur und durchdachten Raumkonzepten. Die großzügigen Wohnungen bieten ein Höchstmaß an Komfort und Lebensqualität für anspruchsvolle Bewohner.

Die lichtdurchfluteten Räume mit Fenstern schaffen eine helle und einladende Atmosphäre. Hochwertige Materialien wie Eichenparkett und edle Fliesen unterstreichen den gehobenen Charakter der Wohnungen.



# Wohnen mit Stil und Komfort



Jakob-Krebs-Str.

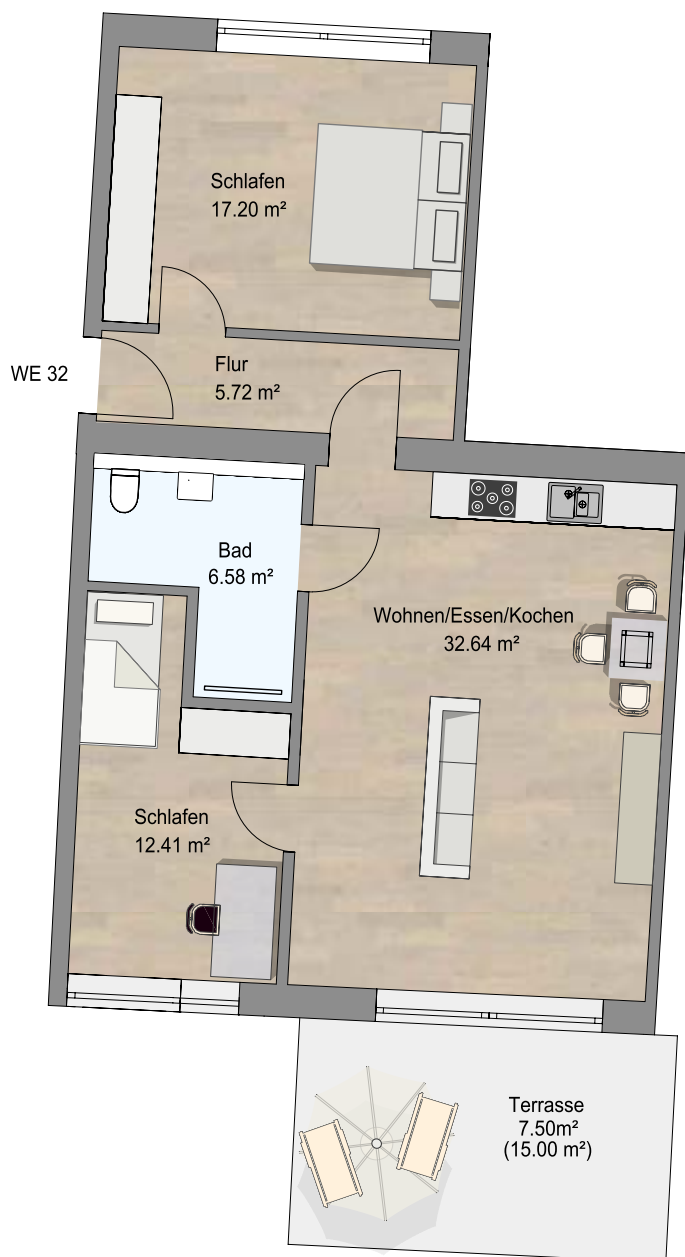


Die Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse, die zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet.

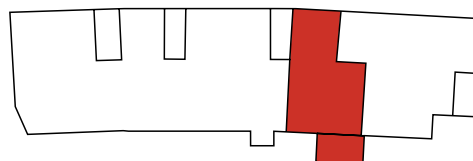
Die moderne Ausstattung umfasst eine behagliche Wärme für ein optimales Raumklima. Energieeffiziente Fenster sorgen für geringe Heizkosten.

# ERDGESCHOSS

## Wohnung 32

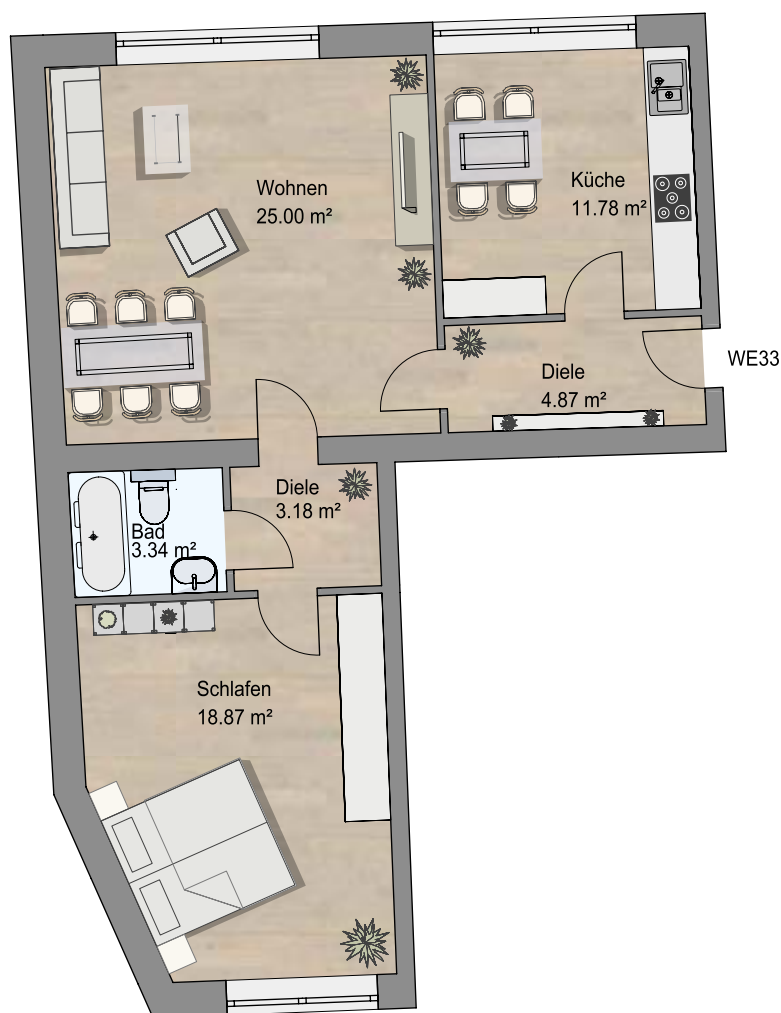
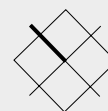


WE 32 - EG	Fläche/m <sup>2</sup>
Flur	5,72 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,20 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	32,64 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,41 m <sup>2</sup>
Bad	6,58 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	7,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>82,05 m<sup>2</sup></b>

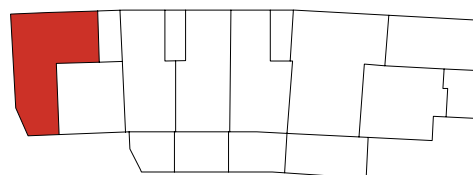


# 1.OBERGESCHOSS

## Wohnung 33



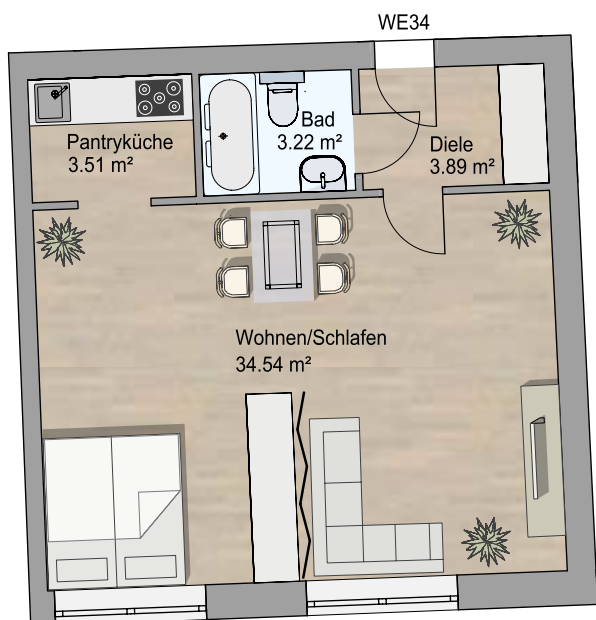
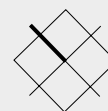
<b>WE 33 - 1.OG</b>	<b>Fläche/m<sup>2</sup></b>
Diele	4,87 m <sup>2</sup>
Küche	11,78 m <sup>2</sup>
Wohnen	25,00 m <sup>2</sup>
Diele	3,18 m <sup>2</sup>
Bad	3,34 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,87 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>67,04 m<sup>2</sup></b>



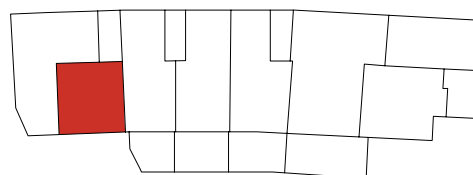


# 1.OBERGESCHOSS

## Wohnung 34

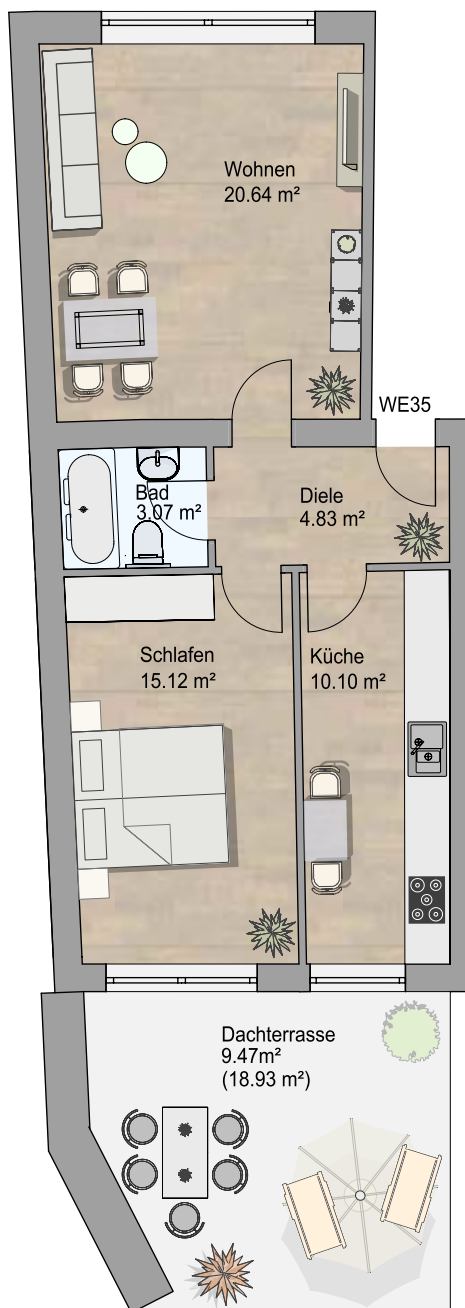
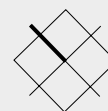


WE 34 - 1.OG	Fläche/m <sup>2</sup>
Diele	3,89 m <sup>2</sup>
Bad	3,22 m <sup>2</sup>
Wohnen/Schlafen	34,54 m <sup>2</sup>
Pantryküche	3,51 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>45,16 m<sup>2</sup></b>

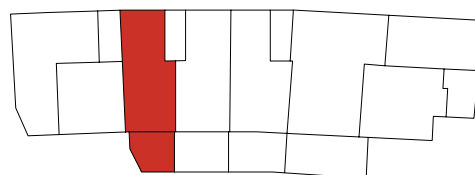


# 1.OBERGESCHOSS

## Wohnung 35



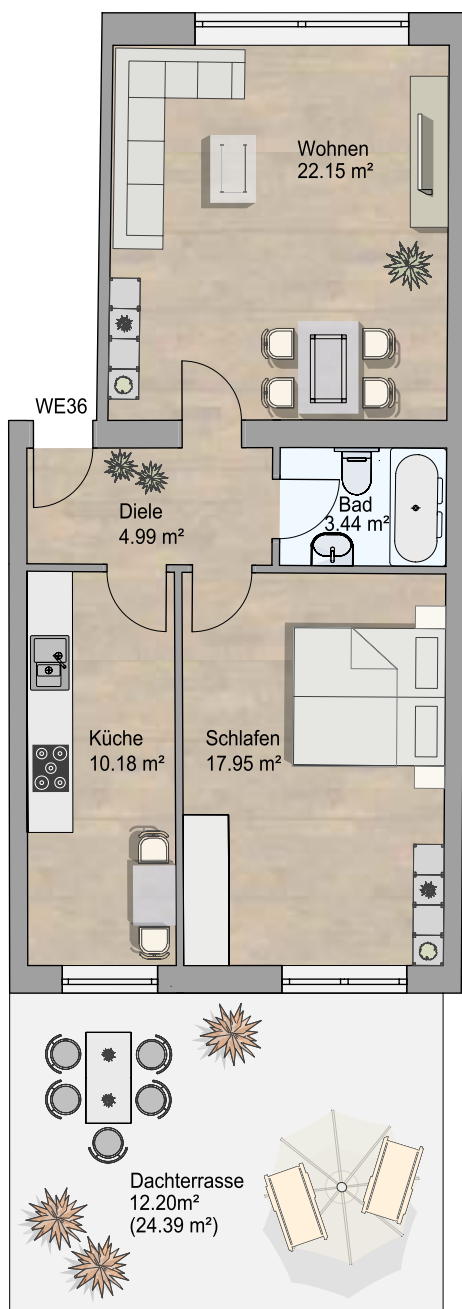
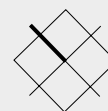
<b>WE 35 - 1.OG</b>	Fläche/m <sup>2</sup>
Diele	4,83 m <sup>2</sup>
Wohnen	20,64 m <sup>2</sup>
Bad	3,07 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,12 m <sup>2</sup>
Küche	10,10 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (50%)	9,47 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>63,23 m<sup>2</sup></b>



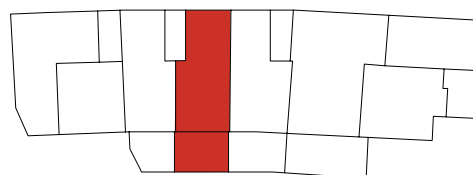


# 1.OBERGESCHOSS

## Wohnung 36

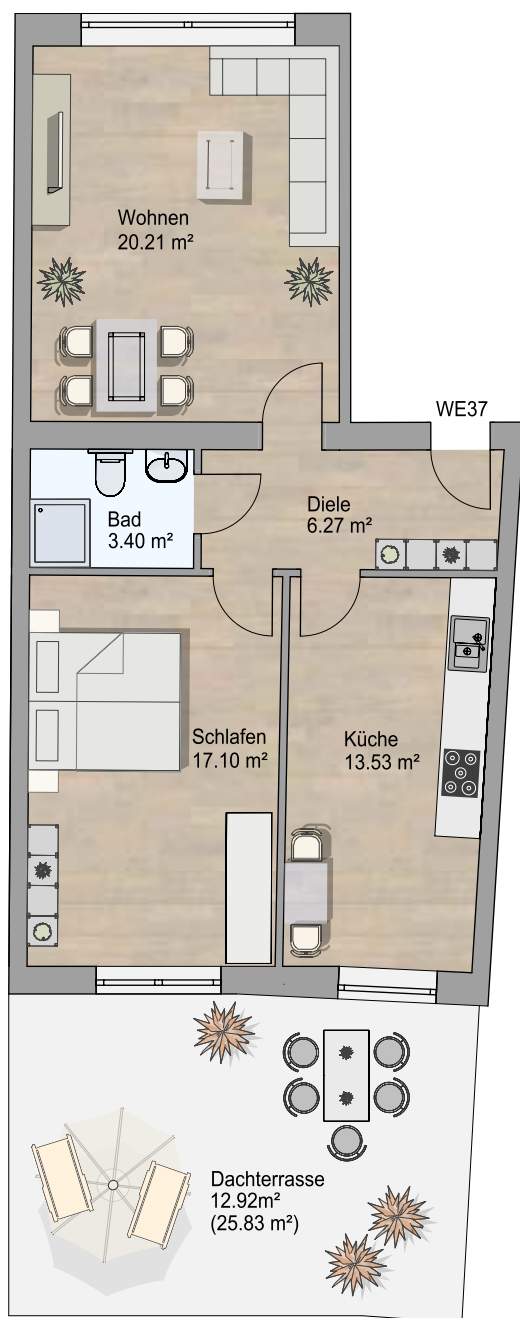
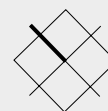


<b>WE 36 - 1.OG</b>	Fläche/m <sup>2</sup>
Diele	4,99 m <sup>2</sup>
Küche	10,18 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,95 m <sup>2</sup>
Bad	3,44 m <sup>2</sup>
Wohnen	22,15 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (50%)	12,20 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>70,91 m<sup>2</sup></b>

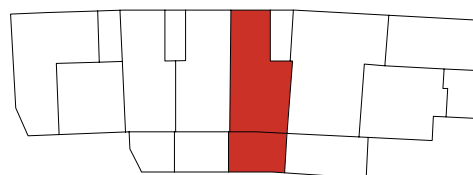


# 1.OBERGESCHOSS

## Wohnung 37



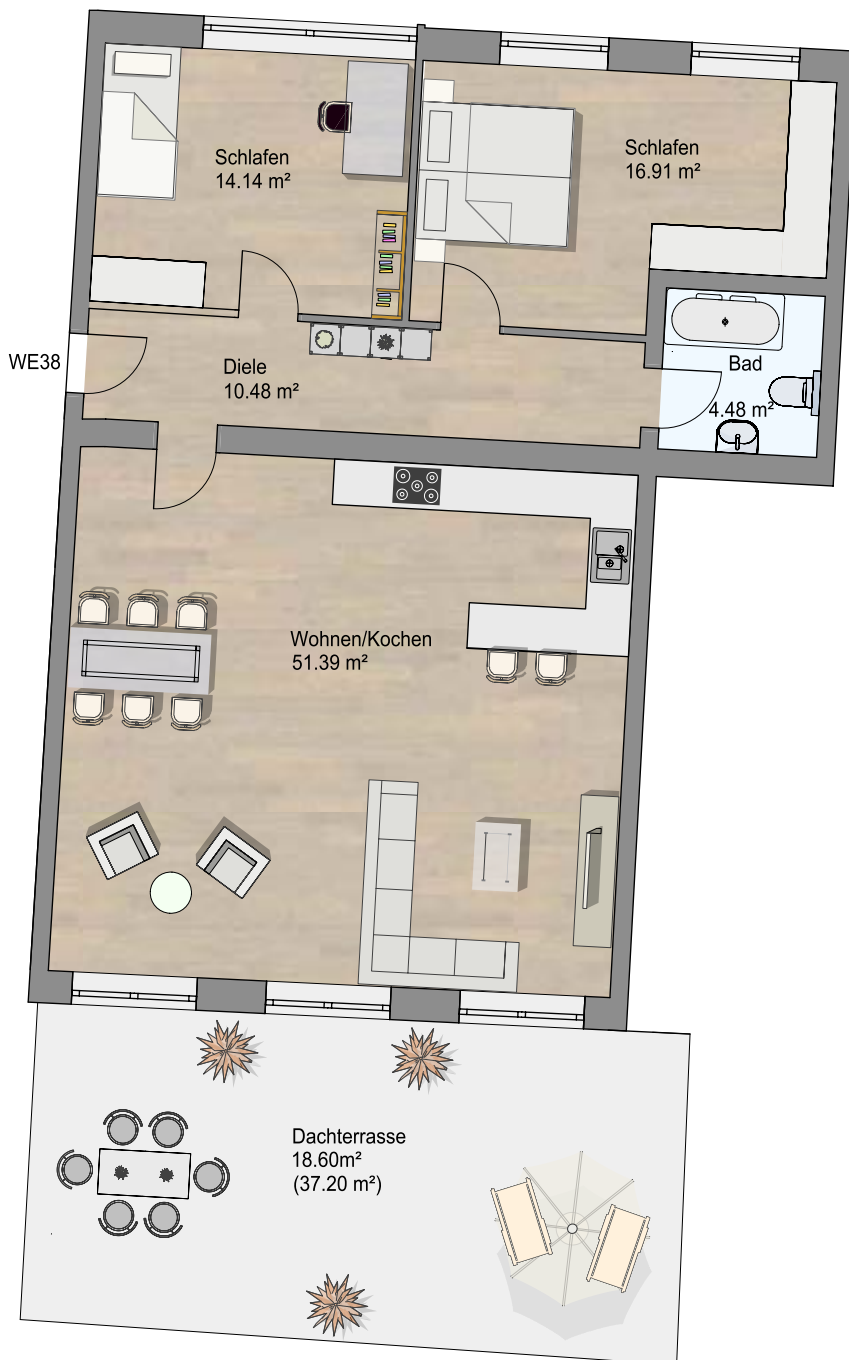
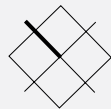
WE 37 - 1.OG	Fläche/m <sup>2</sup>
Diele	6,27 m <sup>2</sup>
Wohnen	20,21 m <sup>2</sup>
Bad	3,40 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,10 m <sup>2</sup>
Küche	13,53 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (50%)	12,92 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>73,43 m<sup>2</sup></b>



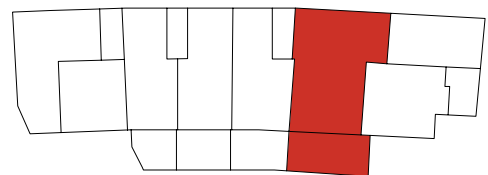


# 1.OBERGESCHOSS

## Wohnung 38

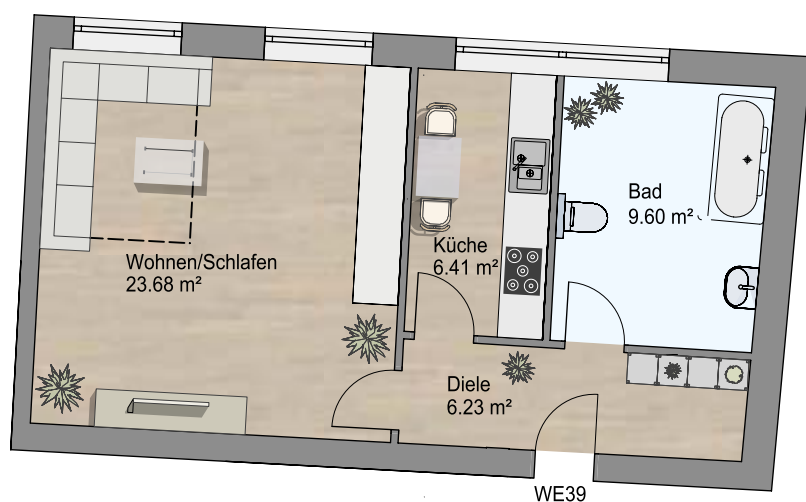
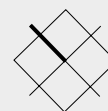


<b>WE 38 - 1.OG</b>	<b>Fläche/m<sup>2</sup></b>
Diele	10,48 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,14 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,91 m <sup>2</sup>
Bad	4,48 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen	51,39 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (50%)	18,60 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>116,00m<sup>2</sup></b>

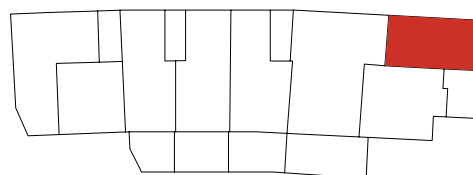


# 1.OBERGESCHOSS

## Wohnung 39



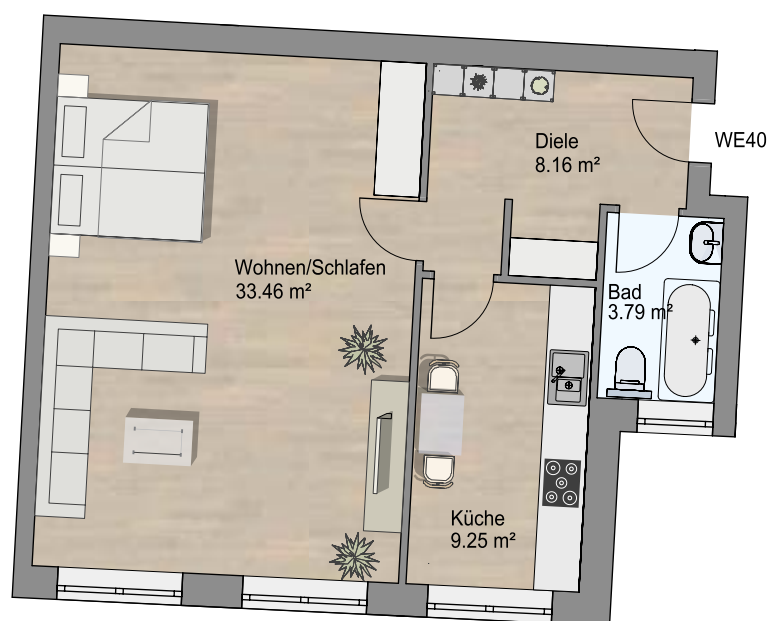
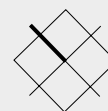
WE 39 - 1.OG	Fläche/m <sup>2</sup>
Diele	6,23 m <sup>2</sup>
Wohnen/Schlafen	23,68 m <sup>2</sup>
Küche	6,41 m <sup>2</sup>
Bad	9,60 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>45,92m<sup>2</sup></b>



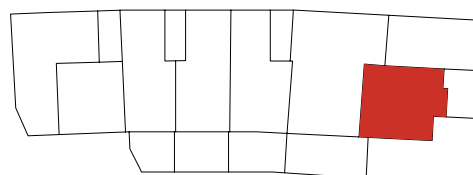


# 1.OBERGESCHOSS

## Wohnung 40

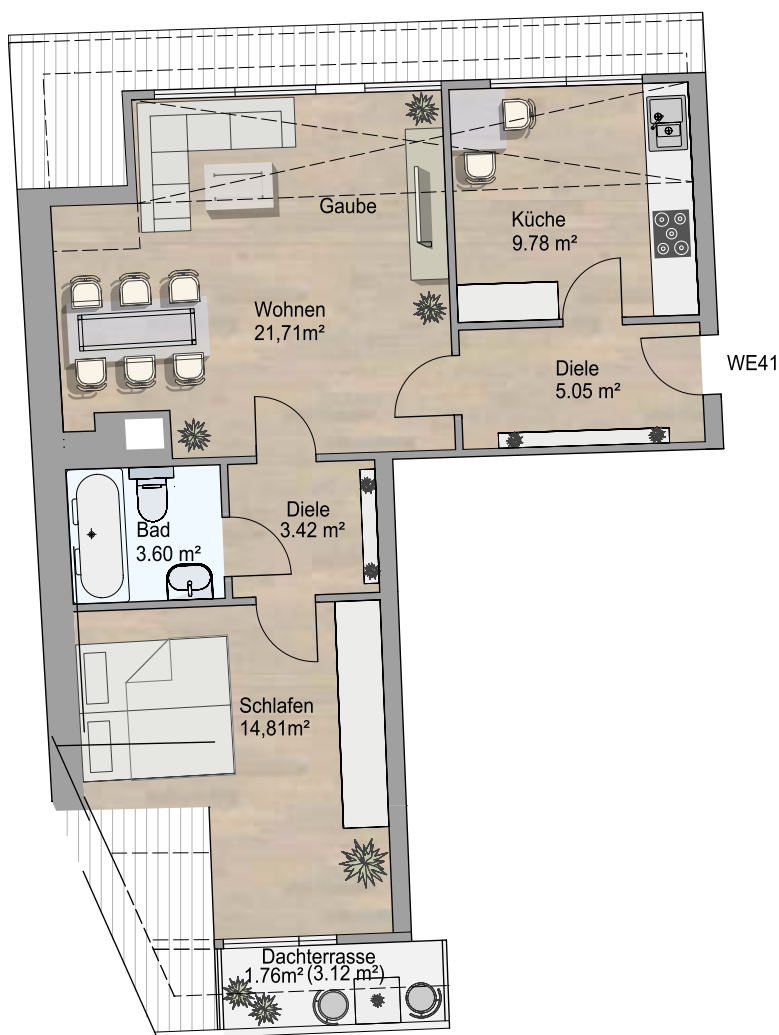
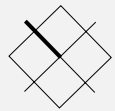


<b>WE 40 - 1.OG</b>	Fläche/m <sup>2</sup>
Diele	8,16 m <sup>2</sup>
Wohnen/Schlafen	33,46 m <sup>2</sup>
Küche	9,25 m <sup>2</sup>
Bad	3,79 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>54,66 m<sup>2</sup></b>

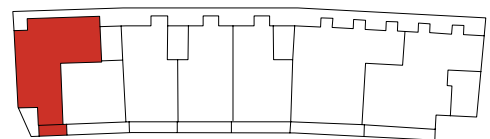


## 2.OBERGESCHOSS

# Wohnung 41

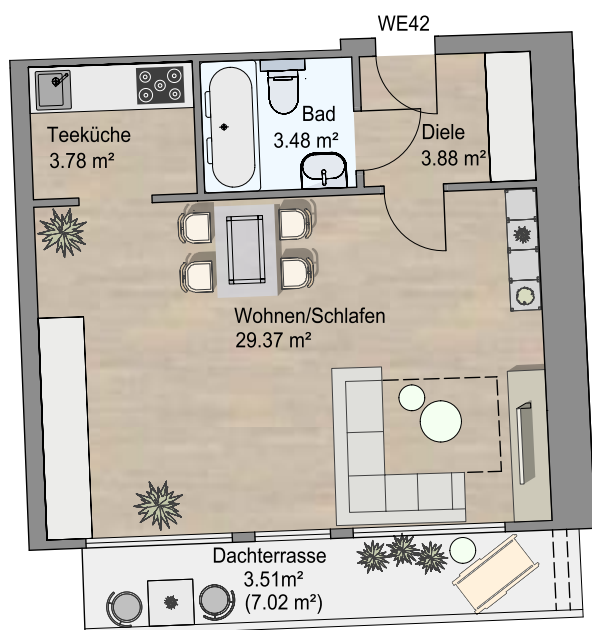
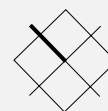


<b>WE 41 - 2.OG</b>	<b>Fläche/m<sup>2</sup></b>
Diele	5,05 m <sup>2</sup>
Küche	9,78 m <sup>2</sup>
Wohnen	21,71 m <sup>2</sup>
Diele	3,42 m <sup>2</sup>
Bad	3,60m <sup>2</sup>
Schlafen	14,81 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (50%)	1,76 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>60,13 m<sup>2</sup></b>

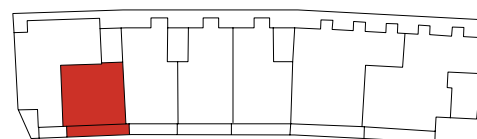


## 2.OBERGESCHOSS

# Wohnung 42



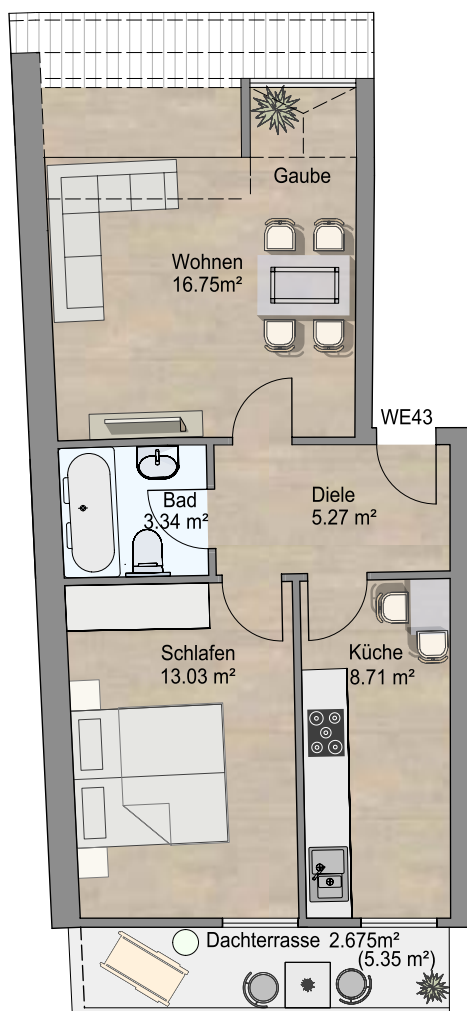
WE 42 - 2.OG	Fläche/m <sup>2</sup>
Diele	3,88 m <sup>2</sup>
Bad	3,48 m <sup>2</sup>
Wohnen/Schlafen	29,37 m <sup>2</sup>
Teeküche	3,78 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (50%)	3,51m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>44,02 m<sup>2</sup></b>



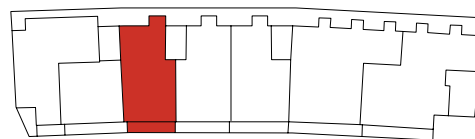


## 2.OBERGESCHOSS

# Wohnung 43

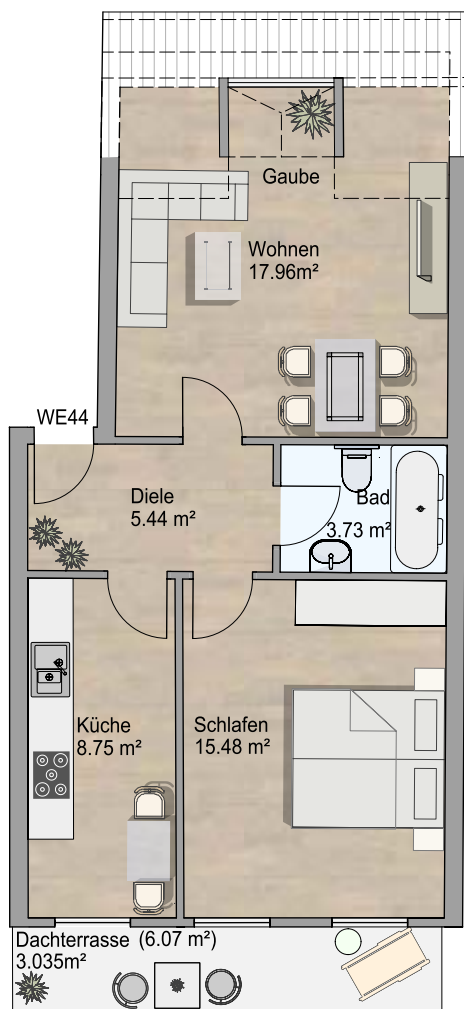


WE 43 - 2.OG	Fläche/m²
Diele	5,27 m²
Wohnen	16,75 m²
Bad	3,34 m²
Schlafen	13,03 m²
Küche	8,71 m²
Dachterrasse (50%)	2,68 m²
<b>Gesamt</b>	<b>49,78 m²</b>

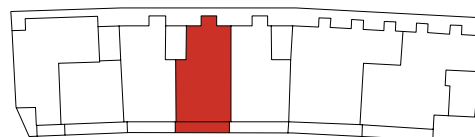


## 2.OBERGESCHOSS

# Wohnung 44

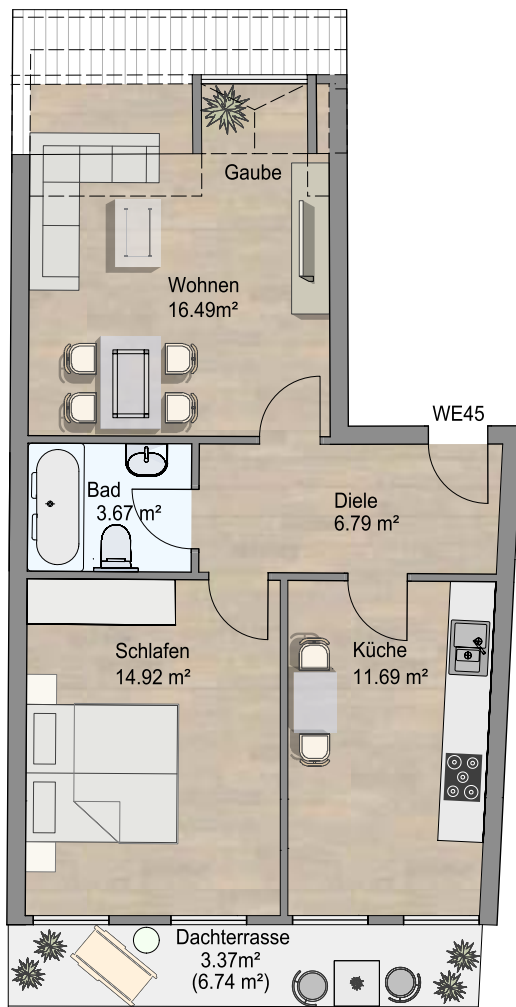
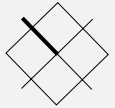


WE 44 - 2.OG	Fläche/m²
Diele	5,44 m²
Küche	8,75 m²
Schlafen	15,48 m²
Bad	3,73 m²
Wohnen	17,96 m²
Dachterrasse (50%)	3,04 m²
<b>Gesamt</b>	<b>54,40 m²</b>

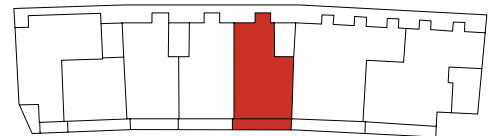


## 2.OBERGESCHOSS

# Wohnung 45



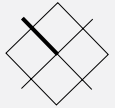
WE 45 - 2.OG	Fläche/m <sup>2</sup>
Diele	6,79 m <sup>2</sup>
Wohnen	16,49 m <sup>2</sup>
Bad	3,67 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,92 m <sup>2</sup>
Küche	11,69 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (50%)	3,37 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>56,93 m<sup>2</sup></b>



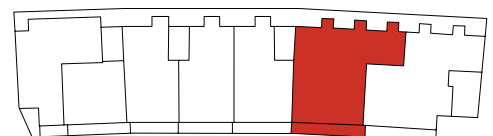


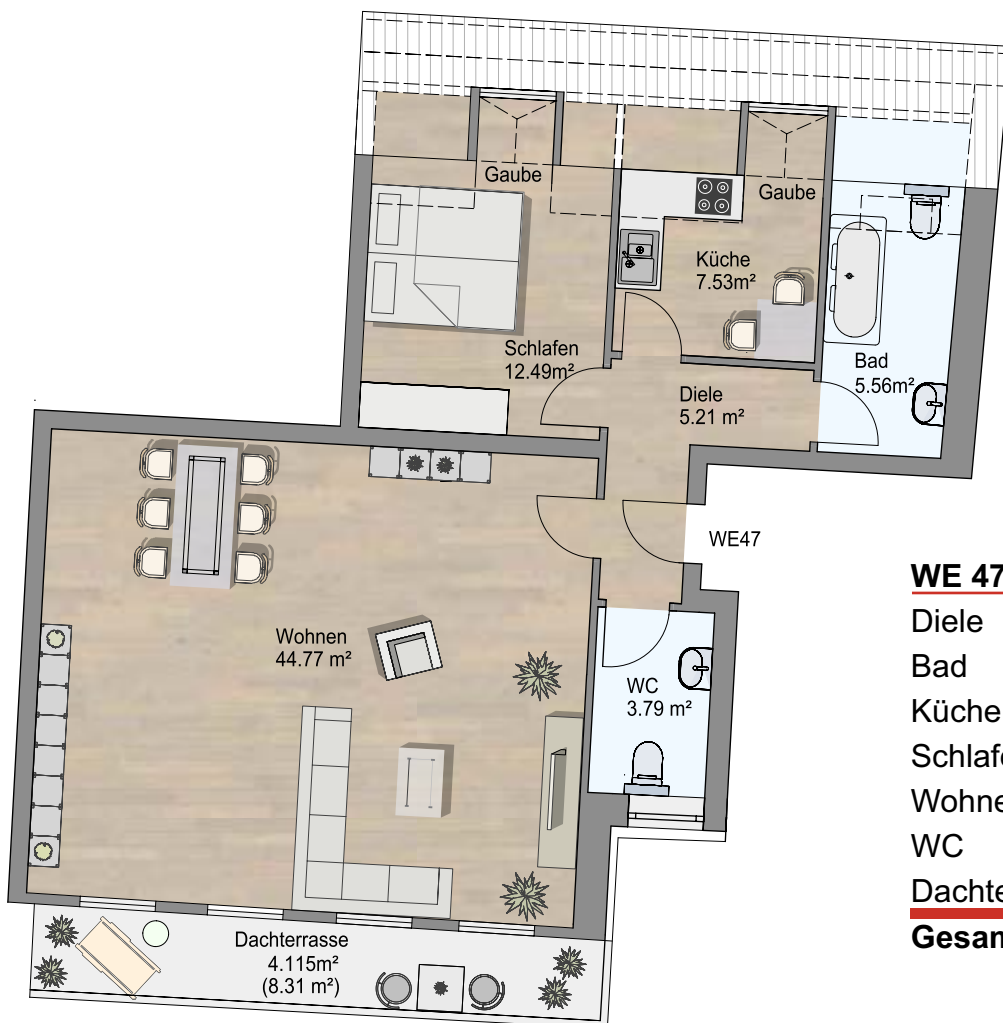
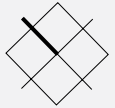
## 2.OBERGESCHOSS

# Wohnung 46

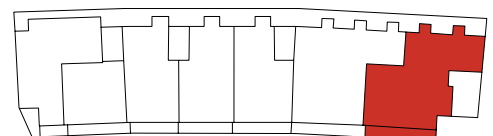


<b>WE 46 - 2.OG</b>	<b>Fläche/m<sup>2</sup></b>
Diele	10,83 m <sup>2</sup>
Bad	6,40 m <sup>2</sup>
Küche	9,26 m <sup>2</sup>
Wohnen	21,58 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,64 m <sup>2</sup>
Kind 2	14,79 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,38 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (50%)	4,34 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>89,23 m<sup>2</sup></b>



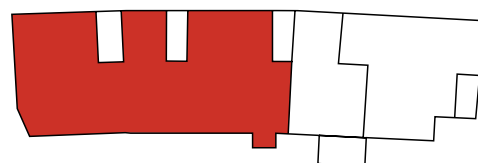
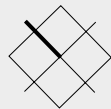


WE 47 - 2.OG	Fläche/m <sup>2</sup>
Diele	5,21 m <sup>2</sup>
Bad	5,56 m <sup>2</sup>
Küche	7,53 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,49 m <sup>2</sup>
Wohnen	44,77 m <sup>2</sup>
WC	3,79 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (50%)	4,12 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>83,47 m<sup>2</sup></b>

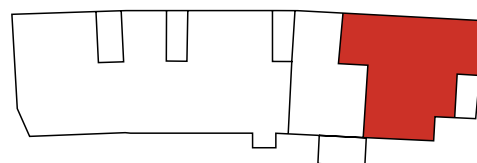
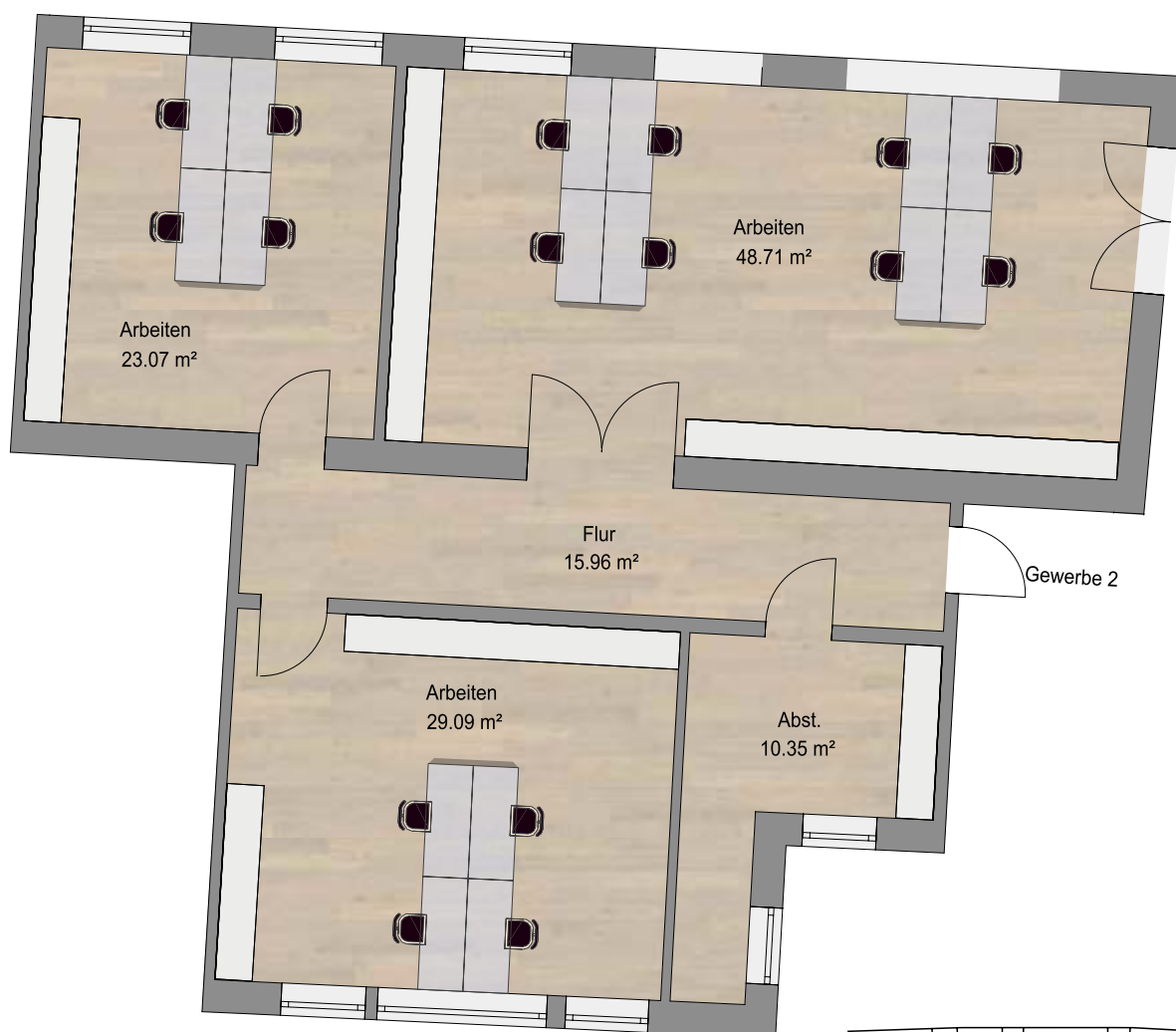
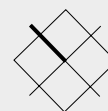


# ERDGESCHOSS

## Zahnarztpraxis







ERDGESCHOSS UND TIEFGARAGENPLAN



# FREIFLÄCHENPLAN



# Haftungsausschluss

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen und genannten Objektinformationen, Unterlagen, Pläne und Aussagen etc. vom Verkäufer/ Eigentümer stammen. Alle darin enthaltenen Informationen und Angaben wurden sorgfältig auf ihre Plausibilität, soweit möglich, geprüft.

Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit wird nicht übernommen.

Maßgeblich sind bei Erwerb ausschließlich die im Kaufvertrag genannten Angaben und Fristen. Die Informationen bezüglich der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten geben den derzeit aktuellen Stand der Steuergesetze wieder, ohne dabei steuerberatend tätig zu sein. Zu seiner eigenen Sicherheit sollte sich jeder Käufer vor Erwerb diesbezüglich bei einer Person der steuer- oder rechtsberatenden Berufe fachlichen Rat einholen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

# Impressum

PR Projekt GmbH & Co. KG  
Karl-Arnold-Straße 3  
47877 Willich  
Deutschland

+49 2154 95 40 09 90

Registernummer: HRB 2491  
Amtsgericht: Krefeld