



Immobilienexposé
**Wohn- und Geschäftshaus in Kleve - Kellen mit
Vergrößerungspotential (Aufstockung)**

Objekt-Nr.:
5900#Cc8Gae



Haus zum Kauf

Wohn- und Geschäftshaus in Kleve - Kellen mit Vergrößerungspotential (Aufstockung)

Kaufpreis
335.000 €

 **139 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **7**
Zimmer

 **627 m²**
Grundstück (ca.)

 **155 m²**
Nutzfläche (ca.)

 **1986**
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	335.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57%	

Die Immobilie

Objekt-Nr	5900#Cc8Gae
------------------	-------------

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	139 m ²
	Zimmer	7
	Nutzfläche (ca.)	155 m ²
	Grundstück (ca.)	627 m ²

Räume und Flure	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Balkone	1

Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓

Zustand und Bauart	Baujahr	1986
	Unterkellert	Ja

Ausstattungsdetails	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Küche	Einbauküche
	Gäste-WC	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Dieses Wohn- und Geschäftshaus liegt in zentraler Lage im Ortsteil Kellen, direkt gegenüber dem Finanzamt. Für ein Ladenlokal etc. ist die stark frequentierte „Emmericher Straße“ optimal, da es sich um die Verkehrsader zwischen Kleve und Emmerich handelt. Ausreichend Parkplätze bieten die Parkstreifen an der Straße und die gepflasterte Hoffläche hinter dem Haus (u. a. mit Garage).

Die insgesamt ca. 155 m² große Gewerbefläche im Erdgeschoss verfügt über ein ca. 105 m² großes Ladenlokal. Hinzu kommen ein ca. 12 m² großes Büro, ein ca. 3 m² großer Abstellraum und ein ca. 35 m² großer Raum, der zur Zeit als Werkstatt genutzt wird. Die Fläche kann durch den offenen Grundriss beliebig verändert und aufgeteilt werden und ist somit für zahlreiche Branchen, Gewerbe und Dienstleistungen etc. attraktiv.

Die großen und bodentiefen Schaufenster zur Straße und an der Giebelseite des Hauses bieten hervorragende Werbe- und Ausstellungsflächen.

Im 1. Obergeschoss befindet sich eine großzügige Wohnung mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 139 m². Zur Wohnung gehört auch eine schöne Dachterrasse bzw. Balkon mit

einer Größe von ca. 24 m².

Neben dem geräumigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche stehen drei Schlafzimmer, ein großes Badezimmer, Gäste-WC und diverse Abstellräume zur Verfügung.

Die Immobilie wird dem Käufer komplett geräumt übergeben. Somit kann der Erwerber die Immobilie nach seinen individuellen Vorstellungen und Wünschen nutzen, umbauen, verändern und u. U. sogar auch aufstocken.

Selbst ein Umbau zu einem Wohnhaus mit Studentenapartments ist durchaus denkbar, das die Entfernung zur Hochschule Rhein-Waal nur knapp 1 km beträgt.

Ausstattung

Die Fenster haben Holz- und Kunststoffrahmen und sind mit Isolierverglasung ausgestattet. Die Fenster im Wohnbereich zur Straße sind mit 3-facher Verglasung versehen.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Ölheizung.

Das große Bad in der Wohnung ist erst vor wenigen Jahren modernisiert worden und präsentiert sich zeitgemäß mit Badewanne, großer Dusche, Waschbecken und WC.

Raumaufteilung:

Gewerbefläche im Erdgeschoss:

Ein großer Verkaufsraum / Ausstellungsfläche, Werkstatt, Büro, Abstellraum

Wohnung im Obergeschoss:

Wohn- und Essbereich, Küche, 3 Schlafzimmer, Badezimmer, Flur, Diele, Vorratsraum, Abstellraum bzw. Ankleide, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Balkon

Lage

Sehr zentrale und verkehrsgünstige Geschäftslage an der „Emmericher Straße“ (B 220) im Klever Ortsteil Kellen, direkt gegenüber dem Finanzamt.

Sonstiges

Baujahr:

Das ursprüngliche Wohnhaus ist vermutlich um die Jahrhundertwende ca. 1900 errichtet worden.

Der Anbau mit Umbau und Erweiterung erfolgte in den Jahren 1986 / 87.

In der Bauakte der Stadt Kleve sind die folgenden Bauanträge dokumentiert:

1958 Einbau eines Badezimmers mit WC

1969 Neubau einer PKW-Garage

1971 Einbau einer Ölfeuerungsanlage

1974 / 75 Aufstockung des Wohnhauses

1978 Errichtung eines Windergartens (heutiger Küchen- und Badbereich)

1986 / 87 Umbau und Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses mit Nutzungsänderung

1988 Anbringung von Werbeanlagen

Energiebedarfsausweis



Endenergiebedarf	327 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	Öl
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H
Gültig bis	31.01.2034

Ihr Ansprechpartner

Name	Markus Opgenorth
Telefon	+49 2821 49960
Ort	47533 Kleeve
E-Mail	info@brammen-immobilien.de

Lage und Umgebung

47533 Kleve





Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Rückseite



Rückseite



Rückseite



Rückseite



Seitanansicht



Ladenlokal



Ladenlokal



Ladenlokal



Ladenlokal



Ladenlokal



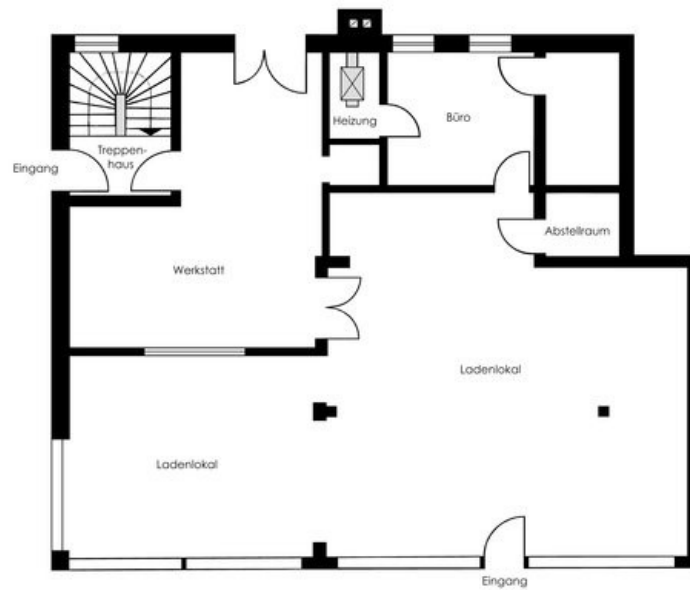
Ladenlokal



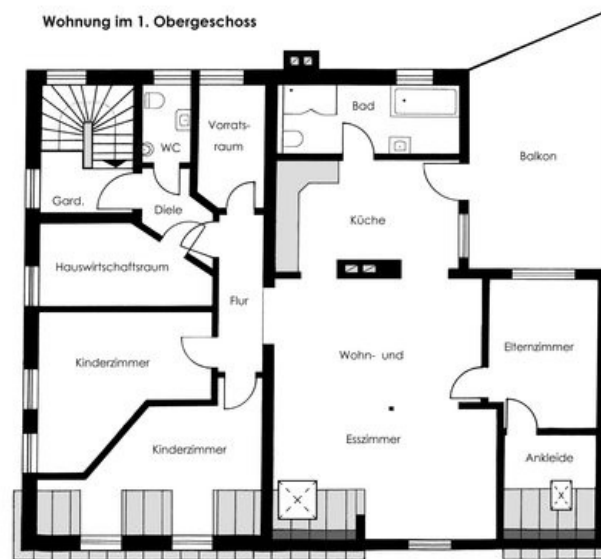
Ladenlokal



Ladenlokal



Grundriss Ladenlokal EG



Grundriss Wohnung OG