



Immobilienexposé
**- VERKAUFT - Einfamilienhaus in
waldnaher Top-Lage in Kleve (Dachgeschoss
ausbaufähig)**

Objekt-Nr.:
5895#Cc8Gae



Haus zum Kauf

- VERKAUFT - Einfamilienhaus in waldnaher Top-Lage in Kleve (Dachgeschoss ausbaufähig)

Kaufpreis
299.000 €

 **110 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **4**
Zimmer

 **427 m²**
Grundstück (ca.)

 **1964**
Baujahr

 **3**
Schlafzimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	299.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	2,975%	

Die Immobilie

Objekt-Nr	5895#Cc8Gae	
Stellflächen	Garagenanzahl	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	110 m ²
	Zimmer	4
	Grundstück (ca.)	427 m ²
Räume und Flure	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Terrassen	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	1964

	Dachform	Krüppelwalmdach
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Gäste-WC	✓

Beschreibung

Dieses freistehende Wohnhaus liegt in ruhiger und reizvoller Lage am „Bresserberg“ und am „Klever Berg“ in Kleve, nur wenige Meter vom Aussichtsturm entfernt.

Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1964 in massiver Bauweise und mit voller Unterkellerung errichtet. Rechts neben dem Gebäude wurde eine Garage für einen PKW geplant. Die Außenwände sind mit Klinkersteinen verblendet.

Im Erdgeschoss sind Wohnzimmer, Esszimmer, Küche sowie das Elternschlafzimmer, Badezimmer und Flur vorhanden. Der Wohnbereich ist mit einem Kachelofen ausgestattet. Sowohl vom Esszimmer als auch von der Küche gelangt man auf die Terrasse und in den Garten.

Auf der zweiten Wohnebene befinden sich zwei Kinderzimmer und ein weiteres Badezimmer sowie ein Flur und ein separates WC.

Die leichte Hanglage des Grundstückes konnte bei der Raumaufteilung der jeweiligen Etagen optimal ausgenutzt werden (z. B. im Hinblick auf Raumhöhen und Belichtung).

Ausstattung

Das Bad im Erdgeschoss ist mit Eckdusche, Waschbecken, WC und Handtuchrockner ausgestattet und verfügt über ein Tageslichtfenster.

Das Bad im Untergeschoss ist mit Badewanne, Waschbecken, WC und Handtuchrockner ausgestattet. Beide Bäder sind mit zeitgemäßen Sanitärobjekten eingerichtet und hell gefliest.

Die Etagen sind über eine offene Holz-Treppe miteinander verbunden. Bei den Innentüren handelt es sich ebenfalls um stilvolle Naturholztüren mit Dekor.

Im Jahr 1975 wurde der Baukörper um einen seitlichen Anbau erweitert, so dass im Erdgeschoss ein zusätzlicher Raum entstanden ist.

Das Dachgeschoss (Walmdach) ist erst im Jahr 1995 komplett neu erstellt worden (bis 1995 hatte das Gebäude ein Flachdach). Das Dach ist bis in die Dachspitze gedämmt und wird über Velux-Fenster belichtet.

Das aktuell vorhandene Raumangebot kann durch einen Ausbau des Dachgeschosses vergrößert werden; Nutzung z. B. als Dachstudio oder ein bis zwei weitere Zimmer. Von dieser Etage hat man einen sehr schönen Weitblick über Kleve.

Die Fenster haben Holzrahmen mit Isolierverglasung und sind mit Rollläden ausgestattet. Die Rollläden sind teilweise elektrisch bedienbar.

Die Beheizung erfolgt zur Zeit über eine elektrische Blockspeicherheizung. Eine Umstellung der Beheizung auf Erdgas ist möglich, der Gasanschluss der Stadtwerke Kleve liegt an der Straße.

Die Warmwasserbereitung wird über Durchlauferhitzer gesteuert.

Der Garten liegt geschützt hinter dem Wohnhaus in westlicher und nord-westlicher Himmelsrichtung, so dass man am Abend die Sonne im Garten genießen kann. Dieser Bereich ist mit Rasen und mit Sträuchern begrünt, des weiteren ist auch ein großes Gartenhaus aus Holz vorhanden.

Lage

Die Immobilie liegt in sehr schöner und bevorzugter Wohnlage zwischen Annaberg, Bresserberg und Klever Berg im Ortsteil Materborn (in der so genannten „Materborner Schweiz“). Die ruhige Straße wird überwiegend nur von den Anwohnern befahren.

Der Klever Berg (mit Aussichtsturm) ist mit seinen rund 100 m die höchste Erhebung am unteren Niederrhein.

Sowohl der Reichswald, als auch der Tiergartenwald, können in wenigen Minuten erreicht werden und bieten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Hobby, Sport, Spaziergänge etc.

Die Nähe zur Marien-Grundschule an der Königsallee bzw. Annabergstraße und zum Kindergarten St. Marien am Grünen Ring ist für Familien mit Kindern sehr vorteilhaft.

Sonstiges

Baujahre:

Ursprüngliche Errichtung: 1964

Anbau / Erweiterung: 1975

Dachgeschoss-Aufstockung bzw.
Errichtung eines Walmdaches: 1995

Energiebedarfsausweis



Endenergiebedarf	203,90 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	Elektro
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	G
Gültig bis	18.06.2033

Ihr Ansprechpartner

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

Lage und Umgebung

47533 Kleve





Rückseite



Gebäudeansicht



Rückseite



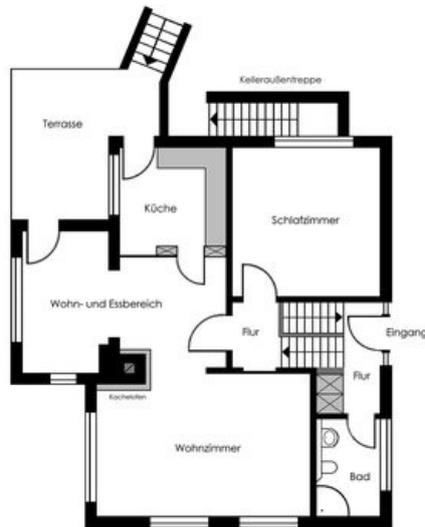
Garten



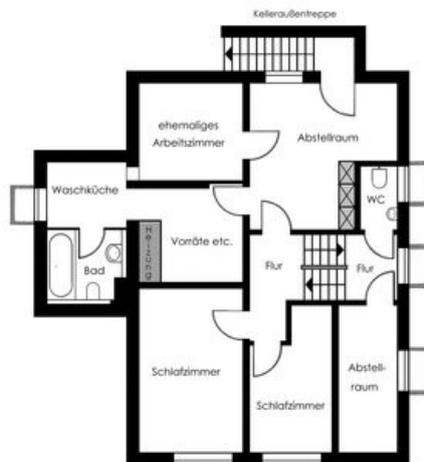
Garten



Garten



Grundriss



Grundriss