



Immobilienexposé
**Modernisiertes Zweifamilienhaus mit
Nebengebäuden im historischen Stadtkern von
Kalkar**

Objekt-Nr.:
5910#Cc8Gae



Haus zum Kauf

Modernisiertes Zweifamilienhaus mit Nebengebäuden im historischen Stadtkern von Kalkar

Kaufpreis
315.000 €

 **189 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **7**
Zimmer

 **338 m²**
Grundstück (ca.)

 **1940**
Baujahr

 **2**
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	315.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57%	

Die Immobilie

Objekt-Nr	5910#Cc8Gae	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplätze	2
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	189 m ²
	Zimmer	7
	Grundstück (ca.)	338 m ²
Räume und Flure	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl separate WCs	2
	Anzahl Balkone	1
	Anzahl Terrassen	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓

Zustand und Bauart	Baujahr	1940
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Gäste-WC	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Das nur wenige Meter vom historischen Marktplatz, dem Rathaus und der St. Nicolai Kirche gelegene Gebäude präsentiert sich heute als Wohnhaus mit zwei eigenständigen Wohneinheiten. Ursprünglich während des 2. Weltkrieges um 1940 errichtet, hat es bereits eine wechselvolle Geschichte erlebt und befindet sich noch immer im Familienbesitz.

Das nur einseitig angebaute Haus präsentiert sich zur Straße mit verklinkerter Außenfassade und stilvollem Giebel. Auch die am Klinkermauerwerk sichtbaren Ankersplinte bzw. Maueranker verleihen dem Gebäude seinen Charakter. Auf der rechten Seite befindet sich die Zuwegung mit Hauseingang. Zu dem eigenen Grundstück gehört auch die Fläche vor dem Haus (ca. 9,5 m × ca. 5 m), so dass hier eigene Autos abgestellt werden können.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist erst 2009 mit großem Aufwand und in Zusammenarbeit mit einem Klever Architekturbüro komplett neu geschaffen worden. Es ist eine ansprechende und zeitgemäße Wohnung mit 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC und Terrasse geschaffen worden, die eine Wohnfläche von ca. 88 m² bietet.

Das neue Badezimmer ist mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken, WC und Handtuchtrockner ausgestattet. Der Anschluss für eine Waschmaschine wurde ebenfalls in das Bad verlegt.

Die Fenster der Erdgeschosswohnung haben weiße Holzrahmen mit 3-facher Verglasung und sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Diese Wohnung ist zur Zeit nicht vermietet und könnte vom Erwerber sofort für eigene Zwecke genutzt werden.

Die zweite Wohneinheit befindet sich im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss und ist ca. 101 m² groß. Gerade die Raumverteilung über zwei Etagen und die Zimmer im Dachgeschoss verleihen dieser Wohnung einen besonderen Charme.

In dieser Wohnung stehen 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC und eine große Dachterrasse zur Verfügung (neuer Bodenbelag erst im Sommer 2023). Das Badezimmer ist mit Dusche, Waschbecken und WC eingerichtet.

Ausstattung

Die Beheizung erfolgt über eine Erdgas-Brennwerttherme. Die Heizkosten werden über Heizkostenverteiler abgerechnet, die per Funk ablesbar sind.

Hinter dem Wohnhaus wurde Anfang der 1950er Jahre ein weiteres Gebäude errichtet, in dem die Backstube mit Backofen der ehemaligen Bäckerei untergebracht war.

Dieses Gebäude kann heute vielseitig genutzt werden. Der ehemaligen Backstube gegenüber liegt noch ein weiterer große Abstellschuppen. Dieser Schuppen wurde in 2012

neu aufgemauert und mit einem neuen Dach versehen.

Ausstattung und

Modernisierungen:

Die Erdgeschosswohnung wurde erst im Jahr 2009 neu geschaffen.

Die Wohnung im Obergeschoss wurde im Jahr 2018 umfangreich renoviert.

Einbau einer neuen Erdgas Heizung (Brennwerttechnik) im Juli 2020.

Die Warmwasserbereitung erfolgt in den Badezimmern über Durchlauferhitzer.

Erneuerung der Dacheindeckung des Haupthauses inkl. Verlattung und 18 cm

Wärmedämmung, im Oktober 2010.

Erneuerung zahlreicher Fenster mit weißen Holzrahmen und 3-fach Verglasung, inkl. elektrischer Rollläden.

Erneuerung der Dachterrasse im Obergeschoss inkl. Dachneueindeckung, Regenrinne und Fallrohr im August/September 2023.

Mietsituation:

Die Wohnung im Erdgeschoss ist zur Zeit nicht vermietet und kann kurzfristig genutzt werden.

Die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss ist seit dem 1. Mai 2018 an eine Einzelperson vermietet

Lage

Die Immobilie liegt in sehr reizvoller Lage nur wenige Meter vom Marktplatz entfernt, praktisch „im Schatten des historischen Rathauses“. Vom Gebäude schaut man direkt auf die Rückseite des Rathauses.

Besonderer Pluspunkt des Hauses sind die eigenen PKW-Parkplätze vor dem Gebäude (sie befinden sich nämlich auf dem eigenen Grund und Boden).

Sonstiges

Baujahr:

Die ursprüngliche Errichtung des Gebäudes geht auf das Jahr 1940 zurück.

Im Jahr 1952 wurde ein weiteres Gebäude errichtet, dass als Backstube bzw. Bäckereidiente.

Grundstücksgröße:

338 m²

Wohnflächen:

Erdgeschoss: ca. 88 m²

Ober- und Dachgeschoss: ca. 101 m²

Raumaufteilung:

Wohnung im Erdgeschoss:

Großes Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, Flur, Badezimmer, Gäste-WC, Abstellraum, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Terrasse

Wohnung im Ober- und Dachgeschoss:

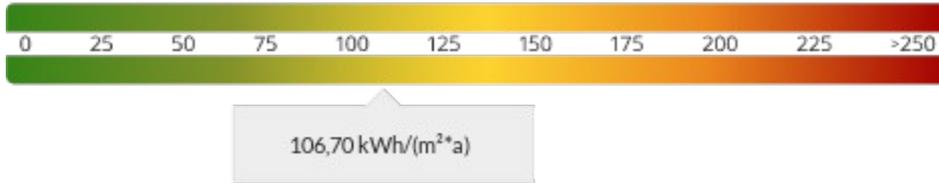
OG: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer, Gäste-WC, Flur, große Dachterrasse

DG: 2 Schlafzimmer, Flur, Dachboden bzw. Speicher

Kellergeschoss:

3 Kellerräume, Heizungsraum, Flur

Energieverbrauchsausweis



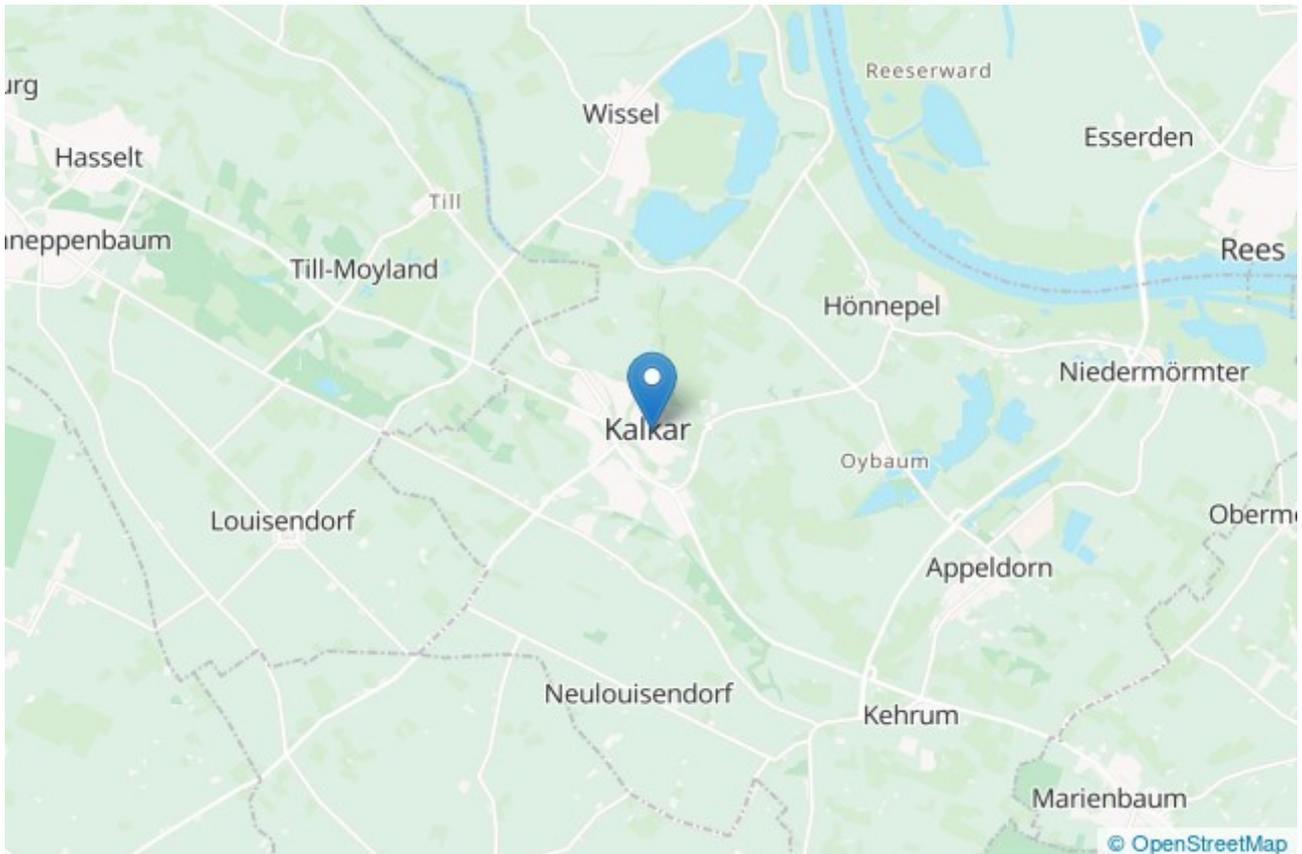
Endenergieverbrauch	106,70 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Gültig bis	06.03.2034

Ihr Ansprechpartner

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

Lage und Umgebung

47546 Kalkar





Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Hauseingang



Rückseite



Rückseite



Dachterrasse



Dachterrasse



Hinterhaus (ehem. Backstube)



Hinterhaus (ehem. Backstube)



Dachterrasse



Dachterrasse



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Küche



Küche



Blick aus dem Fenster



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Badezimmer



Badezimmer



Gäste-WC



Flur



Flur



Terrasse



ehemalige Backstube



ehemalige Backstube



ehemalige Backstube



Abstellschuppen