



Immobilienexposé
RESERVIERT - Vielseitig nutzbares
Stadthaus in der Klever Oberstadt

Objekt-Nr.:
5913#Cc8Gae



Haus zum Kauf

RESERVIERT - Vielseitig nutzbares Stadthaus in der Klever Oberstadt

Kaufpreis
215.000 €

 **137 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **6**
Zimmer

 **293 m²**
Grundstück (ca.)

 **1938**
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	215.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57%	

Die Immobilie

Objekt-Nr 5913#Cc8Gae

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	137 m ²
	Zimmer	6
	Grundstück (ca.)	293 m ²

Weitere Informationen	verfügbar ab	kurzfristig
	Provisionspflichtig	✓

Zustand und Bauart	Baujahr	1938
	Unterkellert	Ja

Ausstattungsdetails	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
----------------------------	---------	------------------------

Sonstige	Heizungsart	Etagenheizung
-----------------	-------------	---------------

Beschreibung

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein 2-geschossiges Reihenmittelhaus mit voller Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach). Das Gebäude ist gegen Ende der 1930er Jahre in massiver Bauweise errichtet worden. Die Außenwände haben eine helle Putzfassade. Die Räume im Dachgeschoss werden über drei Dachgauben belichtet. Bis 1988 stand das Objekt im Eigentum der „Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH“ in Kleve.

Das Wohnhaus ist zuletzt als Zweifamilienhaus genutzt worden. Die ca. 51 m² große Wohnung im Erdgeschoss ist bzw. war die erste Wohneinheit. Die Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss mit ca. 86 m² stellten die zweite Wohneinheit dar.

Man kann das gesamte Haus auch als großes Einfamilienhaus mit drei Etagen nutzen. Genauso können alle Etagen getrennt werden, so dass drei eigenständige Wohnungen entstehen = EG ca. 51 m² / OG ca. 51 m² / DG ca. 35 m².

Daher ist die Immobilie sowohl für Eigennutzer und Familien genauso geeignet wie für Geldanleger und Investoren, die die Räumlichkeiten vermieten möchten.

Der Garten liegt geschützt hinter dem Haus und ist rund 27 m tief. Dieser Bereich kann sehr gut als Spielfläche für Kinder, Freizeit, Haustiere etc. genutzt werden.

Über eine Kelleraußentreppe besteht eine direkte Verbindung vom Garten in das Wohnhaus. Die Räume im Keller werden als Abstell- bzw. Vorratsräume und als Waschküche genutzt.

Ausstattung

Die Fenster haben weiße Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung und sind überwiegend mit Rollläden ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt über zwei getrennte Erdgas-Heizungen.

Aufgrund des ursprünglichen Baujahres Ende der 1930er Jahre und des damit verbundenen Gebäudealters sind Renovierungen bzw. Modernisierungen und Instandsetzungen erforderlich. Ein Wohnhaus aus diesem Baujahr kann man naturgemäß nicht mit heutigen Gebäuden und Ausstattungsstandards etc. vergleichen.

Durch Renovierungen und Modernisierungen hat der Käufer jedoch die Möglichkeit, die Immobilie nach seinem persönlichen Geschmack und nach seinen individuellen Wünschen herzurichten.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Klever Oberstadt in einer ruhigen Seitenstraße Nähe Königsallee und Hoffmannallee.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken etc. sind an der Hoffmannallee sowie im EOC. und im Tönnissen-Center vorhanden.

Der tiefe Grundstück liegt insbesondere in westlicher und nord-westlicher Himmelsrichtung, so dass die Sonne in den Abendstunden in den Garten scheint.

Sonstiges

Erdgeschoss: ca. 51 m²
Obergeschoss: ca. 51 m²
Dachgeschoss: ca. 35 m²
Summe Wohnfläche: ca. 137 m²

Raumaufteilung:

Wohnung 1 im Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Flur, Badezimmer

Wohnung 2 im Ober- und Dachgeschoss:

OG: Wohn- und Esszimmer, Küche, Flur, Gäste-WC, Treppenhaus

DG: 2 Schlafzimmer, großes Bad, Flur

Kellergeschoss:

Waschküche und Heizungsraum, 3 Abstellräume, Flur

Energiebedarfsausweis



Endenergiebedarf	464,40 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Gültig bis	27.02.2034

Ihr Ansprechpartner

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

Lage und Umgebung

47533 Kleve





Gebäudeansicht