



Immobilien-Exposé

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

Objekt-Nr.:
5900#Cc8Gae

Haus zum Kauf

in 47533 Kleve



Details

Provisionspflichtig

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

3,57%

Wohnfläche (ca.)

139 m²

Zimmer

7

Nutzfläche (ca.)

155 m²

Grundstück (ca.)

627 m²

Anzahl Schlafzimmer

3

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl separate WCs

1

Anzahl Balkone

1

Baujahr

1986

Unterkellert

Ja

Bad mit

Dusche, Wanne, Fenster

Küche

Einbauküche

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

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 Wintergartens (heutiger Küchen- und Badbereich)

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

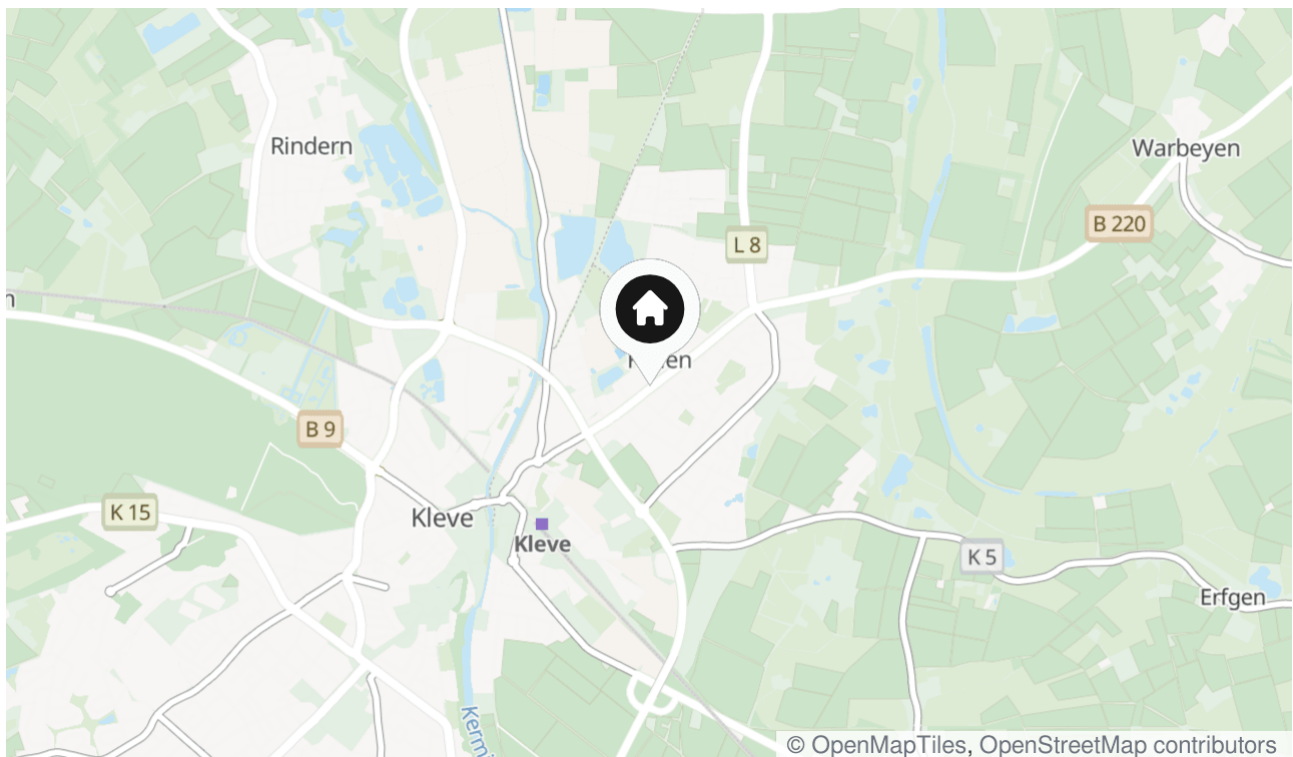
Nutzungsänderung

1988 Anbringung von Werbeanlagen

Lage & Umgebung

47533 Kleve

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



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergiebedarf

327 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

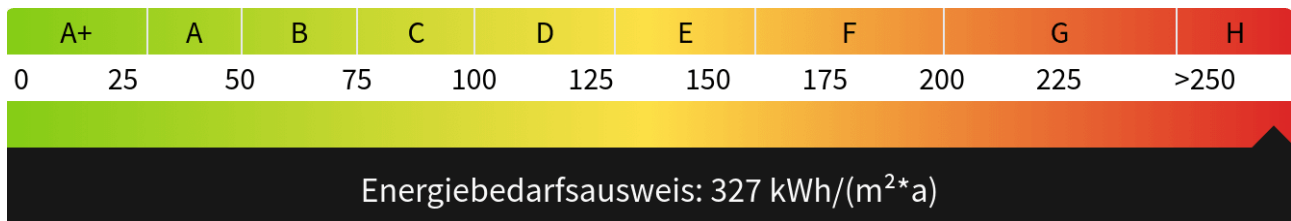
Öl

Wesentlicher Energieträger

Öl

Gültig bis

31.01.2034





Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Rückseite



Rückseite



Rückseite



Rückseite



Seitanansicht



Ladenlokal



Ladenlokal



Ladenlokal



Ladenlokal



Ladenlokal



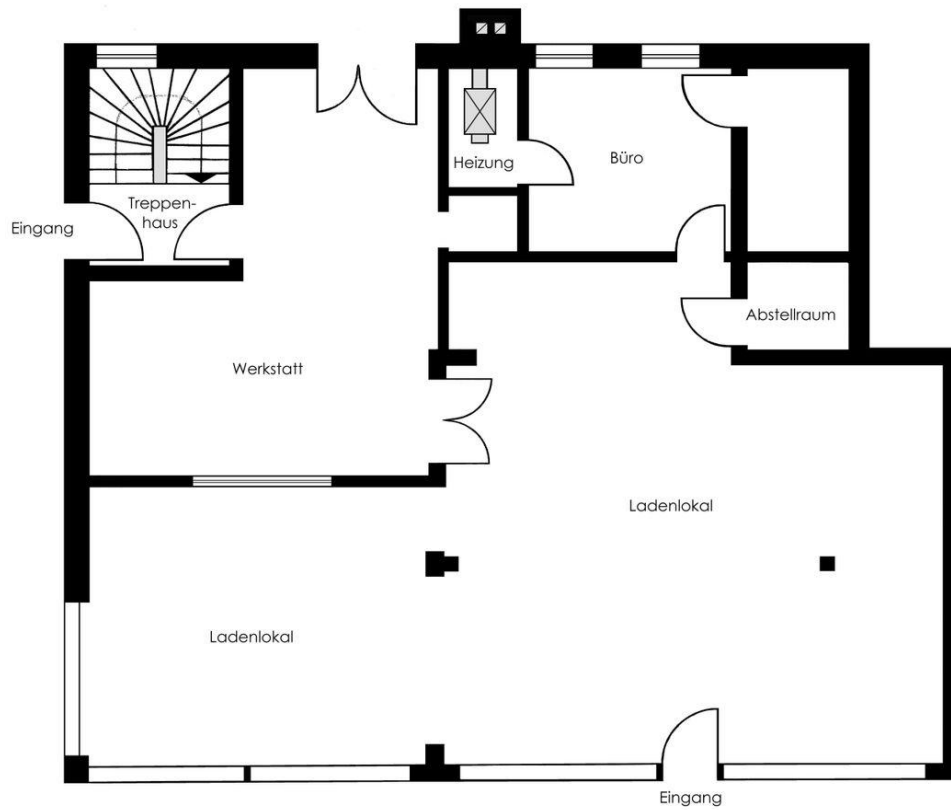
Ladenlokal



Ladenlokal

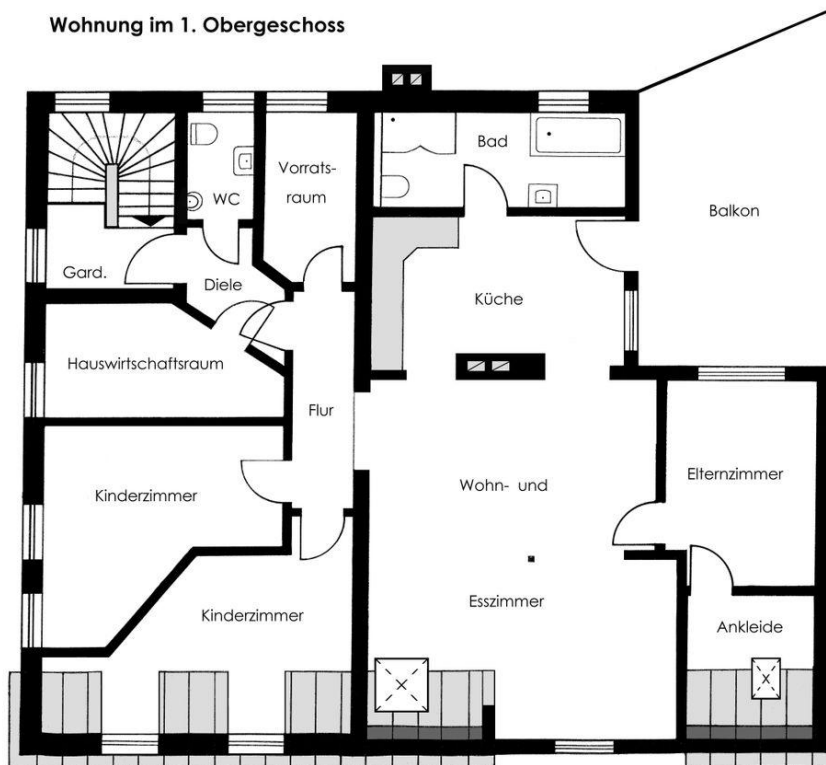


Ladenlokal



Grundriss Ladenlokal EG

Wohnung im 1. Obergeschoss



Grundriss Wohnung OG

Kontakt

Brammen Immobilien

Burgstraße 44

47533 Kleve

Telefon: +49 2821 49960

E-Mail: info@brammen-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Herrn Markus Opgenorth

Impressum

www.brammen-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.brammen-immobilien.de

