



Immobilien-Exposé

- V E R K A U F T -
Ansprechendes Wohnhaus in
idyllischer und ruhiger Lage
Nähe Altrheindeich

Objekt-Nr.: 5919#Cc8Gae

Haus zum Kauf

 47533 Kleve



Details

Provisionspflichtig

Gäste-WC

Kaufpreis

398.000 €

Käuferprovision inkl.
USt.

2,975%

Wohnfläche (ca.)

143 m²

Zimmer

4

Grundstück (ca.)

1.022 m²

Anzahl Schlafzimmer

3

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl separate WCs

1

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

1981

Garagenanzahl

2

Dachform

Walmdach

Bad mit

Dusche, Fenster

Boden

Kunststoff

Beschreibung

Das Wohnhaus wurde Anfang der 1980er Jahre auf einem schönen Grundstück mit einer Größe von über 1.000 m² am Ortsrand von Düffelward errichtet. Die Außenwände sind mit einem Klinkerstein verblendet. Das Dachgeschoss (Walmdach) bietet die Möglichkeit eines wohnlichen Ausbaus für weitere Räume. Neben dem Wohnhaus entstand eine freistehende PKW-Doppelgarage.

Das Haus bietet eine zweckmäßige und familienfreundliche Raumaufteilung mit einer Wohnfläche von ca. 143 m², ausschließlich im Erdgeschoss. Die Räume sowie Hauseingang und Terrassenzugang können stufenlos bzw. barrierefrei erreicht werden.

Das über 1.000 m² große Grundstück eignet sich sowohl zur Entspannung, für Gartenarbeit oder zur Haltung von Haustieren. Für Familien stellt der Garten eine tolle Fläche für Kinder zum Spielen und Toben dar.

Das Wohn- und Esszimmer ist ca. 42 m² groß und bietet einen direkten Ausgang auf die Terrasse und in den Garten (bodentiefes Schiebeelement). Die Raumhöhe von ca. 3,10 m verleiht dem Wohnbereich Großzügigkeit und einen besonderen Charme. Drei weitere Räume können als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden.

Ausstattung

Durch umfassende Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten in den letzten Jahren befindet sich die Immobilie in einem zeitgemäßen und guten Zustand:

2021 Einbau einer neuen Gas-Brennwertheizung

2021 Modernisierung des Badezimmers und der Gäste-Toilette

2021 Erneuerung von Bodenbelägen mit Vinyl-Desingböden

2021 Neuer Anstrich der Innenwände und Decken

2016 Einbau eines neuen Warmwasserbereiters

2016 Erneuerung der Dachrinnen

2009 Erneuerung der Verglasung in der Haustür

Aktuell wurde im Jahr 2024 die Elektroanlage überprüft (sog. E-Check).

Das neue Badezimmer wurde geschmackvoll mit großer, bodengleicher Dusche, Waschbecken, WC, Bidet und Handtuchrockner ausgestattet. Das Bad verfügt auch über ein großes Tageslichtfenster.

Die Beheizung erfolgt in allen Räumen über eine Fußbodenheizung. Die Gas-Brennwerttherme ist erst im Jahr 2021 erneuert worden. Seitlich neben dem Gebäude befindet sich der Tank für Flüssiggas.

Für die Warmwasserbereitung sorgt ein im Jahr 2016 erneuerter Warmwasserspeicher (Elektro) mit einem Volumen von 200 Liter.

Die Fenster haben Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung und sind mit Rollläden ausgestattet.

Sonstiges

Ein großer Pluspunkt des Hauses ist der große Dachboden. Die Treppe in das Dachgeschoss ist bereits vorhanden, so dass dieser Bereich auch wohnlich ausgebaut werden könnte. Hier könnten z. B. ein Dachstudio, Arbeitszimmer, Gäste-, Hobby- oder ein weiteres Kinderzimmer eingerichtet werden. Der Erwerber hat hier viele Nutzungsmöglichkeiten, die die Immobilie zusätzlich attraktiv macht.

Lage & Umgebung

 47533 Kleve

Das Wohnhaus liegt in schöner und ruhiger Wohnlage am Ortsrand des Klever Stadtteils Düffelward (zwischen Rindern und Keeken).

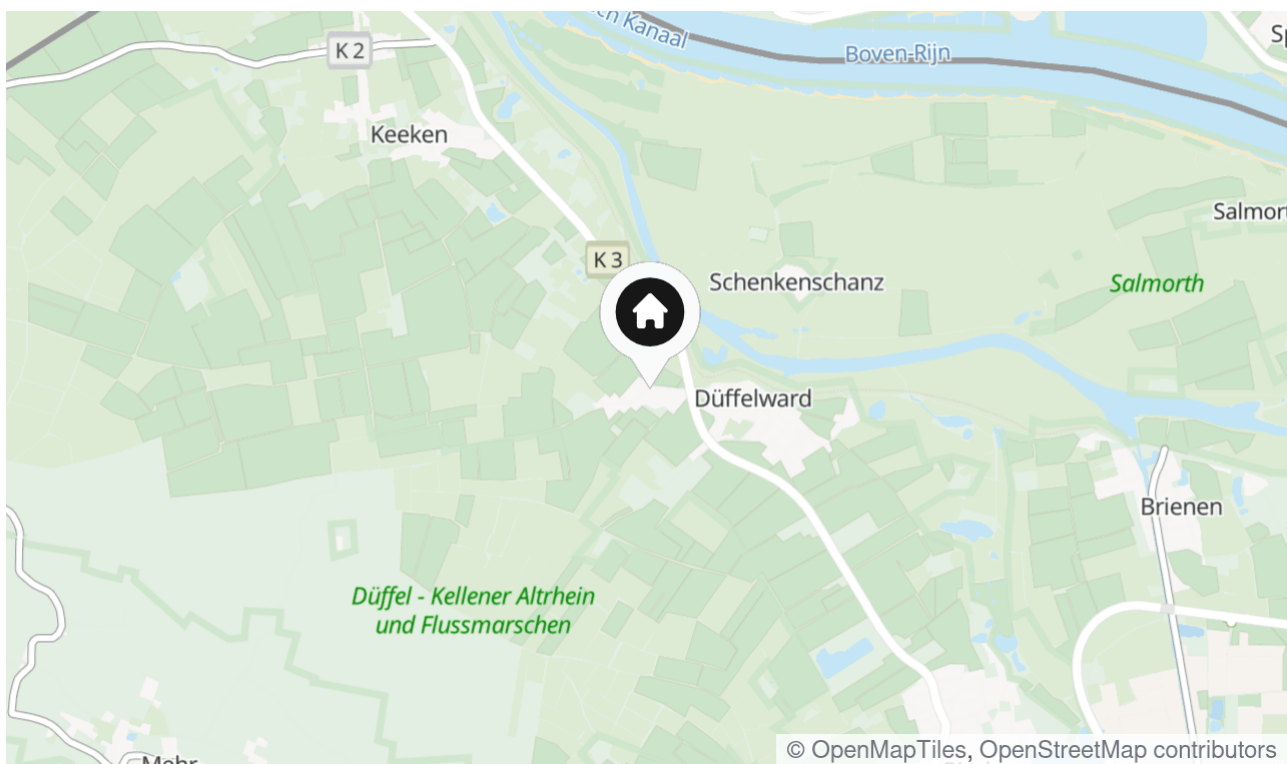
Die ansprechende und für den Niederrhein typische Landschaft stellt den besonderen Charme dieser Wohnlage dar. Zum Altrheindeich hat man einen tollen und unverbauten Weitblick.

Die Klever Innenstadt kann über die Keekener Straße und den Klever Ring verkehrsgünstig in wenigen Autominuten erreicht werden.

Im Ortsteil Rindern stehen mit dem „Frischemarkt“ Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung.

Im Ortsteil Düffelward befindet sich der Kindergarten „Gänseblümchen e. V.“. Die Johanna-Sebus-Grundschule befindet sich im Ortsteil Rindern, ebenso wie die „Gesamtschule am Forstgarten“.

Die Region am Niederrhein besticht durch ihre Landschaft aus Wiesen, Feldern und Flüssen. Hier kann man die Natur in vollen Zügen genießen und vielen Freizeitaktivitäten nachgehen. Die Nähe zum Rhein und den Niederlanden macht die Region zu einem attraktiven Wohnort für Naturliebhaber und Grenzgänger.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergiebedarf

216,40 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

Nein

Befeuerungsart

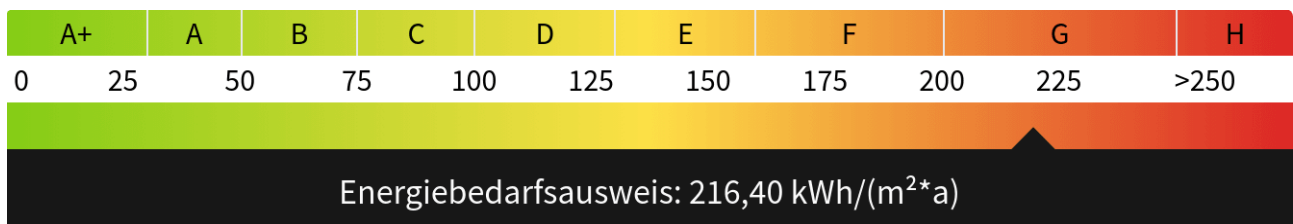
Flüssiggas

Wesentlicher Energieträger

Flüssiggas

Gültig bis

16.02.2031





Rückseite

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