



Immobilienexposé  
**- VERKAUFT - Freistehendes Wohnhaus mit  
Garage, Keller und schönem Grundstück in der  
Klever Oberstadt**

Objekt-Nr.:  
5922#Cc8Gae



## Haus zum Kauf

- VERKAUFT - Freistehendes Wohnhaus mit Garage, Keller und schönem Grundstück in der Klever Oberstadt

**Kaufpreis**  
348.000 €

 122 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 4  
Zimmer

 760 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 1966  
Baujahr

 3  
Schlafzimmer

## Preise & Kosten

|                                   |           |           |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Preise</b>                     | Kaufpreis | 348.000 € |
| <b>Käuferprovision inkl. USt.</b> | 2,975%    |           |

## Die Immobilie

|                              |                     |                     |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Objekt-Nr</b>             | 5922#Cc8Gae         |                     |
| <b>Stellflächen</b>          | Garagenanzahl       | 1                   |
| <b>Weitere Flächen</b>       | Wohnfläche (ca.)    | 122 m <sup>2</sup>  |
|                              | Zimmer              | 4                   |
|                              | Grundstück (ca.)    | 760 m <sup>2</sup>  |
| <b>Räume und Flure</b>       | Anzahl Schlafzimmer | 3                   |
|                              | Anzahl Badezimmer   | 1                   |
|                              | Anzahl Terrassen    | 1                   |
| <b>Weitere Informationen</b> | verfügbar ab        | kurzfristig möglich |
|                              | Provisionspflichtig | ✓                   |
| <b>Zustand und Bauart</b>    | Baujahr             | 1966                |
|                              | Unterkellert        | Ja                  |

|                            |             |                 |
|----------------------------|-------------|-----------------|
| <b>Ausstattungsdetails</b> | Bad mit     | Dusche, Fenster |
| <b>Sonstige</b>            | Heizungsart | Zentralheizung  |

## Beschreibung

Das Wohnhaus wurde ursprünglich Mitte der 1960er Jahre in sehr schöner und ruhiger Lage in der Klever Oberstadt errichtet. In dem neuen Wohngebiet mit kleinen Stichstraßen entstanden ansprechende, freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser.

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise mit voller Unterkellerung und Satteldach errichtet. Links neben dem Haus wurde eine großzügige Garage angebaut. Die Außenwände sind mit Klinkersteinen verblendet worden.

Das schöne Grundstück ist begrünt, bepflanzt und eingefriedet und bietet mit einer Fläche von 760 m<sup>2</sup> viel Freiraum für die Bewohner. Die Flächen links neben dem Haus und hinter dem Grundstück sind unbebaut.

Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von rund 122 m<sup>2</sup> im Erd- und Dachgeschoss und eine Nutzfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> im Kellergeschoss.

Im Bebauungsplan der Stadt Kleve ist eine wesentlich größere überbaubare Fläche dargestellt, so dass der Baukörper auch vergrößert bzw. erweitert werden kann, sollte das derzeitige Raumbau nicht ausreichen.

Die zweckmäßige und familiengerechte Raumaufteilung bietet im Erdgeschoss ein

geräumiges Wohn- und Esszimmer mit angrenzender Küche und Ausgang auf die Terrasse. Des weiteren sind im Erdgeschoss ein Schlafzimmer und ein Badezimmer vorhanden.

## Ausstattung

Im Dachgeschoss stehen zwei große Räume mit ca. 23 m<sup>2</sup> und ca. 17 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die über die gesamte Hausbreite gehen. Diese Räume werden sowohl über Giebelfenster, als auch über Dachflächenfenster belichtet.

Ein weiteres Zimmer im Dachgeschoss - das zur Zeit als Abstellraum dient - könnte gegebenenfalls zu einem zweiten Badezimmer ausgebaut werden. Dieses Zimmer ist ca. 6 m<sup>2</sup> groß und wird ebenfalls über ein Velux-Fenster belichtet.

Alle Velux-Fenster sind mit Außenrollläden ausgestattet und können über eine Fernbedienung bedient werden.

Durch die volle Unterkellerung haben die Bewohner ausreichend Abstellfläche, die z. B. auch für Hobby- und Freizeit Zwecke genutzt werden können. Im Keller ist auch eine Dusche mit Waschbecken und WC vorhanden. Waschküche, Hausanschlüsse und Heizungsraum stehen ebenfalls zur Verfügung. Eine Kelleraußentreppe schafft eine direkte Verbindung zum Garten.

Die Beheizung und die Warmwasserbereitung erfolgen über eine zentrale Erdgas-Heizung. In den Räumen sind moderne Flachheizkörper installiert.

Aufgrund des Baujahres 1966 und des damit verbundenen Gebäudealters sind Renovierungen bzw. Modernisierungen naturgemäß erforderlich. Ein Wohnhaus aus diesem Baujahr kann man selbstverständlich nicht mit heutigen Gebäuden und

Ausstattungsstandards etc. vergleichen (siehe z. B. Energieausweis).

Renovierungsbedarf ist u. a. bei den Fenstern vorhanden; hier handelt es sich um die Holzrahmen und die Verglasung aus dem Baujahr.

## Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Seitenstraße in der Klever Oberstadt nur unweit des „Gustav-Hoffmann-Stadions“ und der Klimaschutzsiedlung „Am Mühlenberg“.

Sowohl die Einkaufsmöglichkeiten in der Klever Oberstadt (z. B. das EOC an der Hoffmannallee) als auch die Innenstadt mit Fußgängerzone können in wenigen Minuten erreicht werden.

Das Wohngebiet entstand in den 1960er Jahren und ist überwiegend mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut.

Die Entfernung zur St. Marien Grundschule im Ortsteil Materborn beträgt rund 1 km und zum Freiherr-vom-Stein-Gymnasium nur rund 900 m.

Der Garten und die Terrasse liegen insbesondere in südlicher-östlicher bis süd-westlicher Himmelsrichtung.

## Sonstiges

Grundstücksgröße:

760 m<sup>2</sup> ( das Grundstück ist ca. 32 m breit und ca. 24 m tief )

Wohnfläche:

ca. 122 m<sup>2</sup> im Erd- und Dachgeschoss

Nutzfläche:

ca. 70 m<sup>2</sup> im Kellergeschoss

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Wohn- und Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer, Diele, Terrasse

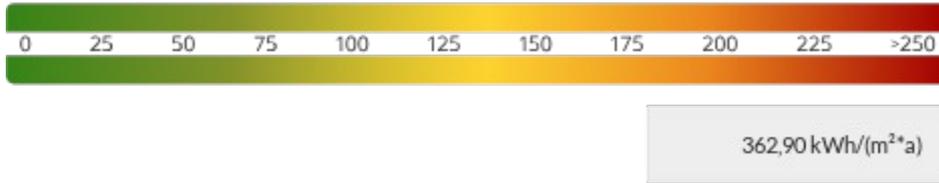
Dachgeschoss:

Zwei großzügige Schlafzimmer, Abstellraum, Flur

Kellergeschoss:

Großer Abstellraum, Vorratsraum, Heizungsraum, Waschküche, Hausanschlüsse, Dusche und WC, Flur

## Energiebedarfsausweis



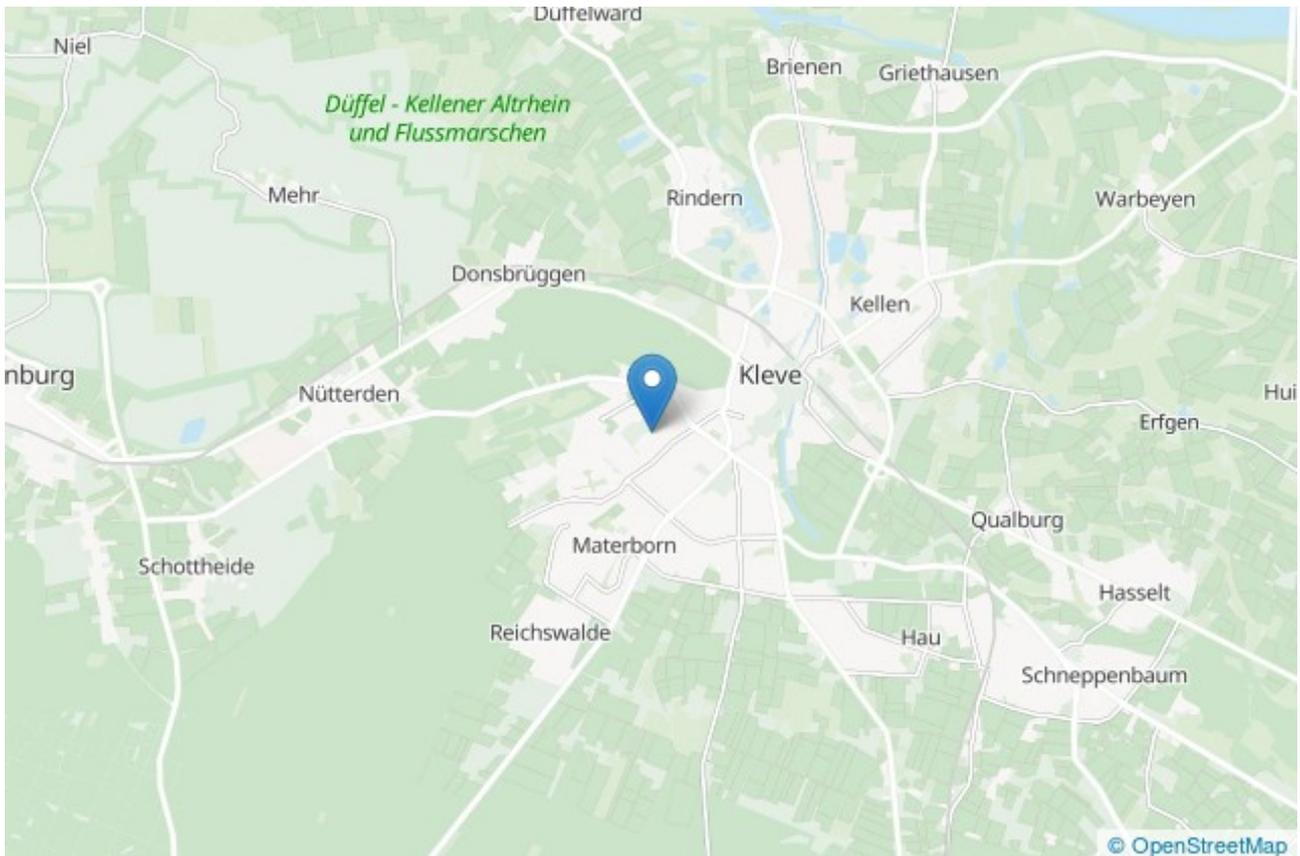
|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| <b>Endenergiebedarf</b>           | 362,90 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| <b>Befeuerungsart</b>             | Gas                            |
| <b>Wesentlicher Energieträger</b> | Gas                            |
| <b>Energieeffizienzklasse</b>     | H                              |
| <b>Gültig bis</b>                 | 30.04.2034                     |

## Ihr Ansprechpartner

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

## Lage und Umgebung

47533 Kleve





Gebäudeansicht