



Immobilien-Exposé

Zwei Doppelhaushälften auf schönem, großen Grundstück in Kleve-Materborn

Objekt-Nr.:
5926#Cc8Gae

Haus zum Kauf

in 47533 Kleve



Details

Provisionspflichtig

Sauna

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

2,975%

Wohnfläche (ca.)

213 m²

Zimmer

9

Grundstück (ca.)

972 m²

Anzahl Badezimmer

3

Anzahl separate WCs

2

Anzahl Balkone

1

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

1993

Garagenanzahl

1

Unterkellert

Ja

Küche

Einbauküche

Beschreibung

Das könnte die Immobilie sein, nach der Sie gesucht haben. Sie erwerben mit diesem Angebot gleich zwei Wohnhäuser auf einem schönen, großen Grundstück im beliebten Ortsteil Materborn.

Die beiden Objekte ermöglichen eine vielfältige Nutzung und bieten dem Käufer Gestaltungsmöglichkeiten, die andere Häuser nicht bieten können. Insbesondere Familien mit Kindern bzw. mehrere Generationen finden hier das gesuchte, große Raumangebot. Eine Nutzung als Büro bzw. für ein kleines Gewerbe ist aber ebenso denkbar, wie eine Vermietung zur Erzielung von Mieteinnahmen.

Der vordere Hausteil wurde ursprünglich als freistehendes Wohnhaus gebaut und viele Jahrzehnte so genutzt. Anfang der 1990er Jahre wurde mit einem Klever Architekten ein modernes und ansprechendes zweites Gebäude geplant, das sehr geschickt und harmonisch mit dem vorhandenen Baukörper verbunden werden konnte.

Das bestehende Gebäude verfügt heute über eine Wohnfläche von ca. 93 m² im Erd- und Dachgeschoss. Hinzu kommt die Nutzfläche im Kellergeschoss. Sowohl im Erdgeschoss befindet sich ein Schlafzimmer mit Bad, als auch im Dachgeschoss sind Schlafzimmer mit Bad vorhanden.

Der 1992/93 errichtete Anbau bietet ein Raumangebot von ca. 120 m² im Erd- und Dachgeschoss. Vom geräumigen Wohn- und Esszimmer mit Küche hat man einen direkten Ausgang aus die Terrasse und in den Garten.

Im Souterrain befindet sich ein schöner Raum (ca. 25 m²), den der Eigentümer in der Vergangenheit als Büro genutzt hat. Durch Abgrabung wird der Raum über eine große Tageslichtfenster belichtet.

Mit dem Neubau wurde 1993 auch eine große PKW-Garage neben dem Wohnhaus errichtet.

Ausstattung

Hinteres Gebäude:

Die Fassade des hinteren Gebäudes wurde aus hellen Kalksandsteinen erstellt. Die hellen Außenwände harmonieren sehr gut zu der dunklen Dacheindeckung.

Die Beheizung erfolgt ebenfalls über eine Gas-Heizung. Die Heizung wurde im Jahr 2009 erneuert.

Die Fenster haben weiße Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung.

Das Bad im Obergeschoss ist mit Badewanne, Dusche, Waschtisch mit Unterschrank und WC eingerichtet. Das Bad verfügt über eine Fußbodenerwärmung und ein Tageslichtfenster.

Im Kellergeschoss befindet sich neben der Sauna eine weitere Dusche (u. a. mit Schwallbrause) sowie ein separates WC (vorbereitet).

Die Einrichtung und die Raumgestaltung präsentieren sich ansprechend und zeitgemäß. Der Architekt hat bei der Planung des Anbaus ein Optimum an Möglichkeiten ausgeschöpft.

Vorderes Gebäude:

Die Außenwände des vorderen Hauses sind in den 1980er Jahren nachträglich gedämmt und mit einer Verkleidung aus Fiberglasplatten versehen worden.

Mit den Neubau im Jahr 1993 wurde auch gleichzeitig das Dach des Vorderhauses gedämmt und mit neuen Dachpfannen eingedeckt.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Erdgas-Heizung. In den Jahren 2002 und 2018 wurden moderne Flachheizkörper in den Räumen installiert. Die Warmwasserbereitung erfolgt über

Durchlauferhitzer.

Die Fenster haben Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung und sind mit Rollläden ausgestattet. Das Bad im Erdgeschoss wurde im Jahr 2002 modernisiert und mit einer bodengleichen Dusche, wandhängendem WC und Waschbecken eingerichtet. Fußboden und Innenwände sind weiß gefliest. Das Bad verfügt über ein Tageslichtfenster.

Die Einrichtung des Bades im Dachgeschoss stammt aus Anfang der 1980er Jahre und beinhaltet eine Badewanne, ein Waschbecken und ein wandhängendes WC. Die Belichtung erfolgt über ein Dachflächenfenster.

Sonstiges

Baujahre:

Die vordere Haushälfte wurde ursprünglich als freistehendes Wohnhaus im Jahr 1958 errichtet.

Die hintere Haushälfte wurde in den Jahren 1992 (Baubeginn) und 1993 (Fertigstellung) an das vorhandene Gebäude angebaut.

Grundstücksgröße:

972 m² (das Grundstück hat eine Tiefe von rund 70 m)

Wohnflächen:

Vordere Haushälfte: ca. 93 m²

Hintere Haushälfte: ca. 120 m² (ohne das ehem. Büro im Souterrain, ca. 24 m²)

Gesamtwohnfläche: ca. 213 m²

Raumaufteilung:

Vordere Haushälfte:

EG = Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Küche, Diele, Bad

DG = 3 Räume, Bad, Flur

KG = Vorratsraum, Heizungskeller, Abstellraum, Waschküche, Diele

Hintere Haushälfte:

EG = Geräumiger Wohn- und Essbereich mit Küche, Diele, Gäste-WC, großer Abstellraum, Terrasse

DG = zwei große Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Flur, Balkon

KG = großes Arbeitszimmer, Abstell- bzw. Vorratsraum, Hobbyraum mit Sauna, Dusche, sep. WC, Flur

Mietsituation:

Beide Haushälften sind zur Zeit vermietet. Die Mietverhältnisse bestehen seit dem 1. Januar 2023 und seit dem 1. Dezember 2023 unbefristet und ungekündigt.

Energieausweise:

Vordere Haushälfte

Art des Energieausweises: Bedarfsausweis

Wert Endenergiebedarf: 265,6 kWh/(m²×a)

Wesentlicher Energieträger: Erdgas

Baujahr Gebäude: 1958

Baujahr Wärmeerzeuger: 1994

Effizienzklasse: H

Gültigkeit: bis 11.02.2034

Energieausweise:

Hintere Haushälfte

Art des Energieausweises: Verbrauchsausweis

Wert Endenergiebedarf: 156,9 kWh/(m²×a)

Wesentlicher Energieträger: Erdgas

Baujahr Gebäude: 1993

Baujahr Wärmeerzeuger: 2009

Effizienzklasse: E

Gültigkeit: bis 25.02.2034

Lage & Umgebung

47533 Kleve

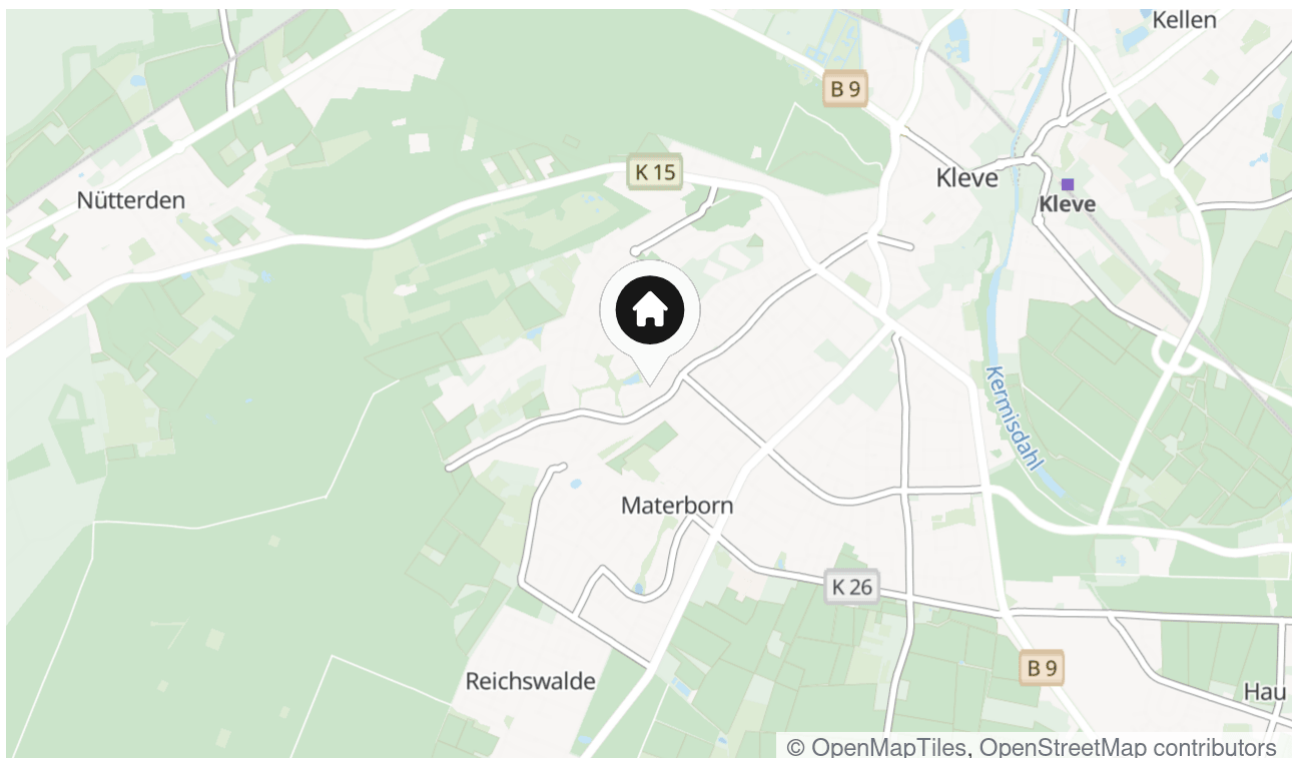
Die Immobilie liegt in schöner und guter Wohnlage im Ortsteil Materborn, im Bereich der so genannten „Materborner Schweiz“.

Die St. Marien Grundschule ist nur wenige Meter entfernt. In der anderen Richtung erreicht man den Ortskern von Materborn in wenigen Minuten. Hier befinden sich u. a. Sparkasse, Volksbank, „Ratskrug“, Postfiliale, Bäckerei und die St. Anna Kirche.

Die Entfernung zum Reichswald (Waldparkplatz „Treppkesweg“) beträgt nur rund 1,3 km. Dieses Naherholungsgebiet bietet ein attraktives Angebot für Freizeit, Hobby, Sport, Spaziergänge etc.

Die Entfernung zur Klever Innenstadt (Parkhaus an der „Stechbahn“ bzw. Fußgängerzone „Große Straße“) beträgt rund 2,3 km.

Die Autobahn 57 (Anschlussstelle Kleve-Goch) kann in ca. 15 Autominuten erreicht werden.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergieverbrauch

156,90 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

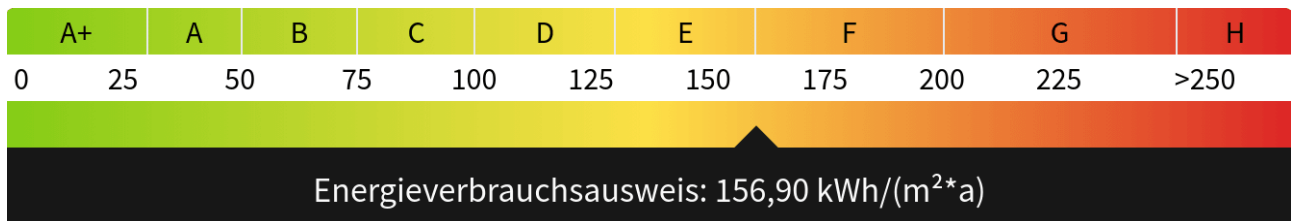
Gas

Wesentlicher Energieträger

Gas

Gültig bis

25.02.2034





Rückseite



Rückseite



Rückseite



Rückseite



Rückseite



Rückseite



Vorderseite



Vorderseite



Vorderseite



Vorderseite



Vorderseite



Vorderseite



Vorderseite



Vorderseite



Vorderseite



Garten



Garten



Garten



Garten



Garten



Garten



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Küche



Küche



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Diele



Diele



Diele



Gäste-WC



Elternzimmer



Elternzimmer



Elternzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Flur



Flur



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



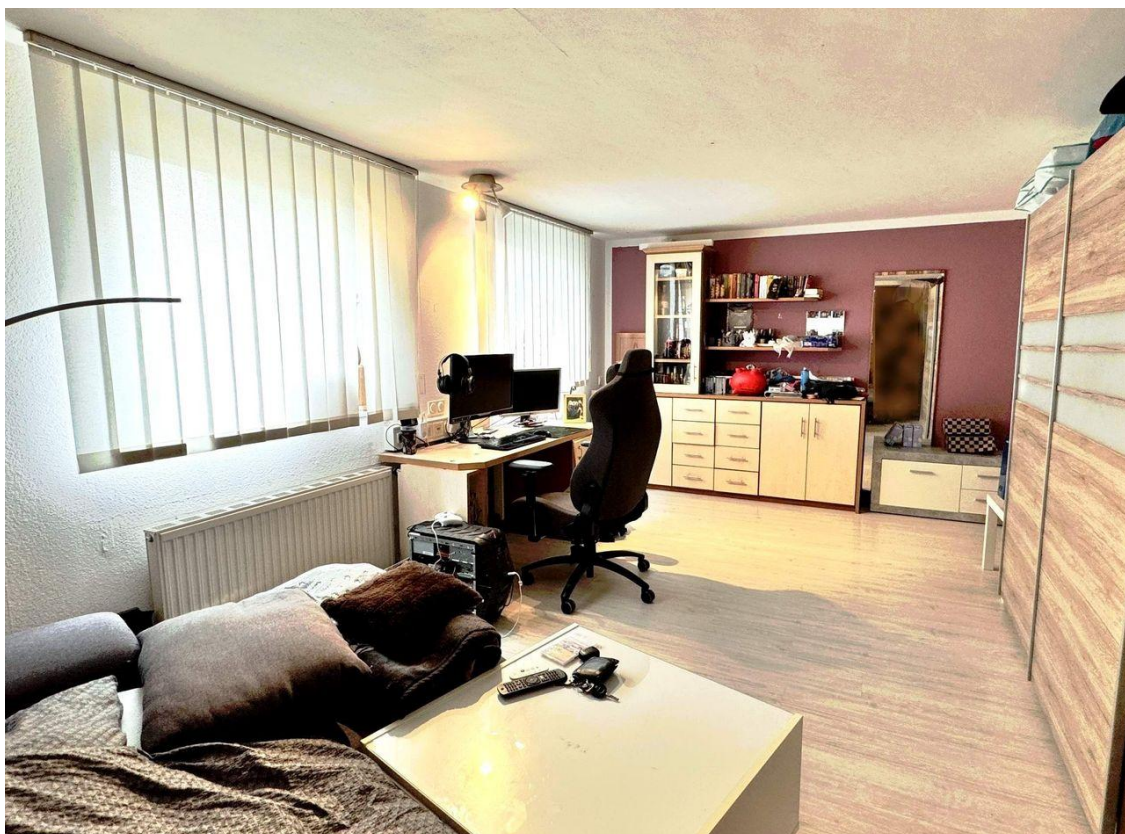
Badezimmer



Badezimmer



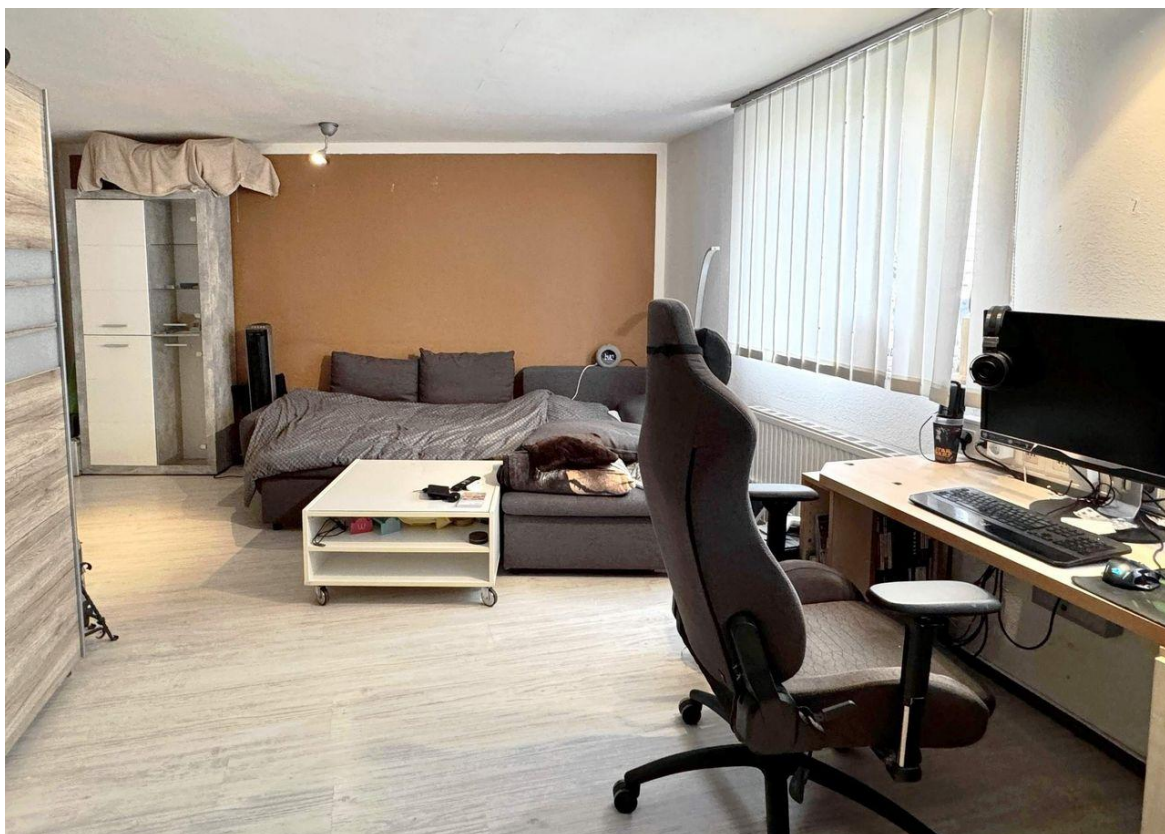
Arbeits- oder Gästezimmer



Arbeits- oder Gästezimmer



Arbeits- oder Gästezimmer



Arbeits- oder Gästezimmer

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

