



## **Immobilien-Exposé**

# **Großzügiges Stadthaus mit schönem Grundstück (zusätzlich bebaubar) im Herzen von Kleve**

**Objekt-Nr.:**  
**5931#Cc8Gae**

## Haus zum Kauf

in 47533 Kleve



## Details

Provisionspflichtig

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

**2,975%**

Wohnfläche (ca.)

**201 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**9**

Grundstück (ca.)

**996 m<sup>2</sup>**

Kellerfläche (ca.)

**88 m<sup>2</sup>**

Anzahl Schlafzimmer

**6**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl separate WCs

**2**

Anzahl Balkone

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1963**

Garagenanzahl

**1**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Wanne, Fenster, Bi-  
det**

Küche

**Einbauküche**

## Beschreibung

Dieses großzügige Wohnhaus mit einer Wohnfläche von über 200 m<sup>2</sup> und voller Unterkellerung wurde in hervorragender, stadtnaher Wohnlage auf einem knapp 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Seitlich neben dem Gebäude wurde eine PKW-Garage mit Abstellraum für Gartengeräte etc. angebaut.

Den Interessenten bietet sich die Chance, eine Immobilie in Top-Wohnlage zu erwerben. Bis zum Prinz-Moritz-Park, zur Stiftskirche oder zur Fußgängerzone sind es nur wenige Schritte.

Die 2-geschossige Bauweise mit Walmdach, die Verklammerung der Außenwände und die hellen Fensterrahmen mit Fensterläden prägen das äußere Erscheinungsbild des stilvollen Wohnhauses.

Den Bewohnern steht ein großzügiges Raumangebot zur Verfügung, das vielfältige Nutzungen ermöglicht. Die Wohnfläche liegt im Erdgeschoss und im Obergeschoss bei jeweils ca. 90 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen die Räume im Dachgeschoss und die Nutzfläche im Keller.

Durch die großen Fenster, die weiß gestrichenen Innenwände und Decken, die hellen Türen und Bodenbeläge wirkt das ganze Haus sehr hell und freundlich. Die Ausblicke ins Grüne unterstreichen zusätzlich das ansprechende Wohnambiente.

Das Grundstück mit knapp 1.000 m<sup>2</sup> ist zum Süd-Westen ausgerichtet und bietet den Bewohnern einen Garten mit viel Freiraum und Gestaltungsmöglichkeiten. Es 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.

Durch die Möglichkeit, das Grundstück mit einem weiteren Haus zu bebauen (siehe Bebauungsplan), stellt der Garten auch einen großen Wert als Bauland dar.

Im Erdgeschoss befindet sich der geräumige Wohn- und Essbereich mit Parkettfußboden und einem schönem Blick und Ausgang in den Garten. Dieser Bereich ist ca. 50 m<sup>2</sup> groß.

Neben Küche, Abstellraum, Garderobe und Gäste-WC ist im Erdgeschoss auch ein weiteres Zimmer vorhanden, das sehr gut als Arbeitszimmer, Hobbyraum oder Hauswirtschaftsraum genutzt werden kann.

Im Obergeschoss stehen insgesamt vier Schlafzimmer sowie zwei Bäder und eine separate Toilette zur Verfügung. Drei Schlafzimmer haben auch einen Zugang zum Balkon in Süd-West-Lage.

Im Dachgeschoss wurden seinerzeit zwei Mansardenzimmer geschaffen. Der Flur und eine Toilette mit Waschbecken runden das Raumangebot ab.

Das Kellergeschoss bietet diverse Nutzflächen für Abstell- und Vorratsräume sowie für die Waschküche mit Trockenraum und für die Heizungsanlage. Über eine Kelleraußentreppe besteht eine direkte Verbindung in den Garten.

## **Ausstattung**

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Erdgas-Heizung. Der Heizkessel ist erst im Jahr 2011 erneuert worden. Die Warmwasserbereitung wird in den Badezimmern über Durchlauferhitzer gesteuert.

Die Fenster haben überwiegend weiße Holzrahmen mit Isolierverglasung und sind mit Rollläden ausgestattet.

Das erste Bad ist mit Badewanne, Dusche und Waschbecken eingerichtet; das WC wurde separat angeordnet. Das zweite Bad ist mit barrierefreier Dusche, Waschbecken, WC und Bidet eingerichtet. Beide Bäder sind hell gefliest und verfügen über Tageslichtfenster.

## **Sonstiges**

Bebaubarkeit des Grundstücks:

Die Immobilie liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 - 088 - 1 der Stadt Kleve.

Dieser Bebauungsplan beinhaltet die nachstehenden Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung :

W A = Allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

II = 2-geschossige Bauweise (= 2 Vollgeschosse)

o = offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

0,4 = Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 = Geschossflächenzahl (GFZ)

25/35° = Grad der Dachneigung

Die überbaubare Fläche reicht in der gesamten Breite über das Grundstück. Die überbaubare Tiefe beträgt ca. 15 m. Daraus ergibt sich auch eine überbaubare Fläche für ein zusätzliches freistehendes Wohngebäude.

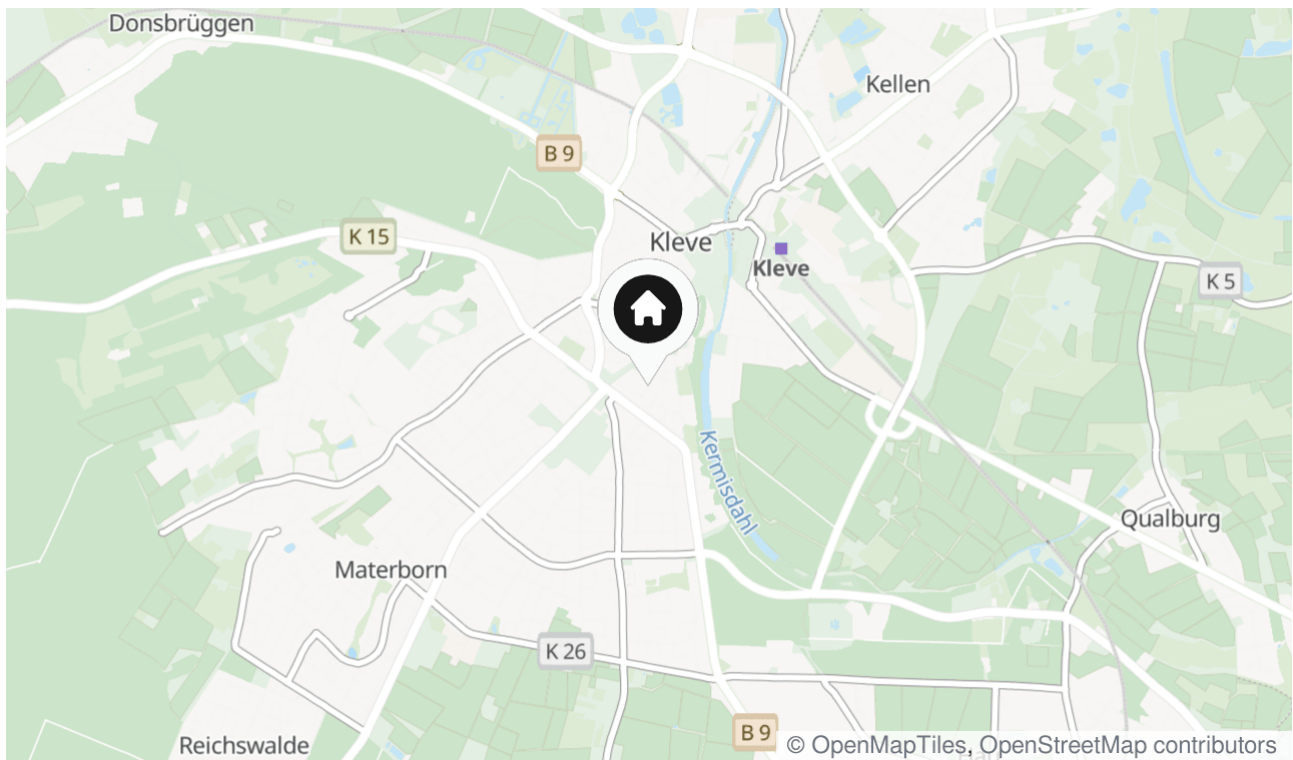
## Lage & Umgebung

47533 Kleve

Die Immobilie liegt in bevorzugter Wohnlage im Stadtkern von Kleve, nur wenige Meter vom Prinz-Moritz-Park, der Kreisverwaltung, dem Kolpinghaus und der Stiftskirche entfernt. Es handelt sich um eine sehr ruhige Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr. Die Innenstadt mit Fußgängerzone kann fußläufig erreicht werden.

Auch die Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte, Ärzte etc. an der Hoffmannallee, an der Hagschen Straße und am EOC (Elefanten Oberstadt Centrum) sind kurzfristig erreichbar.

Der große Garten mit Terrasse und der Balkon liegen insbesondere in süd-westlicher Himmelsrichtung.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

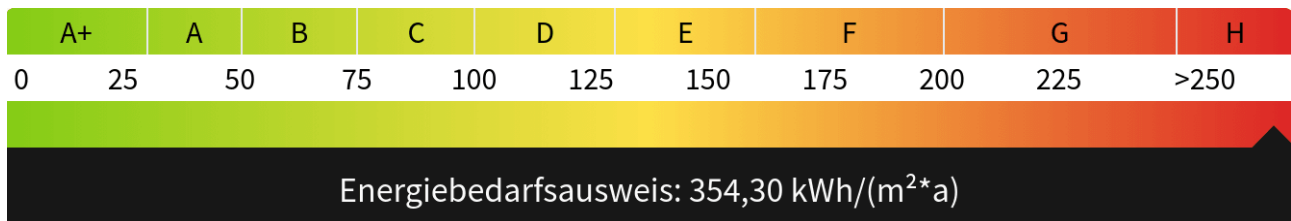
## Energieausweis

Endenergiebedarf  
**354,30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart  
**Gas**

Wesentlicher Energieträger  
**Gas**

Gültig bis  
**10.12.2033**





Gebäudeansicht



Gebäudeansicht





Gebäudeansicht



Garten



Garten



Garten



Garten



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



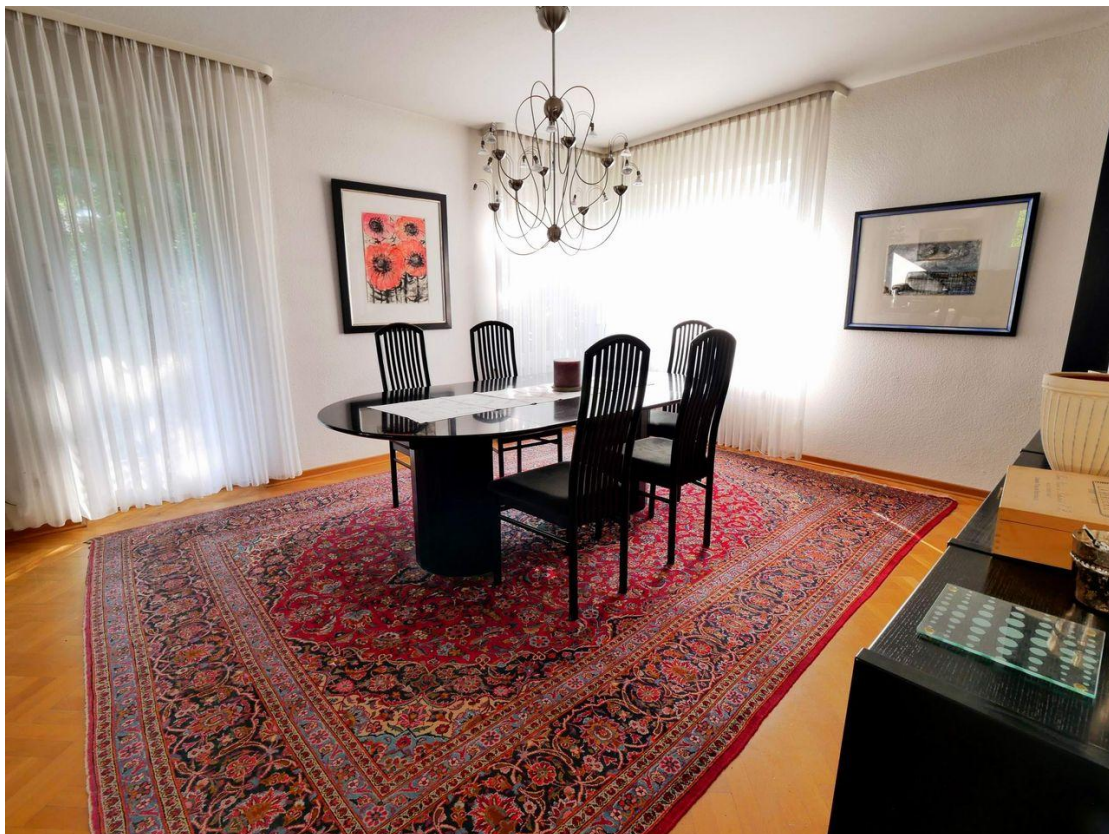
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Esszimmer





Esszimmer



Esszimmer



Esszimmer



Küche



Küche



Küche



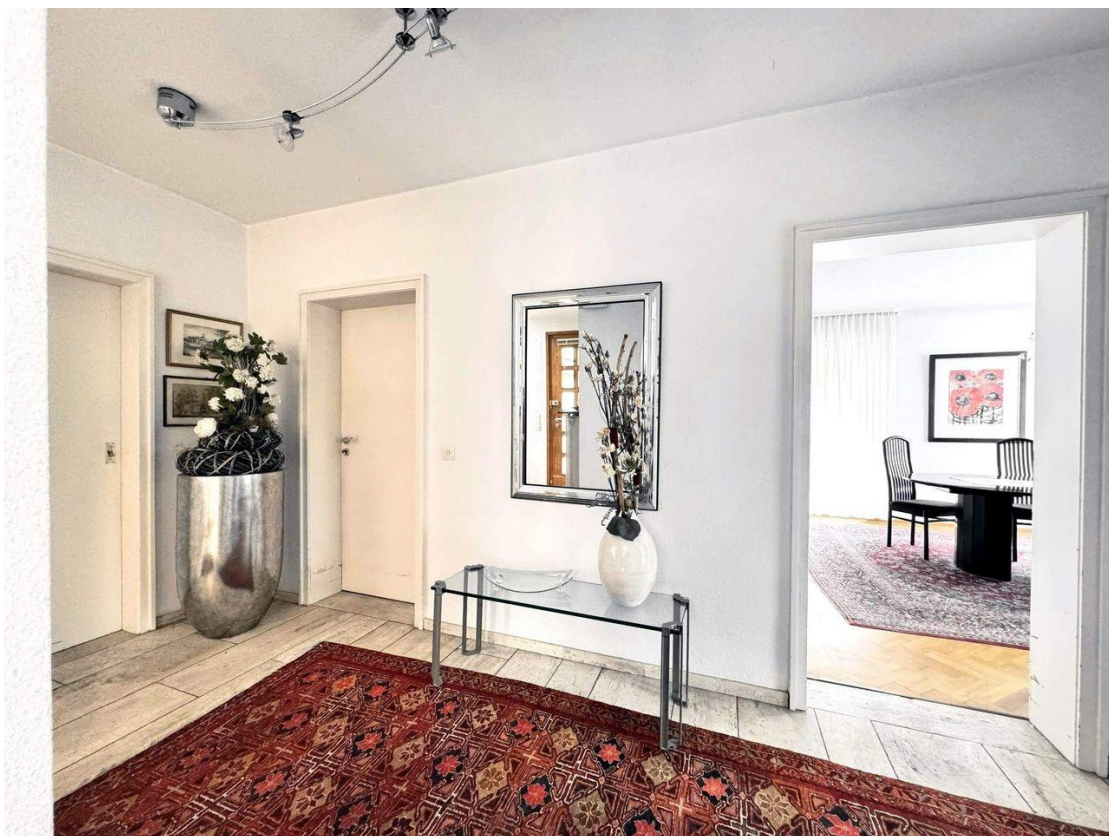
Küche



Diele



Diele



Diele



Badezimmer 1



Badezimmer 1



Badezimmer 2



Badezimmer 2



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1





Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 4



Schlafzimmer 4



Schlafzimmer 4



Balkon



Erdgeschoss

Erdgeschoss



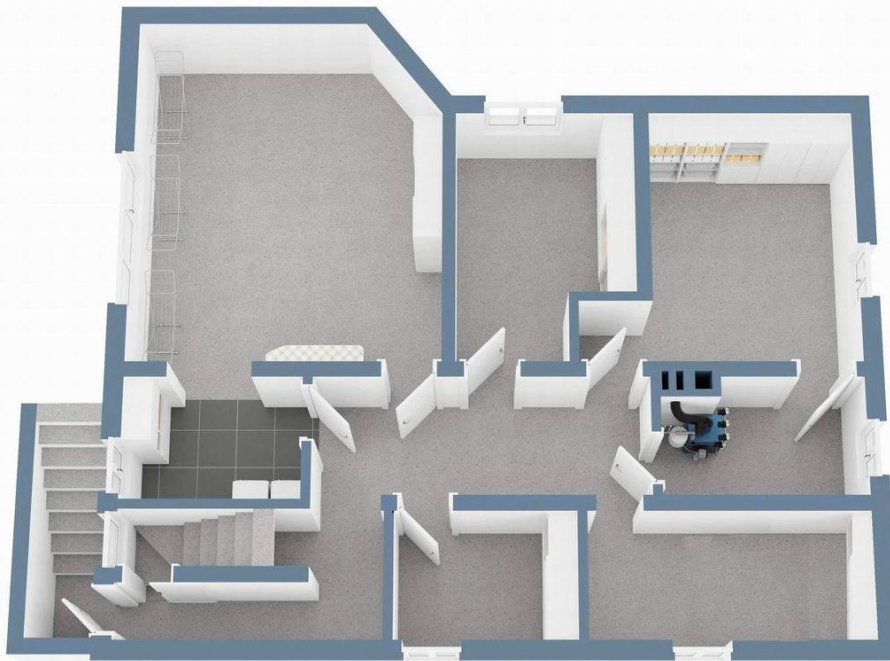
Obergeschoss

Obergeschoss



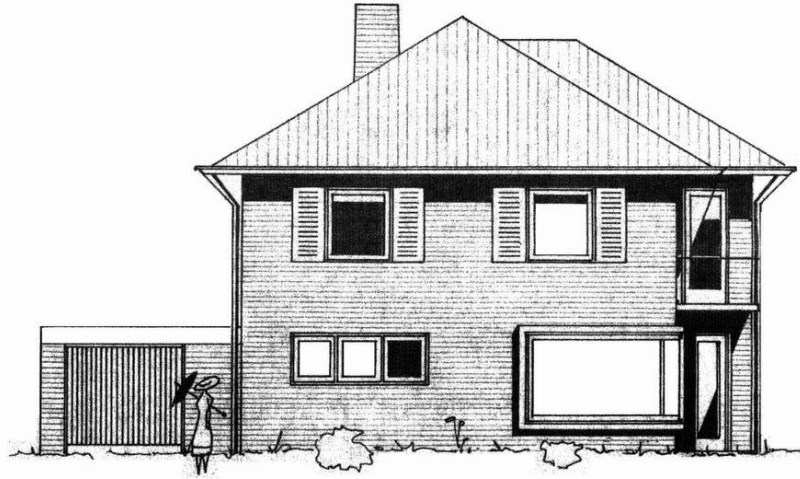
Dachgeschoss

Dachgeschoss



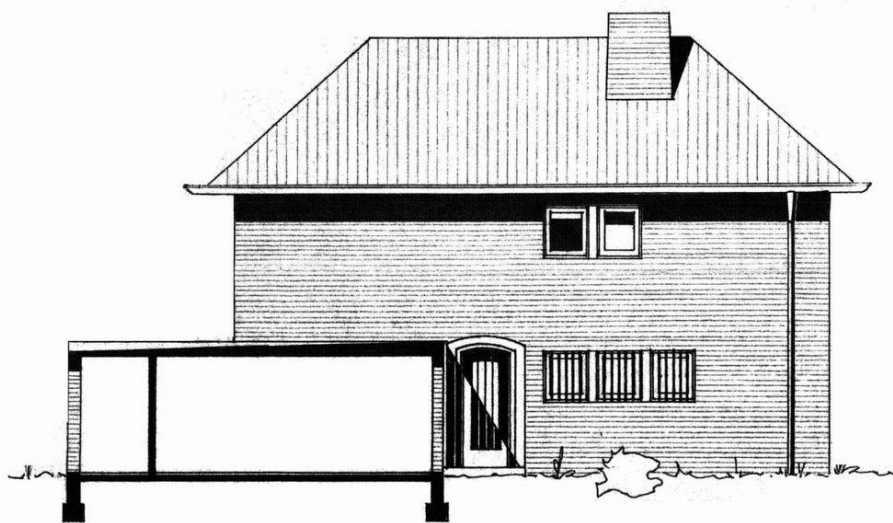
Kellergeschoss

Kellergeschoss



Straßenansicht | Nord-Westen

Nord-Westen



Seitenansicht mit Hauseingang | Nord-Osten

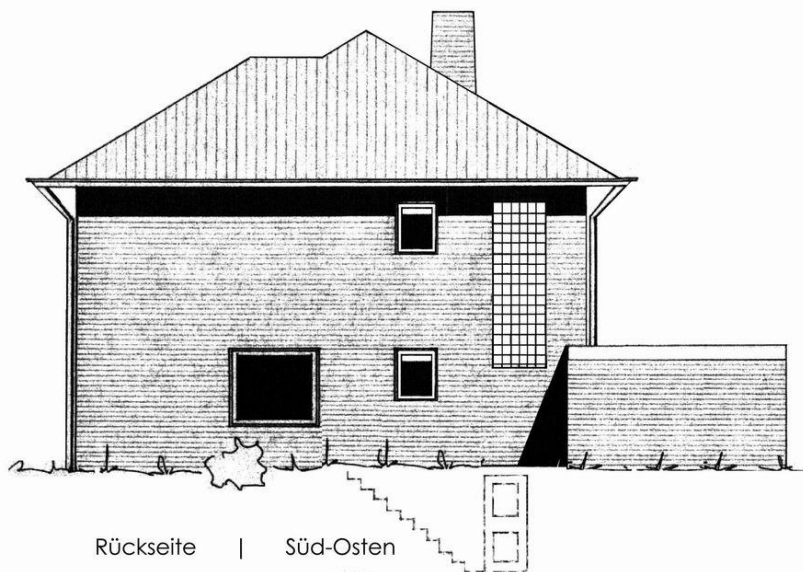
Nord-Osten





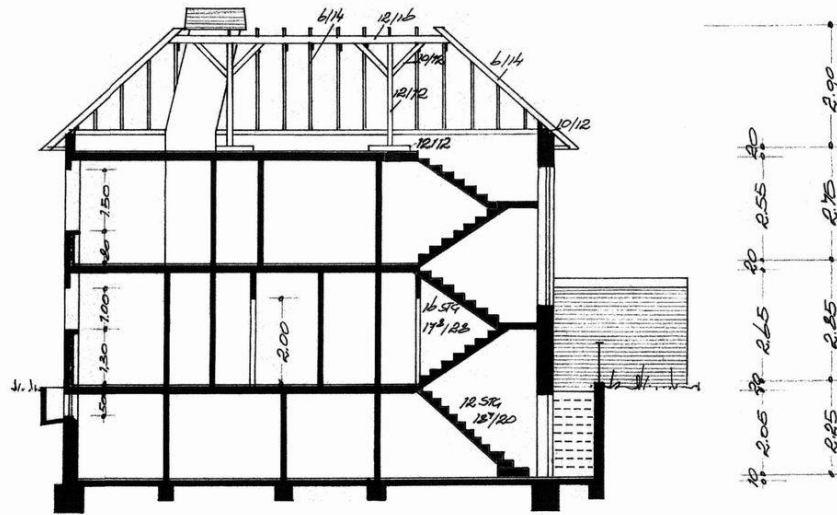
Ansicht vom Garten | Süd-Westen

### Süd-Westen



Rückseite | Süd-Osten

### Süd-Osten



Querschnitt durch das Gebäude

Querschnitt

## Kontakt

### **Brammen Immobilien**

Burgstraße 44

47533 Kleve

Telefon: +49 2821 49960

E-Mail: [info@brammen-immobilien.de](mailto:info@brammen-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herrn Markus Opgenorth

### **Impressum**

[www.brammen-immobilien.de/impressum/](http://www.brammen-immobilien.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.brammen-immobilien.de](http://www.brammen-immobilien.de)

