



**Immobilien-Exposé**

**- V E R K A U F T - Freistehendes  
Zweifamilienhaus in Kleve - Oberstadt  
(alternativ Baugrundstück)**

**Objekt-Nr.:**  
**5936#Cc8Gae**

## Haus zum Kauf

in 47533 Kleve



## Details

### Provisionspflichtig

Käuferprovision inkl. USt.

**2,975%**

Wohnfläche (ca.)

**139 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**6**

Grundstück (ca.)

**740 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**4**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl Stellplätze

**4**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1959**

Stellplätze

**4**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Wanne, Fenster**

## Beschreibung

Das freistehende Zweifamilienhaus wurde ca. um die Jahre 1959 - 1960 in der Klever Oberstadt - an der Grenze zur Gemeinde Bedburg-Hau - errichtet. Das Haus ist voll unterkellert. Das Dachgeschoss (Satteldach) wird als Dachboden bzw. Speicher genutzt und ist nicht ausgebaut.

Das Erdgeschoss ist in der Vergangenheit um einen Anbau erweitert worden, so dass die Wohnfläche nunmehr ca. 74 m<sup>2</sup> beträgt. Eine überdachte Terrasse auf der Rückseite des Hauses gehört ebenfalls zu der Wohnung im Erdgeschoss.

Die Wohnung im Obergeschoss hat den gleichen Grundriss (mit Ausnahme des Anbaus) und bietet eine Wohnfläche von ca. 65 m<sup>2</sup>.

Die Wohnungen sind zweckmäßig als so genannte 3-Zimmer-Wohnungen geplant worden.

Das Haus ist voll unterkellert. Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Abstellkeller, sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum. Von der Waschküche führt eine Kelleraußentreppe direkt in den Garten.

## **Ausstattung**

Das Badezimmer im Obergeschoss ist im Jahr 2007 zeitgemäß modernisiert worden (weiße Fliesen und weiße Sanitäröbekte). Es ist mit Dusche, Waschbecken, WC und Handtuchtrockner eingerichtet.

Das Bad im Erdgeschoss ist mit Badewanne (mit Duschköglichkeit), Waschbecken und WC ausgestattet. Beide Bäder haben Tageslichtfenster.

Die Beheizung und die Warmwasserversorgung erfolgen für jede Wohnung über eine eigene Gas-Therme. Da die Mieter die Heizkosten eigenständig und direkt mit dem Energieversorger abrechnen, braucht der Eigentümer keine Heizkostenabrechnung zu erstellen. Die Heizung für das Erdgeschoss wurde im Jahr 2015 erneuert. Die Heizung in der Obergeschosswohnung stammt aus dem Jahr 1998.

Die Fenster haben braune Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung und sind mit Rollläden ausgestattet (Einbau im Jahr 1981).

Die Elektroinstallation wurde im Erdgeschoss 2012 und im Obergeschoss 2007 modernisiert.

## **Sonstiges**

Die Wohnung im Erdgeschoss ist seit dem 01. September 2015 vermietet. Das Mietverhältnis besteht unbefristet und ungekündigt. Die Kosten des Strom- und Erdgasverbrauchs rechnen die Mieter eigenständig und direkt ab.

Die Wohnung im Obergeschoss ist zur Zeit nicht vermietet und steht leer.

Baujahr:

Das Wohnhaus ist sehr wahrscheinlich Ende der 1950er Jahre errichtet worden.

Grundstücksgröße:

740 m<sup>2</sup>

Wohnfläche:

Erdgeschoss:

ca. 74 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

ca. 65 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Wohn- und Esszimmer, Elternzimmer, Kinderzimmer, Küche, Flur, Badezimmer, Terrasse

Obergeschoss:

Wohnzimmer, Elternzimmer, Kinderzimmer, Küche, Flur, Badezimmer

Kellergeschoss:

Waschküche (mit EG-Heizung), Trockenraum, je 1 Abstellraum für jede Wohnung, Flur, Diele mit Treppe

Bebaubarkeit des Grundstücks:

Die Immobilie liegt im Geltungsbereich des seit dem 19.10.1995 rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Kleve mit der Nr. 1 - 031 - 3 .

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

Bebaubarkeit:

W B = Besondere Wohngebiete (§ 4 a BauNVO)

„Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung“

II = 2-geschossige Bauweise (= 2 Vollgeschosse)

o = offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO)

0,3 = Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

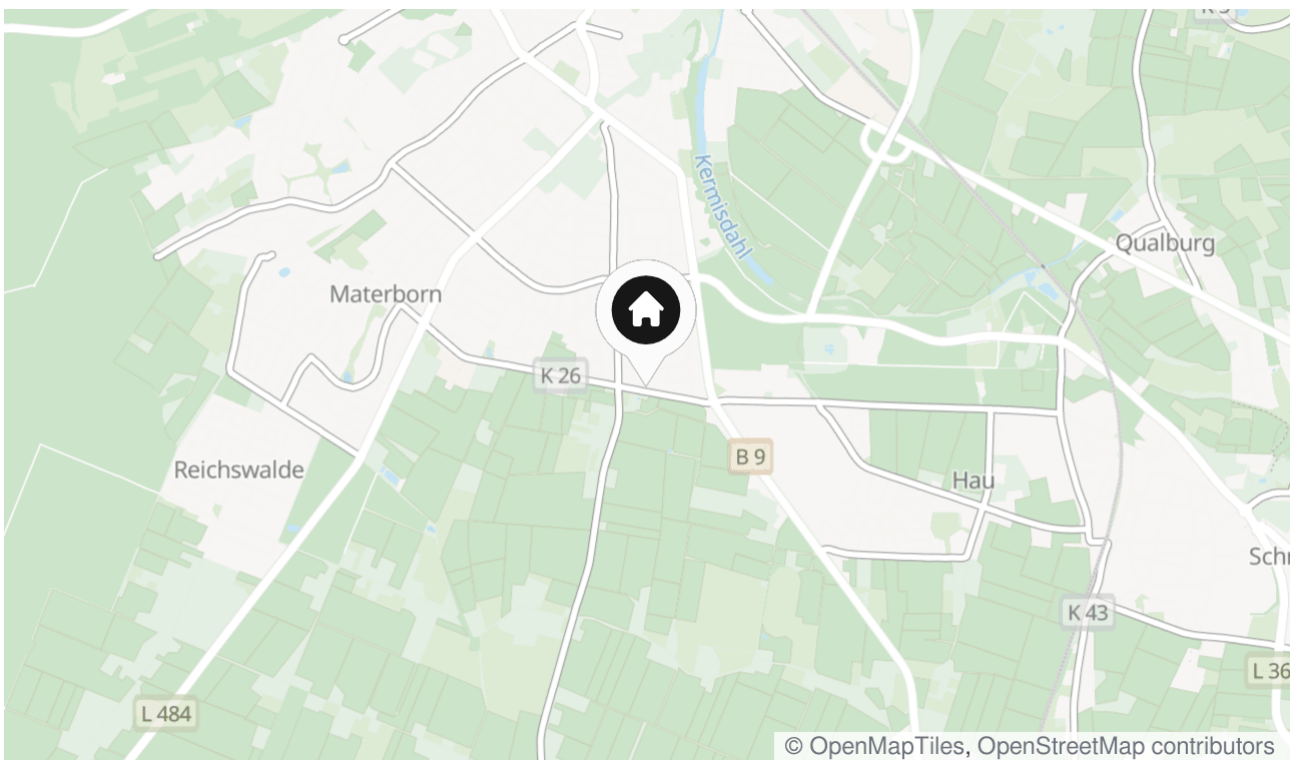
0,6 = Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

Die vorgegebenen Baugrenzen lassen z. B. eine Bebauung mit einem Wohnhaus mit ca. 11 m Breite und mit ca. 16 m Tiefe zu (ca. 176 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche).

## Lage & Umgebung

47533 Kleve

Das Wohnhaus liegt in zentraler Wohnlage an der Querallee in der so genannten Oberstadt von Kleve. Über die Querallee und die Triftstraße bestehen hervorragende Verkehrsverbindungen in alle Richtungen und zur Autobahn A 57.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

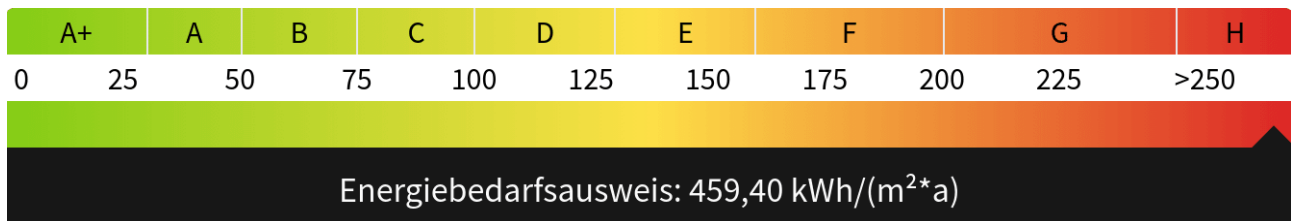
## Energieausweis

Endenergiebedarf  
**459,40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart  
**Gas**

Wesentlicher Energieträger  
**Gas**

Gültig bis  
**26.09.2034**







Gebäudeansicht



## 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)

