



**Immobilien-Exposé**

**RESERVIERT! Gepflegte  
Doppelhaushälfte mit Vollkeller und 2  
Garagen in Kleve - Materborn**

**Objekt-Nr.:  
5944#Cc8Gae**

## Haus zum Kauf

in 47533 Kleve



## Details

Provisionspflichtig

Kamin

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

**2,975%**

Wohnfläche (ca.)

**113 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Grundstück (ca.)

**378 m<sup>2</sup>**

Kellerfläche (ca.)

**56 m<sup>2</sup>**

Anzahl Schlafzimmer

**3**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl separate WCs

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1980**

Garagenanzahl

**2**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Wanne, Fenster**

## Beschreibung

Die ansprechende Doppelhaushälfte liegt am Ende einer reinen Anliegerstraße am Ortsrand von Materborn und eignet sich hervorragend als Familienheim. Sie erwerben die Immobilie aus 1. Hand, d. h. der Verkäufer ist der Bauherr des Hauses und hat es ausschließlich selber bewohnt.

Das Wohnhaus wurde Anfang der 1980er Jahre in massiver Bauweise und mit voller Unterkellerung errichtet. Durch die 2-geschossige Bauweise haben die Räume in der 1. Etage keine Dachschrägen. Das Dachgeschoss (Satteldach) könnte gegebenenfalls sogar noch zusätzlich wohnlich ausgebaut werden (so wie beim Nachbarhaus bereits geschehen).

Die Grundstücke hinter dem Haus sind unbebaut und bieten - insbesondere aus dem Obergeschoss - einen schönen und unverbauten Fernblick über die „Materborner Allee“ hinweg (auf die Felder, die zwischen den Sportplätzen und der Straßenmeisterei liegen).

Ein besonderes Highlight ist die 6 m × 6 m große Doppelgarage mit zwei separaten Toren, die viel Platz für PKW, Motorrad, Gartengeräte etc. bietet. Das elektrische Sektionaltor mit Fernbedienung in der linken Garage wurde erst vor kurzem eingebaut.

Die zweckmäßige und familiengerechte Raumaufteilung verteilt sich auf zwei Wohnebenen (ohne Dachsrägen) und das Kellergeschoss.

## **Ausstattung**

Das Wohn- und Esszimmer ist mit einem offenen Kamin ausgestattet, das bodentiefe Schiebeelement bringt viel Helligkeit in den Raum. Die angrenzende Küche, die Gäste-Toilette und der Flur mit Garderobe runden das Raumangebot ab. Auch Flur und Treppenhaus wirken hell und freundliche durch eine große Fläche aus Glasbausteinen an der Giebelseite.

Die drei Schlafzimmer im Obergeschoss sind ca. 17 m<sup>2</sup>, ca. 14 m<sup>2</sup> und ca. 12 m<sup>2</sup> groß. Die Räume wurde erst vor kurzem mit einem ansprechenden Vinyl-Designboden ausgestattet.

Das geräumige Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken, Bidet und WC eingerichtet. Fußboden und Wände (raumhoch) sind gefliest. Die Duschtasse verfügt über einen sehr niedrigen, fast bodentiefen Einstieg. Neben der Bodenerwärmung ist auch ein Heizkörper (Handtuchrockner) vorhanden.

Der große Kellerraum hat eine Fläche von ca. 30 m<sup>2</sup> und über eine Kelleraußentreppe eine direkte Verbindung zum Garten. Der Waschraum ist komplett gefliest und könnte auch als Badezimmer genutzt werden. Dusche und Waschbecken sind bereits vorhanden, die Toilette müsste wieder angeschlossen werden.

Die Beheizung und die Warmwasserbereitung erfolgen über eine zentrale Erdgas-Heizung (Viessmann-Heizkessel). Neben dem Heizkörpern verfügen das Wohnzimmer und das Bad zusätzlich über eine Erwärmung des Fußbodens.

Die Fenster haben Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung und sind mit Rollläden ausgestattet (teilweise elektrisch bedienbar). Die Fenster in der Küche und in den Kinderzimmers sind 2008 und 2018 erneuert worden.

Der Anschluss von Glasfaser ist möglich, das Glasfaserkabel liegt bereits im Vorgarten.

## **Sonstiges**

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Wohn- und Esszimmer, Küche, Diele, Garderobe, Gäste-WC, große Terrasse

Obergeschoss:

Elternzimmer, 2 Kinderzimmer, Flur, Badezimmer

Kellergeschoss:

Großer Abstell- bzw. Vorratskeller, Heizungsraum, Waschraum, Flur

## Lage & Umgebung

47533 Kleve

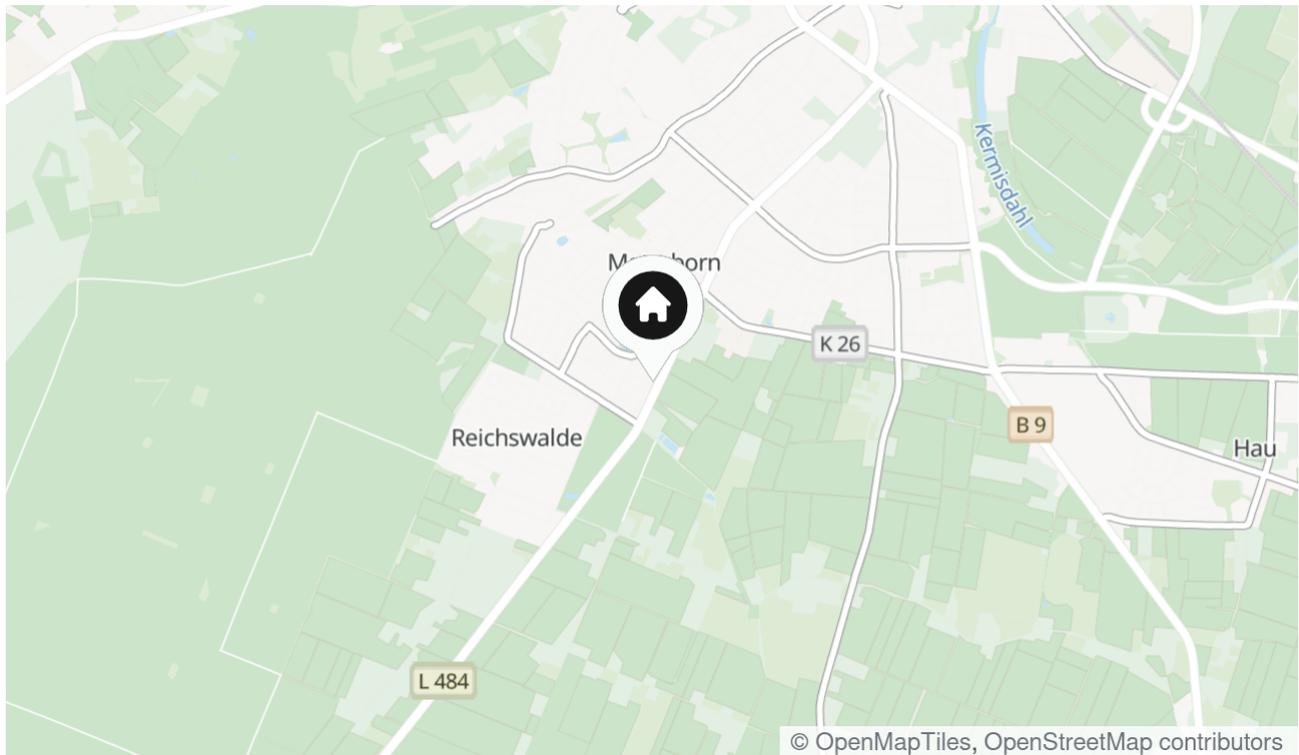
Die Doppelhaushälfte liegt in guter Wohnlage am Ortsrand von Materborn. Die wenig befahrene Anliegerstraße befindet sich in der Nähe des „Wildgeheges“.

Der Ortskern mit der St. Anna Kirche, Ratskrug, Sparkasse, Volksbank, Bäckerei und Postfiliale ist nur wenige hundert Meter entfernt und auch fußläufig erreichbar.

Das Gleiche gilt auch für den Reichswald mit seinen zahlreichen Möglichkeiten für Freizeit, Hobby, Sport, Spaziergänge etc.

Ein Pluspunkt für junge Familien mit Kindern ist die Nähe zu den Kindergärten und den Grundschulen, sowohl in Materborn, als auch in Reichswalde.

Die Fahrt zur Anschlussstelle der Autobahn A 57 dauert ca. 15 Minuten.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**197,50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Gültig bis

**30.01.2035**





Rückseite

## 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)

