

Kleve

# Kapitalanleger aufgepasst: 2 Wohnungen in zentraler Lage von Kleve

????????? ??????????: HN135



????? ??????????: 186.000 EUR • ??????????: ca. 52 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: HN135 - 47533 Kleve

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: HN135 - 47533 Kleve

?? ??? ??????

|                     |                       |               |                       |
|---------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | HN135                 | ????? ??????? | 186.000 EUR           |
| ????????????        | ca. 52 m <sup>2</sup> | ????????????  | ???????               |
| ?????????           | 2                     | ????????????  | Käuferprovision       |
| ???????????? ???    | 1                     |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????????        |                       |               | MwSt.) des            |
| ????????????        | 1                     |               | beurkundeten          |
| ????? ????????????? | 1955                  |               | Kaufpreises           |

???????? ??????????: HN135 - 47533 Kleve

????????????? ???? ???????

|  |                         |  |                |
|--|-------------------------|--|----------------|
| ???? ????????????                                  | ?????? ???????<br>????? | ?????????????????<br>?????????????   | BEDARF         |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 04.12.2028              | ?????? ???????<br>?????????????  | 129.73 kWh/m²a |
|  |                         | ?????????????<br>?????????????<br>?????????????                                | D              |
|  |                         | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1994           |

???????? ??????????: HN135 - 47533 Kleve

?? ?????????



???????? ??????????: HN135 - 47533 Kleve

?? ?????????



???????? ????????: HN135 - 47533 Kleve

?? ????????



??????? ???????: HN135 - 47533 Kleve

?? ????????





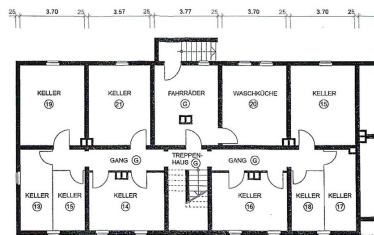
???????? ??????????: HN135 - 47533 Kleve

?? ?????????

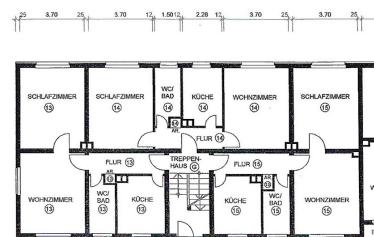


Grundrisskoberwertung A. Wilkin G 0806

8. Bauzeichnungen



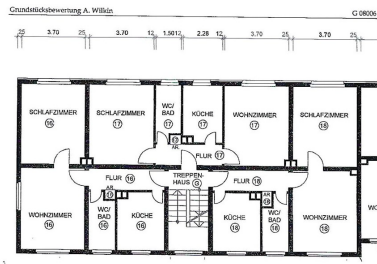
Kellergrundriss (unmaßstäblich) des Mehrfamilienhauses Lohengrinstraße 7 in Kleve



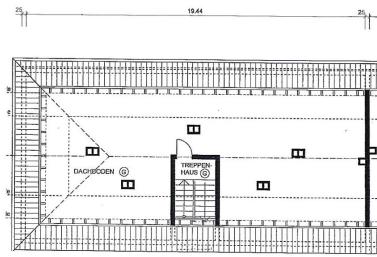
Erdgeschossgrundriss (unmaßstäblich)

???????? ?????????: HN135 - 47533 Kleve

?? ?????????



Grundris 1. Obergeschoss (unmaßstäblich) des Mehrfamilienhauses Lohengrinstraße 7



Grundris Dachboden

??????? ???????: HN135 - 47533 Kleve

??? ?????? ???????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen zwei Wohnungen, zentral gelegen, nahe der Klever Innenstadt. Die im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss liegenden Wohnungen eines dreigeschossigen Mehrfamilienhaus geschätzt aus dem Jahre 1955/56 sind beide identisch mit einer Wohnfläche von ca. 52 m<sup>2</sup>. Eine Wohnung ist derzeit mit einer Warmmiete in Höhe von 600,00€ vermietet, wobei sich die im Obergeschoss befindliche Wohnung im unrenovierten Zustand befindet. Die Wohnungen bieten einen gut geschnittenen Grundriss mit zwei Zimmern, einem Tageslicht-Wannenbad und einer Küche. Das Wohn- als auch Schlafzimmer bieten eine angenehme Größe und sind als Single- oder Paarwohnungen sehr begehrt. Im Zuge der letzten Eigentümerversammlung wurde beschlossen, die Elektroleitungen in diesem Jahr zu erneuern. Anstehend ist die Dämmung im Bereich der Speicherböden. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil; die Wasch- und Trockenräume, sowie der Fahrradkeller werden gemeinschaftlich genutzt. Das Hausgeld beträgt aktuell EUR 327,00 pro Wohneinheit, davon sind 239,74€ umlagefähig. Inklusiv der Instandhaltungskosten liegt der Eigenanteil bei 87,26€ Das Rücklagenkonto wies am 31.12.2023 ein Endbetrag in Höhe von 186.200,07€ auf. Die Wohnung eignet sich sehr gut für Singles oder Paare. Die Nähe zum Bahnhof als auch der Innenstadt bieten eine gute Vermietbarkeit uns ist somit als Kapitalanlage sehr gut geeignet. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

???????? ??????????: HN135 - 47533 Kleve

????????????????? ??? ???? ?????

- ca. 52m<sup>2</sup>
- Diele mit Einbauschränk
- Wohn- und Schlafzimmer
- Tageslicht Wannenbad
- Durchlauferhitzer für Warmwasser BJ. 2025
- Parkett , Vinylböden

???????? ??????????: HN135 - 47533 Kleve

??? ??? ??? ????????????

Zentrale Lage in der Nähe zur Innenstadt und zum Bahnhof. Bahnhof Kleve: Nur wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt Regelmäßige Verbindungen mit dem Niers-Express RE 10 nach Düsseldorf (alle 30 Minuten) Öffentlicher Nahverkehr: Busbahnhof direkt am Bahnhof mit Verbindungen ins Stadtzentrum und Umland4 SB 58 zum Emmericher Bahnhof und weiter nach Nijmegen (NL)4 Linie 59 von Kranenburg zum Klever Bahnhof

??????? ???????: HN135 - 47533 Kleve

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.12.2028. Endenergiebedarf beträgt 129.73 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D. - Wiederaufbau ca. 1955/56 - Verklinkerung Straßenfassade 1973 - Wasch- und Fahrradkeller mit externen Zugang - Wohnfläche ca.52 m<sup>2</sup> - Kunststoff-Isolierglasfenster mit Rolläden - Zentrale Heizungsanlage - anstehende Sanierung der Elektroleitungen in diesem Jahr - vorgesehene Dämmung der Speicherböden - Renovierungsbedürftig

???????? ??????????: HN135 - 47533 Kleve

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ramona Wanitzek-Reiter

---

Busmannstraße 28 Geldern  
E-Mail: geldern@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)