

Kleve

# Kapitalanleger aufgepasst: 2 Wohnungen in zentraler Lage von Kleve

**CODICE OGGETTO: HN135**



**PREZZO D'ACQUISTO: 186.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 52 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**CODICE OGGETTO: HN135 - 47533 Kleve**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: HN135 - 47533 Kleve

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	HN135
Superficie netta	ca. 52 m <sup>2</sup>
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1955

Prezzo d'acquisto	186.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

**CODICE OGGETTO: HN135 - 47533 Kleve**

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas naturale leggero	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.12.2028	Consumo energetico	129.73 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

CODICE OGGETTO: HN135 - 47533 Kleve

## La proprietà



CODICE OGGETTO: HN135 - 47533 Kleve

## La proprietà



CODICE OGGETTO: HN135 - 47533 Kleve

## La proprietà



CODICE OGGETTO: HN135 - 47533 Kleve

## La proprietà



CODICE OGGETTO: HN135 - 47533 Kleve

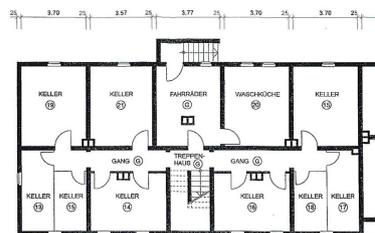
## La proprietà



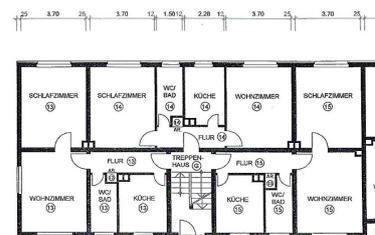
Grundrisskoberwertung A. Wilkin

G 0806

## 8. Bauzeichnungen



Kellergrundriss (unmaßstäblich) des Mehrfamilienhauses Lohengrinstraße 7 in Kleve

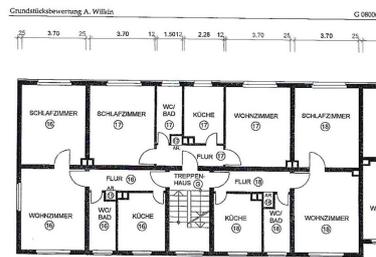


Erdgeschossgrundriss (unmaßstäblich)

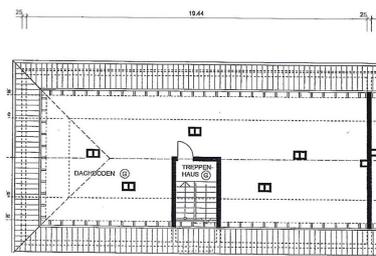
14

CODICE OGGETTO: HN135 - 47533 Kleve

## La proprietà



Grundriss 1. Obergeschoss (unmaßstäblich) des Mehrfamilienhauses Lohengrinstraße 7



Grundriss Dachboden

15

**CODICE OGGETTO: HN135 - 47533 Kleve**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: HN135 - 47533 Kleve**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: HN135 - 47533 Kleve**

## Tutto sulla posizione

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 Umland 4 SB 58 zum Emmericher Bahnhof und weiter nach Nijmegen (NL) 4 Linie 59 von Kranenburg zum Klever Bahnhof

**CODICE OGGETTO: HN135 - 47533 Kleve**

## Ulteriori informazioni

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

**CODICE OGGETTO: HN135 - 47533 Kleve**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ramona Wanitzek-Reiter

---

Busmannstraße 28 Geldern  
E-Mail: [geldern@von-poll.com](mailto:geldern@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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