Kapitalanleger aufgepasst: Zweifamilienhaus voll vermietet in ruhiger Wohnlage !

Objekt: QW762 • 47533 Kleve
389.000 €

REMAX in Kleve • Opschlag 7-9 • 47533 Kleve
Tel.: +49 2821 8950000 • Mobil: • Fax:
jutta.buetow@remax.de •

Daten

Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	47533
Ort	Kleve
Land	Deutschland
Regionaler Zusatz	Rindern
Status	Aktiv
Status2	Aktive Vermarktung
externe Objnr	QW762
Betreuer	Jutta Bütow
Wohnfläche	211 m^2
Anzahl Zimmer	8
Grundstücksgröße	1.646 m^2
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Kaufpreis	389.000 €
Provision Aussen	3,57 %
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	2 Garagen

REMAX in Kleve • Opschlag 7-9 • 47533 Kleve
Tel.: +49 2821 8950000 • Mobil: • Fax:
jutta.buetow@remax.de •

Beschreibung

Dieses Zweifamilienhaus wurde im Jahre 1986 in massiver Bauweise errichtet und seither fortlaufend renoviert und befindet sich in einem gepflegtem Allgemeinzustand.
Die Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Als renditeträchtige Kapitalanlage, zum Eigennutz, als Mehrgenerationenhaus, aber auch als Kombinationsmöglichkeit zur Eigennutzung und teilweisen Vermietung ist es ideal geeignet.
Das Haus besitzt eine Klinkerfassade, eine volle Unterkellerung und zwei Garagen. Den Eigentümern war eine Ausstattung mit hochwertigen Materialien wichtig. Zum Verkauf stehen hier 2 Wohneinheiten, diese verfügen über einen architektonisch gut geschnittenen Grundriss, hell und freundlich sind hier die Attribute.
Die Grundstücksgröße beträgt 1646 m^2.
Die Wohnfläche beträgt 211 m^2.
Folgende Größenordnung auf einen Blick:
- Wohneinheit EG: 120 m^2
- Wohneinheit OG: 91 m^2

Bei dieser Größenordnung wird eine Warmmieteinahme im Erdgeschoss von monatlich 1.240,- € erzielt (inkl. Sauna, Partyraum, Gartennutzung, Garage) .
Die Obergeschosswohnung erzielt monatlich eine Warmmiete von 650,- € (inkl. Gartennutzung und Garage)
Die Miete kann nach ortsüblichem Mietspiegel noch angepasst werden.
Beide Wohneinheiten sind zuverlässig an eine solvente Mieterschaft vermietet.

Folgende Raumaufteilung auf einen Blick:
EG: Flur, großer Küchenbereich, Wohn- und Esszimmer, Gäste-WC, Badezimmer, 2 Räumlichkeiten zur individuellen Nutzung, Terrasse
OG: Flur, Wohn-Esszimmer, Küche, Badezimmer, 2 Räumlichkeiten zur individuellen Nutzung, Balkon
Beide Wohnungen werden Sie durch die Helligkeit überzeugen.
Die Erdgeschosswohnung profitiert von einem geräumigen Wohn-Esszimmer mit Zugang zur großen, erhöhten Terrasse. Ein großer Kamin wärmt an kalten Tagen. Der Küchenbereich ist geräumig, eine Essbereich findet hier spielend Platz. Das Gäste-WC befindet sich im aktuellem Stil und das helle Badezimmer wurde folgendermaßen ausgestattet: Handwaschbecken, WC, Bidet und eine Dusche. Zwei Räumlichkeiten von ansprechender Größe stehen zur individuellen Nutzung zur Verfügung,
Die Obergeschosswohnung, erreichbar über eine Steintreppe, glänzt ebenfalls mit einem großem Wohn- und Esszimmer mit imposanter Fensterfront.
Das Badezimmer wurde hell gefliest und folgendermaßen ausgestattet: Handwaschbecken, WC und Badewanne. Ein Küchenbereich und zwei Räumlichkeiten zur individuellen Nutzung stehen zur Ver-

fügung. Ein derzeitig genutztes Schlafzimmer verfügt über den Ausgang auf den Sonnenbalkon.
Die volle Unterkellerung verfügt über einen Flurbereich, einen gemeinschaftlich genutzten Wasch- und Trockenkeller, einen Heizungskeller, Fahrradkeller, ein Saunabereich und ein großer Partykeller samt Bar und Theke. Der Keller verfügt über eine praktische Außentreppe.
Das Grundstück wurde abwechslungsreich angelegt, eingefriedet, verfügt teilweise über eine umläufige Hecke und teilweise über eine Abmauerung, ein praktisches Gartenhaus, eine Rasenfläche und Sträucher.
Beide Wohneinheiten profitieren von der Gartennutzung und haben diese derzeit separat aufgeteilt.
Komplettiert wird diese Immobilie durch zwei Garagen. Weitere KFZ-Stellplätze befinden sich vorm Haus auf einem großen, betonierten Platz.
Ein Energieausweis befindet sich in Arbeit und kann zeitnah vorgelegt werden.
Primärer Energieträger: Gas
Fazit: Renditeträchtige, zukunftsträchtige Kapitalanlage in guter Wohnlage zum fairen Preis-Leistungsverhältnis !

Ausstattung Beschreibung

* Gaszentralheizung
* Kunststofffenster mit Isolierverglasung
* Jalousien, größtenteils
* Böden : Fliesen, Laminat
* helle Innentüren aus Holz
* EG: Gäste-WC, Sauna, Partyraum, großer Kamin, Garage
* Gartennutzung für beide Wohneinheiten
* Terrasse
* Balkon
* volle Unterkellerung
* Kelleraußentreppe
* 2 Garagen
* KFZ-Stellplätze vor der Immobilie

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage in Rindern, einem Klever Ortsteil.
Bis zur Klever Innenstadt beträgt die Entfernung ca. 2 km.
Der ”Niederrhein-Airport” ist mit dem Auto in 25-minütiger Fahrt erreichbar.
Alle benötigten Einkaufmöglichkeiten, Verkehrsanbindungen sowie Ärzte, Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der Nähe. Die Stadt Kleve verfügt über alle gängigen Schulformen.

Zum Kreis Kleve:
Der Kreis Kleve liegt im Nordwesten Deutschlands an der Landesgrenze zu den Niederlanden. Die Position an der Rhein-Ruhr-Schiene und die unmittelbare Nachbarschaft zu wichtigen europäischen Ballungszentren schaffen beste Standortvoraussetzungen für unternehmerische Aktivitäten. Der Kreis Kleve verfügt über eine breit gefächerte mittelständische Wirtschaftsstruktur. Innovationskraft und Unternehmergeist spiegeln sich in einem stetigen Wachstum neuer Arbeitsplätze in unserer Region wider.
In einem Umkreis von 2 Autostunden leben mehr als 30 Millionen Menschen. Drei Bundesautobahnen, der Rhein-Waal-Terminal in Emmerich, der Anschluss an die EC-Strecke Köln-Amsterdam verbinden den Kreis Kleve mit den internationalen Absatz- und Beschaffungsmärkten. Nach Aufnahme des Flugbetriebes im Mai 2003 am Airport Weeze werden inzwischen etliche Destinationen im gesamten europäischen Raum angeflogen. Im Kreis Kleve leben mehr als 308.000 Einwohner in 16 Städten und Gemeinden auf einer Gesamtfläche von über 1.200 qkm, davon sind über 73.000 versicherungspflichtig Beschäftigte. Den Kreis Kleve verbinden 140 km Grenze mit den benachbarten Niederlanden.

Zur Stadt Kleve:
Die Stadt Kleve liegt am unteren Niederrhein im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen und ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Kleve im Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie ist Sitz des Kreises Kleve und Mitglied der Euregio Rhein-Waal. Als Kurort und Mittelpunkt des Herzogtums Kleve hatte Kleve lange Zeit eine überregionale Bedeutung. Die Stadt Kleve grenzt im Norden an die Gemeinde Millingen a/d Rhijn (Provinz Gelderland, NL) und die Stadt Emmerich am Rhein, im Osten an die Stadt Kalkar, im Süden an die Gemeinde Bedburg-Hau und im Westen an die Gemeinde Kranenburg.
Gute Verkehrsanbindung über die A57 (Köln / Nijmegen) und die A3 (Oberhausen / Arnheim).

REMAX in Kleve • Opschlag 7-9 • 47533 Kleve
Tel.: +49 2821 8950000 • Mobil: • Fax:
jutta.buetow@remax.de •

Außenansicht

Partykeller

Sauna

REMAX in Kleve • Opschlag 7-9 • 47533 Kleve
Tel.: +49 2821 8950000 • Mobil: • Fax:
jutta.buetow@remax.de •

Sauna

Hausflur

REMAX in Kleve • Opschlag 7-9 • 47533 Kleve
Tel.: +49 2821 8950000 • Mobil: • Fax:
jutta.buetow@remax.de •

EG Wohnung

EG Wohnung

EG Wohnung

EG Wohnung

EG Wohnung

Wohnung OG

REMAX in Kleve • Opschlag 7-9 • 47533 Kleve
Tel.: +49 2821 8950000 • Mobil: • Fax:
jutta.buetow@remax.de •

Wohnung OG

Wohnung OG

Wohnung OG

Garten EG

Garten OG

REMAX in Kleve • Opschlag 7-9 • 47533 Kleve
Tel.: +49 2821 8950000 • Mobil: • Fax:
jutta.buetow@remax.de •

PLUS X AWARD®

TOP 100

IMMOBILIENMAKLER DEUTSCHLANDS

Ausgezeichnet 2025

www.plusxaward.de

ImmoScout24

Experte

2022

Remax Immobilien / BSD Immobilien GmbH

Ausgezeichnet mit unserem stärksten Siegel. Dieser Immobilienprofi ist die perfekte Eigentümerwahl.

Dr. Thomas Schroeter
Geschäftsführer Immobilien Scout GmbH

Dr. Gesa Crockford
Geschäftsführerin Immobilien Scout GmbH

Bekannt aus

ntv

immowelt

Business Partner

Proven Expert

It's All About Trust

REMAX in Kleve • Opschlag 7-9 • 47533 Kleve
Tel.: +49 2821 8950000 • Mobil: • Fax:
jutta.buetow@remax.de •

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Jutta Bütow
REMAX in Kleve
Opschlag 7-9
47533 Kleve

Telefon: +49 2821 8950000

E-Mail: jutta.buetow@remax.de

Rechtshinweis

Alle im Exposé enthaltenen Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers/der Eigentümerin. Unsere Angebote sind freibleibend und in diesem Falle nur für Sie bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von einem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies unverzüglich mitteilt. Wenn der Empfänger unsere Dienstleistungen in Anspruch nimmt, ist er dem oben genannten Immobilienmakler gegenüber provisionspflichtig.

Die Käuferprovision beträgt 3.57% vom Verkaufpreis.

Irrtümer vorbehalten. Jeder RE/MAX Lizenz- und Franchisenehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen. Die Objektdaten wurden mit der erforderlichen Sorgfalt eingeholt und beruhen auf Angaben des Auftraggebers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die angenehme Besichtigung! Als Dienstleister ist es uns besonders wichtig, im Internet mit positiven Bewertungen die Aufmerksamkeit potenzieller Kunden zu gewinnen. Gerade in unserer Branche ist die Kundenbindung eine besondere Herausforderung.

Wir würden uns daher sehr über Ihre Bewertung freuen – denken Sie daran:
5 Sterne ★★★★★ sind uns eine große Hilfe!

Scannen Sie einfach unseren QR-Code, um eine Bewertung abzugeben.

Sollten wir Ihre Erwartungen einmal nicht erfüllt haben, lassen Sie uns gerne wissen, wie wir unseren Service weiter verbessern können, um stets Ihr Vertrauen zu gewinnen.

Auch über Ihre Weiterempfehlung wären wir Ihnen sehr dankbar.

HIER SCANNEN!

Vielen Dank für Ihr Vertrauen!

Remax Immobilien Kleve

RE/MAX IMMOBILIEN KLEVE

REMAX in Kleve • Opschlag 7-9 • 47533 Kleve
Tel.: +49 2821 8950000 • Mobil: • Fax:
jutta.buetow@remax.de •