

Kevelaer

Renditeobjekt mit Aufwertungschance – hier lohnt sich jeder Pinselstrich

Número de propiedad: 25452016

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

PRECIO DE COMPRA: 379.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 203 m² • HABITACIONES: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 607 m²

Número de propiedad: 25452016 - 47623 Kevelaer

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25452016 - 47623 Kevelaer

De un vistazo

Número de propiedad	25452016
Superficie habitable	ca. 203 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	13
Dormitorios	7
Baños	6
Año de construcción	1930

Precio de compra	379.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Método de construcción	Sólido
Superficie comercial	ca. 100 m²
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25452016 - 47623 Kevelaer

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	03.09.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	146.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1930

Número de propiedad: 25452016 - 47623 Kevelaer

La propiedad



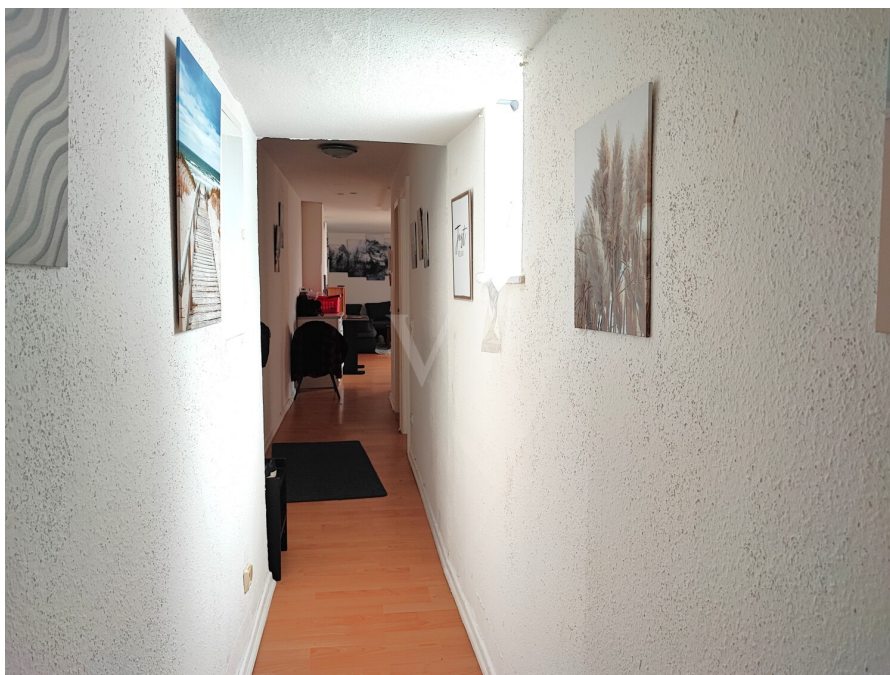
Número de propiedad: 25452016 - 47623 Kevelaer

La propiedad



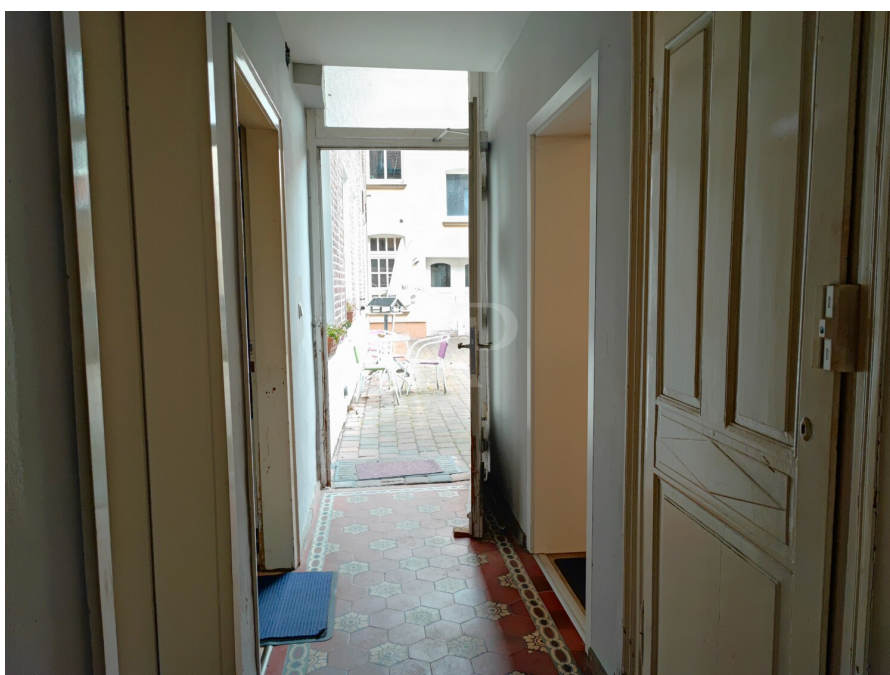
Número de propiedad: 25452016 - 47623 Kevelaer

La propiedad



Número de propiedad: 25452016 - 47623 Kevelaer

La propiedad



Número de propiedad: 25452016 - 47623 Kevelaer

La propiedad



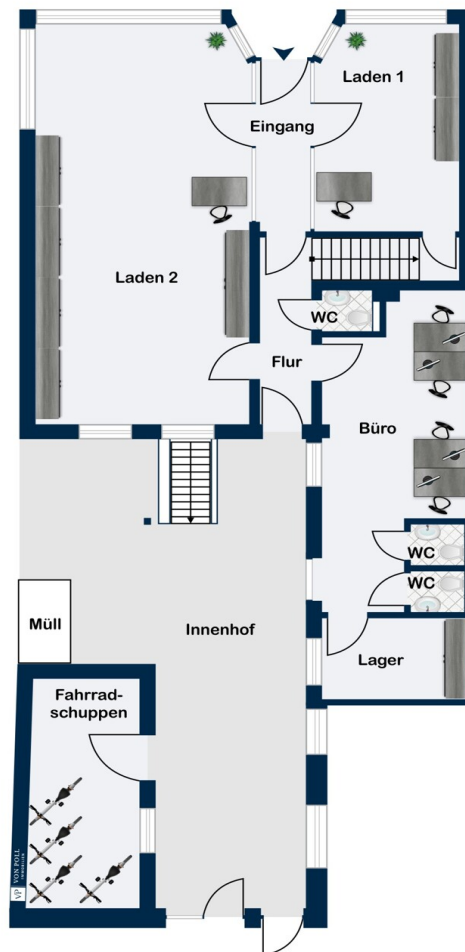
Número de propiedad: 25452016 - 47623 Kevelaer

La propiedad



Número de propiedad: 25452016 - 47623 Kevelaer

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25452016 - 47623 Kevelaer

Una primera impresión

Sie finden dieses um ca. 1930 errichtete, mehrstöckige Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage der charmanten Innenstadt von Kevelaer – einer traditionsreichen und wunderschönen Wallfahrtsstadt am Niederrhein. Die Immobilie vereint historisches Flair mit solider Bausubstanz und bietet aufgrund ihrer Aufteilung sowohl für Kapitalanleger als auch für zukünftige Entwicklungsideen vielfältige Möglichkeiten.

Das Anwesen besteht aus einem Haupthaus sowie einem länglichen Anbau und umfasst insgesamt zwei Gewerbeeinheiten sowie vier Apartments, die sich über drei Etagen verteilen. Alle Einheiten sind vermietet, wodurch die Immobilie vom ersten Tag an Erträge generiert. Das Gebäude ist zudem teilunterkellert: der Kriechkeller dient als zusätzliche Abstellfläche.

Aufteilung im Detail

EG: Zwei Gewerbeeinheiten – derzeit genutzt als Reisebüro und Kunstaussstellung.

OG: Zwei Apartments mit ca. 70 m² und 40 m² Wohnfläche.

DG: Zwei weitere Apartments mit ca. 47 m² und 46 m² Wohnfläche.

Damit ergibt sich eine Gesamtwohnfläche von ca. 203 m². Eine Wohnung ist vollständig möbliert, zwei weitere verfügen über eine mit vermietete Einbauküche.

Die Gewerbefläche beträgt ca. 100 m² und verteilt sich auf ca. 19 m² und 81 m². Die größere Einheit bietet darüber hinaus eine zusätzliche Nutzfläche von etwa 30 m² mit Personalküche, Vorratsraum und sanitären Anlagen.

Im Innenhof findet sich Platz für einen kleinen Sitzbereich sowie Stellmöglichkeiten für Fahrräder. Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von ca. 607 m².

Zustand und Potenzial: Der Zustand des Hauses ist als „mittel“ zu bezeichnen. Zum einen wurde eine umfangreiche Sanierung zwischen 2000 und 2002 durchgeführt, wie bspw. alle Bäder und die Heizung. Zum anderen besteht Renovierungsbedarf im Bereich Fenster und Dach. Einige Fenster sollten zeitnah ausgetauscht werden. Das Dach möglichst in den nächsten Jahren (dies ist bereits beim Kaufpreis berücksichtigt worden). Hierbei könnten Fördermittel beantragt werden - gern unterstützen wir Sie auch in dieser Hinsicht.

Rendite: Dank Vollvermietung können Sie derzeit mit Mieteinnahmen von ca. 25.000 €

pro Jahr rechnen.

Eine vielseitige Immobilie in zentraler Lage und sicherem Mietertrag – gleichzeitig bietet sie Ihnen Spielraum für Modernisierungen und Wertsteigerungspotenzial.

Von weiteren Ausstattungsdetails und der Atmosphäre dieses Hauses überzeugen Sie sich am besten persönlich bei einem Besichtigungstermin. Bitte beachten Sie, dass die beigefügten Bilder zunächst nur eine kleine Auswahl darstellen.

Número de propiedad: 25452016 - 47623 Kevelaer

Detalles de los servicios

- ca. 1930 erbaut
- bestehend aus Haupthaus + länglichem Anbau
- 2 Gewerbeeinheiten (Reisebüro, Kunstaussstellung) im Erdgeschoss
- 4 Wohnungen auf Ober- und Dachgeschoss verteilt
- Kriechkeller vorhanden
- Innenhof mit Sitzbereich und Fahrradstellplatz
- Gesamtwohnfläche: ca. 203 m²
 - o70 m² und 40 m² im Obergeschoss
 - o47 m² und 46 m² im Dachgeschoss
- Gewerbefläche: ca. 100 m²
 - o19 m² + 81 m²
- zusätzliche Nutzfläche: ca. 30 m² (Personalküche, Vorratsraum, WC)
- Grundstücksfläche: ca. 607 m²
- alle Einheiten vermietet
- umfassende Sanierung 2000-2002 (u. a. alle Bäder und die Heizung)
- Mieteinnahmen derzeit ca. 25.000 € jährlich

Número de propiedad: 25452016 - 47623 Kevelaer

Todo sobre la ubicación

Die Wallfahrtsstadt Kevelaer liegt landschaftlich attraktiv am linken Niederrhein. Es bieten sich viele Möglichkeiten, das Naherholungsgebiet individuell zu nutzen, wie zum Beispiel das „Irrland“ in Kevelaer-Twisteden oder der niederländische Heide-Nationalpark "De Maasduinen". Radwanderwege, herrliche Waldlandschaften und romantische Heide-Pfade laden zu Erholung und sportlichen Aktivitäten ein. Auch der Besuch in den nahen gelegenen Niederlanden verspricht Abwechslung, wie Arcen mit seinen Schlossgärten und dem Thermalbad.

Die historische Stadt Kevelaer bietet seinen Anwohnern eine ausgesprochen hohe Lebensqualität, Sport- und Freizeitmöglichkeiten, ausgezeichnete Restaurants und gute Schulen und Kindergärten.

Die Region verfügt über einige Golfplätze und der Reitsport ist sehr beliebt.

Kevelaer ist vor allem als bedeutender Wallfahrtsort bekannt. Die wichtigste Sehenswürdigkeit ist die Gnadenkapelle, ein beeindruckender Pilgerort, der jedes Jahr Tausende von Besuchern anzieht. Daneben gibt es die Basilika St. Marien, die mit ihrer prächtigen Innenausstattung und den kunstvollen Glasfenstern beeindruckt. Weitere wichtige religiöse Stätten sind die Kerzenkapelle und die Beichtkapelle.

Kevelaer wurde 2024 als eine der 100 schönsten Städte Deutschlands ausgezeichnet. Diese Anerkennung würdigt die malerische Schönheit, die historische Bedeutung und die kulturelle Vielfalt der Stadt. Die Auszeichnung ist ein Beweis für den Charme und die Attraktivität von Kevelaer, die sowohl Einheimische als auch Besucher zu schätzen wissen.

Über die A57 haben Sie eine gute Anbindung in alle Richtungen des Niederrheins, des Ruhrgebietes und zu den Niederlanden. Auch die öffentlichen Nahverkehrsmittel stellen durch ihre Zugverbindung der Regionalbahn eine sehr gute Anbindung dar. Innerorts ergänzt das Bürgerbussystem entsprechend die Mobilität. Abgerundet wird die zentrale Lage mit dem nahe gelegenen Flughafen im Nachbarort Weeze.

Die Immobilie befindet sich im Ortskern der Kevelaerer Innenstadt mit allen fußläufig erreichbaren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Trotz der zentralen Lage liegt das Objekt in einer ruhigen verkehrsarmen Straße.

Kevelaer ist eine Stadt, die durch ihre reiche Geschichte, ihre religiöse Bedeutung und

ihre schöne Umgebung besticht. Sie bietet eine angenehme Mischung aus kulturellen Attraktionen, historischen Sehenswürdigkeiten und modernen Annehmlichkeiten, die sowohl Einwohnern als auch Besuchern viel zu bieten hat.

Número de propiedad: 25452016 - 47623 Kevelaer

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 146.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 25452016 - 47623 Kevelaer

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Ramona Wanitzek-Reiter

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer

Tel.: +49 2832 - 97 79 977

E-Mail: geldern@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com