

Kleve-Griethausen

Kernsaniertes Mehrparteienhaus mit Charme und einer Top-Rendite

????????? ??????????: 25452008



???? ??????: 286.000 EUR • ??????????: ca. 160 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 230 m²

??????? ???????: 25452008 - 47533 Kleve-Griethausen

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

???????? ??????????: 25452008 - 47533 Kleve-Griethausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25452008	????? ???????	286.000 EUR
???????????	ca. 160 m²	???????????	Käuferprovision
?????????	4		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	4		MwSt.) des
????? ?????????????	1900		beurkundeten
			Kaufpreises
		????? ??????????????	2019
		????????????????????	ca. 47 m²
		??????	
		????????	?????????

???????? ??????????: 25452008 - 47533 Kleve-Griethausen

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

???? ???????????	??????? ?????? ?????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
???????????? ???????????????? ???????? ??	09.06.2035	????? ???????????? ??????????	116.01 kWh/m²a
		????????? ???????????? ?????????	D
		???? ??????????? ???????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1900

????????? ??????????: 25452008 - 47533 Kleve-Griethausen

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???????? ??: 25452008 - 47533 Kleve-Griethausen

?? ???????



???????? ?????: 25452008 - 47533 Kleve-Griethausen

?? ???????



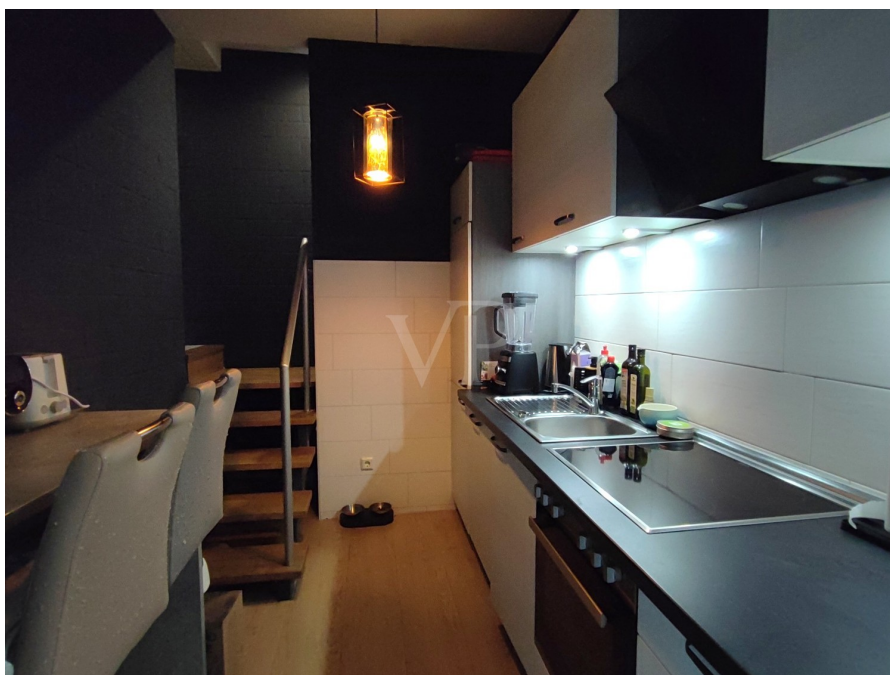
????????? ??????????: 25452008 - 47533 Kleve-Griethausen

?? ?????????



????????? ??????????: 25452008 - 47533 Kleve-Griethausen

?? ?????????



???????? ??: 25452008 - 47533 Kleve-Griethausen

?? ???????



???????? ?????: 25452008 - 47533 Kleve-Griethausen

?? ???????



????????? ??????????: 25452008 - 47533 Kleve-Griethausen

?? ?????????



??????? ?????????: 25452008 - 47533 Kleve-Griethausen

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

Dieses charmante, im Jahr 2019 umfassend kernsanierte Reihennittelhaus vereint historischen Flair mit modernster Ausstattung und optimaler Raumaufteilung. Auf einer Wohnfläche von ca. 160 m² verteilen sich vier individuell gestaltete Apartments, die sowohl für Kapitalanleger als auch für Mehrgenerationenwohnen oder Wohngemeinschaften ideale Voraussetzungen bieten. Die Immobilie überzeugt durch eine hohe energetische Effizienz, eine nachhaltige Sanierung und eine attraktive Rendite.

Aufteilung der Apartments:

- Apartment 1 (EG vorne):

Wohn- und Schlafrum, separate Küche, modernes Bad mit großem, elektrisch bedienbarem Dachfenster.

- Apartment 2 (EG hinten):

Wohnung auf vier Ebenen, ca. 65 m², großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Garten, Küche, Bad und Schlafrum auf einer offenen Empore.

- Apartment 3 (1. OG):

Wohn- und Schlafrum, Pantryküche, Tageslichtbad.

- Apartment 4 (DG):

Wohn- und Schlafrum, Pantryküche, Tageslichtbad.

Gemeinschaftsbereiche:

Moderne Wohnküche mit Essbereich im Mitteltrakt, gemeinschaftliche Dachterrasse, Gemeinschaftsgarten.

Sanierung & Ausstattung

Im Zuge der Kernsanierung wurden sämtliche Fenster, Elektrik, Zu- und Ableitungen sowie die Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher erneuert. Die Dämmung der Geschossdecken und Innenwände mit Zellulose-Einblasdämmung sowie die vollständige Dachdämmung sorgen für hervorragenden Wärmeschutz und niedrige Heizkosten. Eine Grundversiegelung schützt das Haus zuverlässig vor Feuchtigkeit.

Besonderheiten

- Freundschaftliche, zuverlässige Hausgemeinschaft mit langjährigen Mietern
- Ruhige Lage an einer schmalen Stichstraße, Garten und Stellplätze separat zugänglich
- Die Oberstraße ist denkmalgeschützt, das Haus selbst steht NICHT unter Denkmalschutz (Änderungen an der Fassade sind genehmigungspflichtig)
- Hohe Mietnachfrage und sehr gute Vermietbarkeit

Rendite & Wirtschaftlichkeit

Die Immobilie erzielt eine attraktive Jahresnettomiete von 18.720€ und bietet somit eine überdurchschnittliche Rendite. Die moderne Ausstattung, die solide Bausubstanz und die nachhaltige Sanierung minimieren Instandhaltungskosten und sichern langfristig stabile Mieteinnahmen.

Fazit:

Dieses kernsanierte Reihenviertelhaus in Griethausen ist eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger und Investoren, die Wert auf nachhaltige Bauweise, hohe Rendite und eine attraktive Mieterstruktur legen. Die Kombination aus historischem Charme, moderner Technik und flexibler Nutzung macht dieses Objekt zu einer zukunftsicheren Investition.

??????? ???????: 25452008 - 47533 Kleve-Griethausen

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

- Baujahr ca. 1900
- Kernsanierung 2019
- Grundstücksfläche: ca. 230 m²
- Wohnfläche: ca. 160 m²
- Nutzfläche: ca. 47 m²
- Vollständig gedämmt (inkl. Dach und Innenwände)
- Grundversiegelt gegen Feuchtigkeit
- Neue Elektrik und Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher (2019)
- Neue, zweifachverglaste Kunststofffenster
- Drei moderne Bäder (2019) (im Anbau 1993)
- Trittschalldämmung
- Gemeinschaftsküche und -Essbereich
- Gemeinschaftliche Dachterrasse und Garten
- Vier Stellplätze
- Zwei Gebäudeteile durch Mitteltrakt verbunden, separater Eingang für Anbau

??????? ???????: 25452008 - 47533 Kleve-Griethausen

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

Griethausen ist ein idyllischer und gefragter Stadtteil der Kreisstadt Kleve am unteren Niederrhein, unmittelbar an der deutsch-niederländischen Grenze gelegen. Die Lage besticht durch ruhige, familienfreundliche Wohnstraßen und die unmittelbare Nähe zum Altrhein, der fußläufig erreichbar ist. Die umgebende, nahezu unberührte Niederrheinlandschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung und Freizeitgestaltung und sorgt für eine hohe Lebensqualität.

Trotz der naturnahen Umgebung profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung:

Die Klever Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Gastronomie sowie Schulen und Kindergärten ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist durch regelmäßige Busverbindungen nach Kleve und in die umliegenden Ortschaften gesichert. Der Bahnhof Kleve bietet eine direkte Anbindung in Richtung Krefeld und Düsseldorf sowie in die Niederlande. Über die nahegelegene B9 und B220 sind die Autobahnen A3 und A57 schnell erreichbar, was eine zügige Verbindung in die Ballungsräume des Rheinlands und des Ruhrgebiets ermöglicht.

Auch die Hochschule Rhein-Waal befindet sich in kurzer Distanz und sorgt für eine stabile Nachfrage nach Wohnraum.

Griethausen verbindet somit die Vorteile einer ruhigen, naturnahen Wohnlage mit einer hervorragenden Erreichbarkeit urbaner Infrastruktur. Dies macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger äußerst attraktiv. Die stabile Vermietbarkeit, das hohe Entwicklungspotenzial und die Beliebtheit bei Mietern machen Immobilien in Griethausen zu einer zukunftsicheren Investition.

??????? ???????: 25452008 - 47533 Kleve-Griethausen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 116.01 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ?????: 25452008 - 47533 Kleve-Griethausen

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

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

Ramona Wanitzek-Reiter

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer

Tel.: +49 2832 - 97 79 977

E-Mail: geldern@von-poll.com

???? ????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com