



HAUS

KLEVE

ZAJAC

immobilien real estate



# MODERNISIERTES EINFAMILIENHAUS MIT GROßEM GARTEN UND POTENZIAL

Lage: Kleve-Kellen, 47533 Kleve  
Nordrhein-Westfalen, Deutschland

Preis: 329.000 €

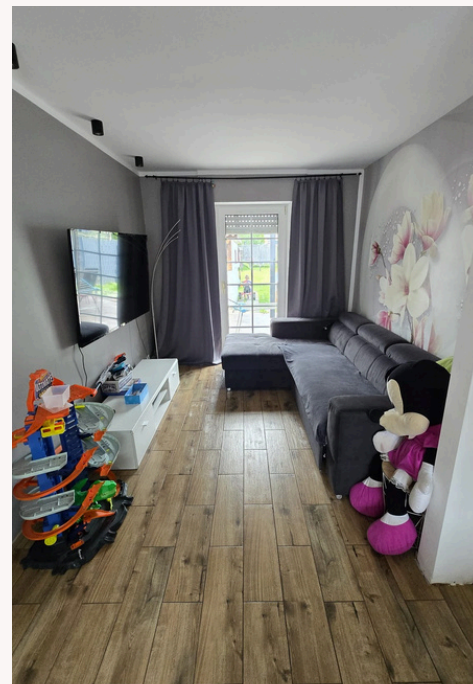
Käufercourtage: 3,57% inkl. MwSt.

---

# DETAILS



## IDEAL FÜR FAMILIEN IHR NEUES ZUHAUSE



Das modernisierte Einfamilienhaus in Kleve-Kellen überzeugt mit einem einladenden Eingangsbereich, hellen Wohn- und Schlafräumen sowie einem großzügigen Garten. Das Dachgeschoss bietet gemütliche Kinder- und Arbeitszimmer mit viel Tageslicht. Der Außenbereich verfügt über vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien.





## DETAILS

---

Präsentiert werden helle, modernisierte und großzügig geschnittene Räume mit freundlichem Grundriss. Das Bad wurde 2017 komplett erneuert und verfügt über Dusche und Wanne, ergänzt durch ein separates Gäste-WC. Hochwertige Einbauküche, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Fliesen- und Laminatböden sowie Zentralheizung runden die Ausstattung ab.

# TECHNISCHE DATEN

- Wohnfläche ca. 119,3 m<sup>2</sup> – Grundstück ca. 430 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1910 – saniert 1970 – modernisiert ab 2020
- Neue Gasheizung Viessmann ( 2020 )
- Modernisierte Elektrik (2020)
- Hochwertige Einbauküche inklusive
- Modernes Tageslichtbad + separates Gäste-WC
- Großer Garten mit Terrasse
- Bezugsfrei – ideal für Familien oder Eigennutzer



# KLEVE-KELLEN

## **Küche**

Moderne Einbauküche mit hochwertigen Fronten, Arbeitsplatte in Holzoptik und viel Stauraum. Helle Gestaltung sorgt für ein freundliches Ambiente.

---

# OBJEKT BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein charmantes **Einfamilien-Reihenmittelhaus** in ruhiger Wohnlage von Kleve-Kellen. Das familienfreundliche Umfeld bietet viel Privatsphäre sowie kurze Wege zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten.

Das Haus wurde **1910 erbaut, 1970 saniert** und ab **2020 umfassend modernisiert**.

Es verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 119,3 m<sup>2</sup>** und steht auf einem **Grundstück von ca. 430 m<sup>2</sup>**.

Das Gebäude besteht aus **einer Wohneinheit** und bietet ein durchdachtes Raumkonzept auf zwei Etagen sowie einen Keller.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer, eine hochwertige Einbauküche, ein Arbeits- oder Gästezimmer sowie ein modernes Tageslichtbad.

Im Obergeschoss stehen weitere Schlafzimmer und ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Der Keller bietet zusätzliche Nutzfläche und Stauraum.

Der großzügige Garten mit Terrasse lädt zum Entspannen, Spielen und geselligen Stunden im Freien ein.

Diese Immobilie verbindet historischen Charme mit moderner Ausstattung und ist **sofort bezugsfrei** – ideal für Familien, die Komfort und Funktionalität schätzen.

# AUSSTATTUNG

- Großer Garten mit Terrasse
- Hochwertige Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
- Modernes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Separates Gäste-WC
- Gasheizung Viessmann – 2020
- Erneuerte Elektrik (2020)
- Böden: Fliesen, Laminat, teilweise Fußbodenheizung
- Kellerraum vorhanden

## **Kosten**

Gebäudeversicherung: ca. 200 €/Jahr

Grundsteuer: ca. 1.200 €/Jahr

Nebenkosten: ca. 330 €/Monat

# DETAILS



## IDEAL FÜR FAMILIEN IHR NEUES ZUHAUSE

Das modernisierte Einfamilienhaus in Kleve-Kellen überzeugt mit einem einladenden Eingangsbereich, hellen Wohn- und Schlafräumen sowie einem großzügigen Garten. Das Dachgeschoss bietet gemütliche Kinder- und Arbeitszimmer mit viel Tageslicht. Der Außenbereich verfügt über vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien.

# ENERGIE

---

- Heizungsart: Gas-Zentralheizung  
(Viessmann 2020)
- Energieausweis: liegt vor

# HINWEIS

---

Bei Abschluss des Kaufvertrages beträgt die vom Erwerber zu zahlende Maklerprovision 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer vom beurkundeten Kaufpreis.

Alle Angaben stammen vom Eigentümer. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.



1

**Wohn- und Essbereich**  
Heller, offen gestalteter Raum mit moderner Küche und viel Tageslicht – ideal für Familie und gemütliches Beisammensein.



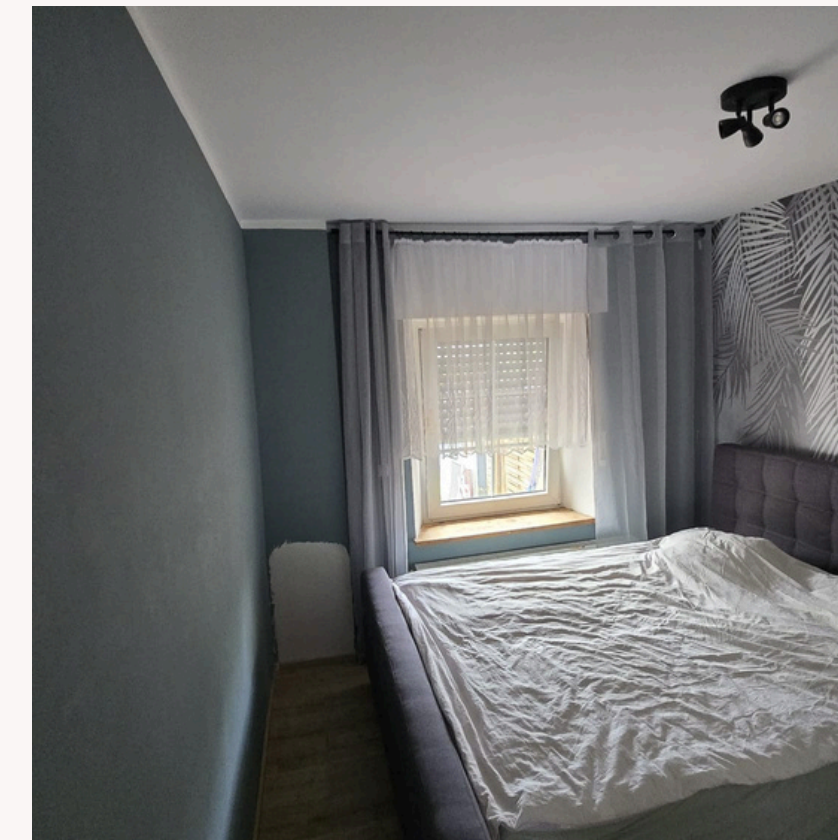
3

**Kinder- oder Jugendzimmer**  
Gemütlicher Raum mit Dachfenster und viel Tageslicht – ideal als Kinder-, Jugend- oder Arbeitszimmer nutzbar.



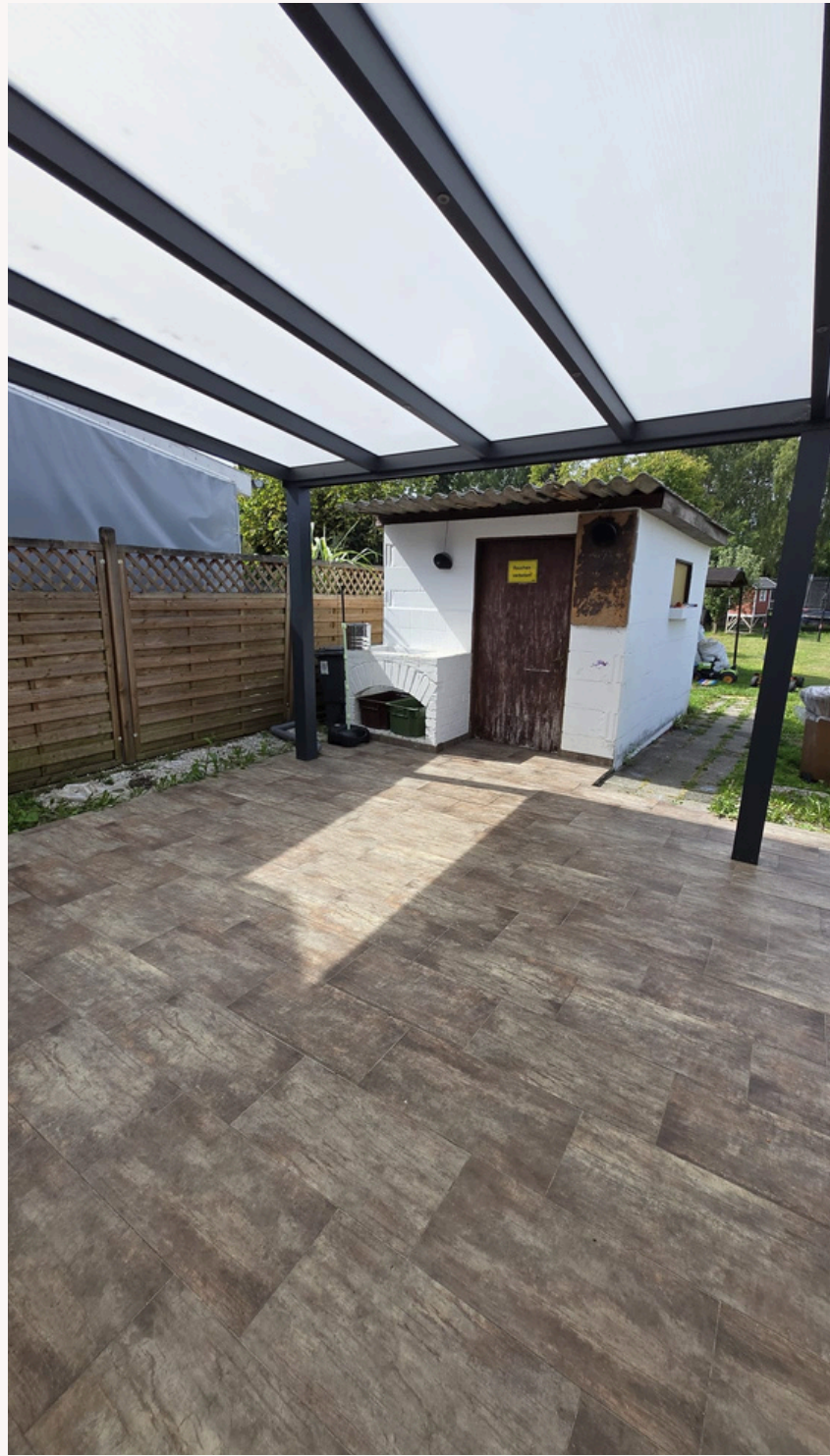
2

**Kinderzimmer**  
Helles und freundlich gestaltetes Kinderzimmer mit viel Tageslicht. Bietet genügend Platz zum Spielen, Lernen und Wohlfühlen.



4

**Schlafzimmer**  
Helles und ruhig gelegenes Schlafzimmer mit klarer Raumaufteilung – ideal zum Entspannen und Wohlfühlen.



# LAGEBESCHREIBUNG

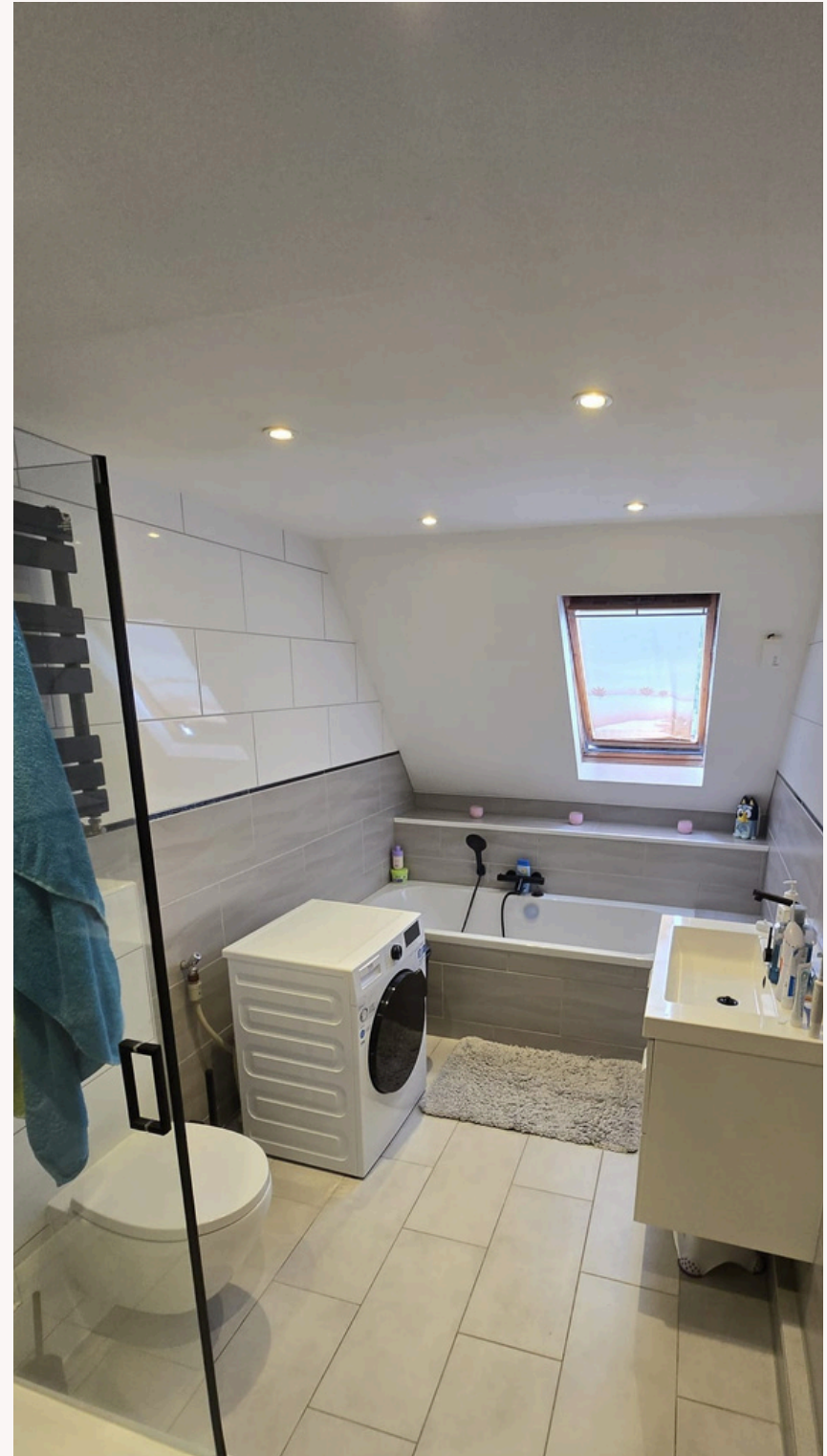
Die Immobilie befindet sich in Kleve-Kellen, einer beliebten und familienfreundlichen Wohnlage am Niederrhein.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- Autobahn A57 – ca. 10 Min.
- Niederländische Städte Nijmegen und Arnheim – ca. 20 Min.
- Flughafen Düsseldorf-Weeze – ca. 30–35 Min.
- Nähe zum Rhein sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege

Damit verbindet die Lage in Kleve-Kellen **Ruhe, Natur und Wohnkomfort** mit optimaler Infrastruktur und guter Erreichbarkeit.



PERFECT HOUSE



# PROVISIONSSÄTZE

## Karolina Zajac Immobilien

A. Kauf und Verkauf von Immobilien (Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen)

Sowohl für Käufer als auch für Verkäufer beträgt die Maklerprovision **3,57 % des Kaufpreises inkl. MwSt.**

B. Ankaufsrecht

Bei Ausübung eines Ankaufsrechts durch den Berechtigten fällt eine Provision von **3,57 % des Verkehrswertes des Gesamtobjektes** an.

C. Vorkaufsrecht

Im Falle eines vereinbarten Vorkaufsrechts beträgt die Provision **1,19 % des Verkehrswertes des Gesamtobjektes.**

Wird das Vorkaufsrecht ausgeübt, sind zusätzlich **2,38 % des Kaufpreises** zu zahlen.

Die Maklerprovision ist für den Nachweis oder die Vermittlung geschuldet und wird mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags fällig.

Alle genannten Provisionssätze verstehen sich inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer von **19 %.**

*(Stand: 01.01.2022)*



ZAJAC

immobilien

real estate

+49 17629391293

info@zajacoffice.com