Immobilien am Niederrhein seit 1963

Richard Lukassen

Immobilien-Exposé

VERKAUFT! c-- eine außergewöhnl. Liegenschaft: 2 Häuser + Nebengebäude

Objekt-Nr. 2276

Haus zum Kauf

in 47559 Kranenburg







Details

Kamin | Rollladen | Dachboden | Abstellraum

Kaufpreis **550.000 €**	Wohnfläche **250 m²**	Zimmer **1**
Grundstücksfläche **4.615 m²**	Verfügbar ab **nach Vereinbarung**	Provisionspflichtig **Ja**
Baujahr **1951**	Zustand **Nach Vereinbarung**	Unterkellert **Ja**
Etagen **2**	Terrassen **2**	Boden **Fliesen, Estrich**
Kamin **Ja**	Rollladen **Ja**	Dachboden **Ja**
Abstellraum **Ja**	Käuferprovision **3.57 %**	

Beschreibung

eine Liegenschaft, die einiges zu bieten hat: nicht nur 2 Familien, sondern darüber hinaus auch viel Platz für Hobby und Freizeit hergibt: 2 Häuser unter 1 Dach, dazu kleineres Nebengebäude sowie eine gr. Satteldachgarage. Und ein großes Grundstück von gut 4.600 m2 !

Gebäude: Zweifamilienhaus in Form von 2 aneinander gebauten Einfamilienhäusern:
1.) das eigentliche Haupthaus mit rd. 150 m2 Wohnfläche, das um 1993 durch Ausbau und Umbau des früheren 'Hinterhauses' mit einer zusätzlichen Erweiterung entstanden ist und damit quasi einem Neubau gleichkam.
Das Haus hat einen recht großzügigen, offenen (aber auch separierbaren) und terracotta-gefliesten Wohnbereich. Dieser besteht im Eingangsbereich aus einer mit Kachelofen und kl. Sitzbank versehenen Kamindiele, einem Wohnzimmer zur einen und einem Eßzimmer mit Ausgang auf die Terrasse zur anderen Seite. Am Eßzimmer schließt sich weiter eine sep. Küche an. Dazu ein Wirtschaftsbereich (mit Hauswirtschaftsraum, Abstellraum, Gäste-WC, Wäschepflege).
4 recht geräumige Schlafzimmer und ein Bad befinden sich im Dachgeschoss. Von dort führt aus der gr. Diele eine feste Treppe auf einen größeren Spitzboden/Speicher mit entsprechendem Stauraum. -
Das Haus ist im Erweiterungsbereich unterkellert. Der Keller wurde als 'weisse Wanne' ausgeführt und be-

sitzt neben einer Innentreppe auch einen Außenzugang. Hier befindet sich auch die Heizungsanlage (Bj. um 1992 lt.'Energieausweis), an die beide Wohneinheiten, also auch das alte 'Vorderhaus' zu 2.), angeschlossen sind.

2.) der sanierte Altbau (ehem. 'Vorderhaus') von etwa 1951/52 (Wiederaufbau) mit ca. 100 m2 Wohnfläche und 4 Schlafzimmern. Das einseitig angebaute Haus wurde 1993 saniert und u.a mit neuem Dachstuhl, einer Verklinkerung und weiteren technischen Modernisierungen, auch im Innenbereich, mit Badezimmerausbau etc. versehen. Es hat eine Teilunterkellerung mit 2 Räumen, wobei der Kellerbereich auch von außen zugängig ist. Das Haus hat einen separaten Zugang und auch einen sep. Gartenteil. Dieser Wohnteil ist derzeit vermietet.

3.) Nebengebäude (ehem. Schuppen), massiv, verklinkert, mit Satteldach. Ca. 10,5 x 7 m Grundfläche: komplett saniert und aus- und umgebaut um 1990. Beinhaltet heute 1 Garage sowie 2-3 weitere Räume, die beheizbar und mit Ver- und Entsorgungsanschlüssen, WC, versehen sind. Eine Treppe führt auf einen Stauraum bietenden Dachboden.

4.) Garagengebäude: sehr massiv, verklinkert, mit Satteldach und ca. 49 m2 Nutzfläche: gr. durchgängiger Raum ohne Stützen oder Innenwände, 2 Tore ca. 2,25 m Durchfahrtshöhe, aufwendige Installationen, reichlich Steckdosen, Fenster, Nebeneingangstür, Ver- und Entsorgungsanschlüsse. Innenhöhe EG ca. 2,80 m. Balkenlage zum Spitzboden, die etwa hälftig ausgelegt ist mit einem Boden für Abstellzwecke.

Das große, teilweise eingezäunte Grundstück besteht neben der Hof- und Gebäudefläche aus Wiese(n) oder Flächen mit reichlichem Baum- und Strauchbestand (ehem. Obstwiese, erkennbar darin auch Obst- und Nußbäume). Hier gibt es auch noch einen kl. Holzschuppen mit Flachdach (ca. 1990) für Gartengeräte. Ein Tiefbrunnen für eine preiswerte Gartenbewässerung läßt sich womöglich durch eine techn. notwendige Reparatur wieder reaktivieren.

Das gr. Grundstück wird nach hinten begrenzt durch einen kl. Wasserlauf. Unmittelbar dahinter schließt sich schon die freie Natur, das schöne Naturschutzgebiet mit den Niederungswiesen, Grünland- und Landwirtschaftsflächen des 'Kranenburger Bruches' an.

Ausstattung

weitere Einzelheiten, auch hinsichtlich der Bauweise und Haustechnik, gern auf Anfrage!

Sonstiges

Ein nicht alltägliches Angebot: eine besondere Liegenschaft, die viel Platz zum Wohnen oder in Verbindung mit beruflichen Tätigkeiten und Freizeitzwecken bietet. Auf einem großen Grundstück, das dem Gartenliebhaber noch viel Gestaltungsspielraum läßt und ein kleines Paradies nicht nur für Kinder sein kann.

Lage & Umgebung

47559 Kranenburg

Kranenburg (Niederrhein), Kreis Kleve.
Das Anwesen liegt einerseits nahe dem Ortskern von Kranenburg, andererseits auch direkt angrenzend an das große Naturschutzgebiet von Düffel und Kranenburger Bruch. Dieses bildet am Niederrhein eine einzigartige Kulturlandschaft zwischen Kleve, der niederländischen Grenze bei Nimwegen und darüber hinaus.

Die Gemeinde Kranenburg liegt im nördlichen Kreis Kleve, landschaftlich sehr abwechslungsreich zwischen dem Rhein-Niederungsgebiet der Düffel und dem Höhenzug mit dem über 5000 ha großen Reichswald gelegen. Die guten Einkaufsmöglichkeiten in Kranenburg werden auch von Niederländern sehr geschätzt.
Die Entfernung zur Kreisstadt Kleve beträgt ca. 10 km über die B 9. Auch Goch (Anschluß A57) ist über die B 504 gut und schnell erreichbar und ins niederländische Grenzgebiet um Nimwegen ist es auch nur ein 'Katzensprung'.
Für weitere interessante Informationen über die Gemeinde und die Umgebung verweisen wir auf die Internet-Seite der Gemeinde unter 'Kranenburg.de'



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Energieausweistyp
Verbrauch

Gültig bis
21.07.2034

Ausstellungsdatum
22.07.2024

Endenergieverbrauch
107 kWh/(m²·a)

Mit Warmwasser
Ja

Energieeffizienzklasse
D

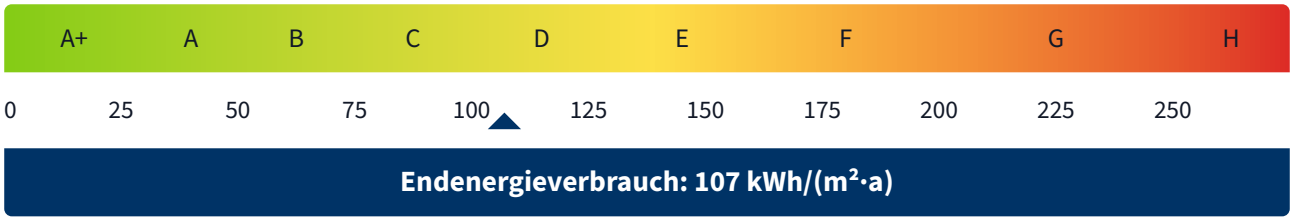
Baujahr
1951

Wesentlicher Energieträger
Öl

Befeuerungsart
Öl

Heizungsart
Zentralheizung

Energieausweis
2014





das Haupthaus mit 2n Giebeln



der seitl. Altbau - ehem.Vorderhaus



Nebengebäude mit 1 Garage und mehr



das Garagengebäude



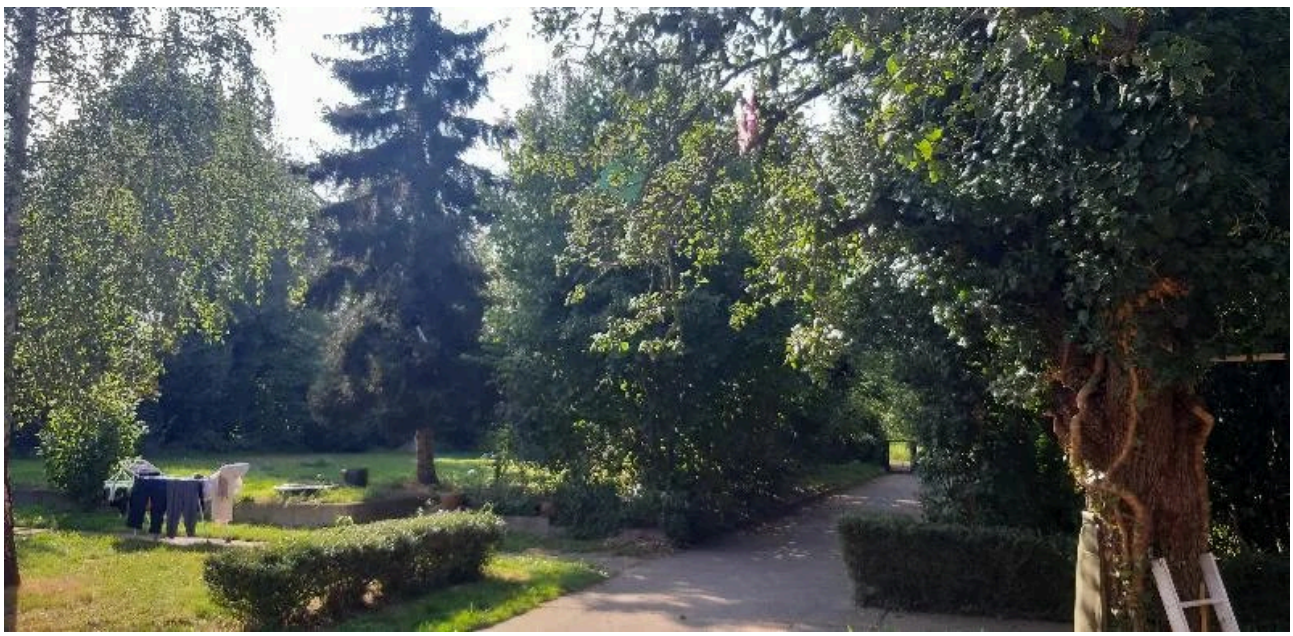
Hofplatz



x



das Nebengebäude



x



x



x



die Strassenseite



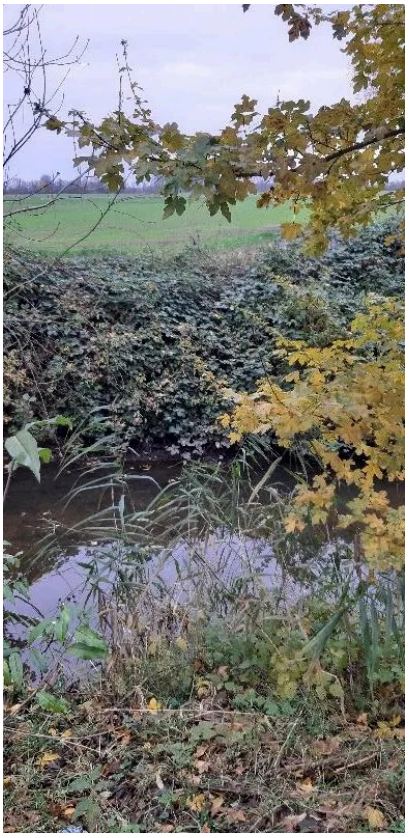
x



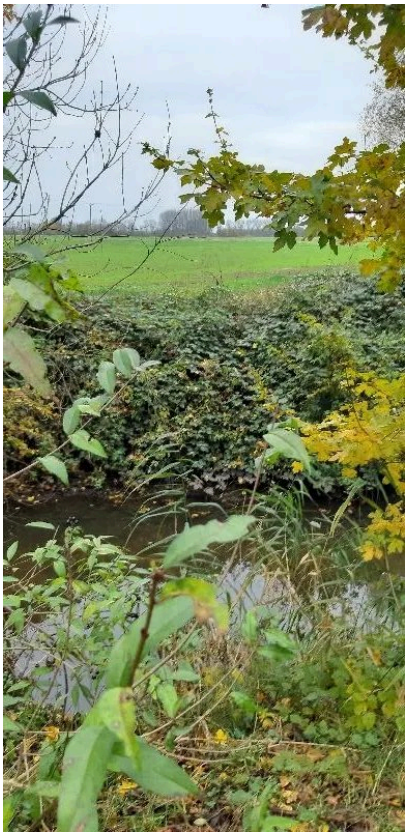
x



Teilansicht von der Straße



Lage hinten, Blick ..



.. über den Wasserlauf

Kontakt

Richard Lukassen

Karlstraße 11

47574 Goch

Telefon: 02823-1551

E-Mail: info@lukassen-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Richard Lukassen

Impressum

www.lukassen-immobilien.de/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

www.lukassen-immobilien.de

Diese Immobilie online

www.lukassen-immobilien.de/immobilie/eine-aussergewoehnl-liegenschaft-mit-platz-fuer-alles-2-haeuser-nebengeb-verkauft