Kevelaer

Renditeobjekt mit Aufwertungschance – hier lohnt sich jeder Pinselstrich

Objektnummer: HL711

KAUFPREIS: 379.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 203 m² • **ZIMMER:** 13 • **GRUNDSTÜCK:** 607 m²

Objektnummer: HL711 - 47623 Kevelaer

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: HL711 - 47623 Kevelaer

Auf einen Blick

Objektnummer	HL711
Wohnfläche	ca. 203 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	13
Schlafzimmer	7
Badezimmer	6
Baujahr	1930

Kaufpreis	379.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: HL711 - 47623 Kevelaer

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	03.09.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	146.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: HL711 - 47623 Kevelaer

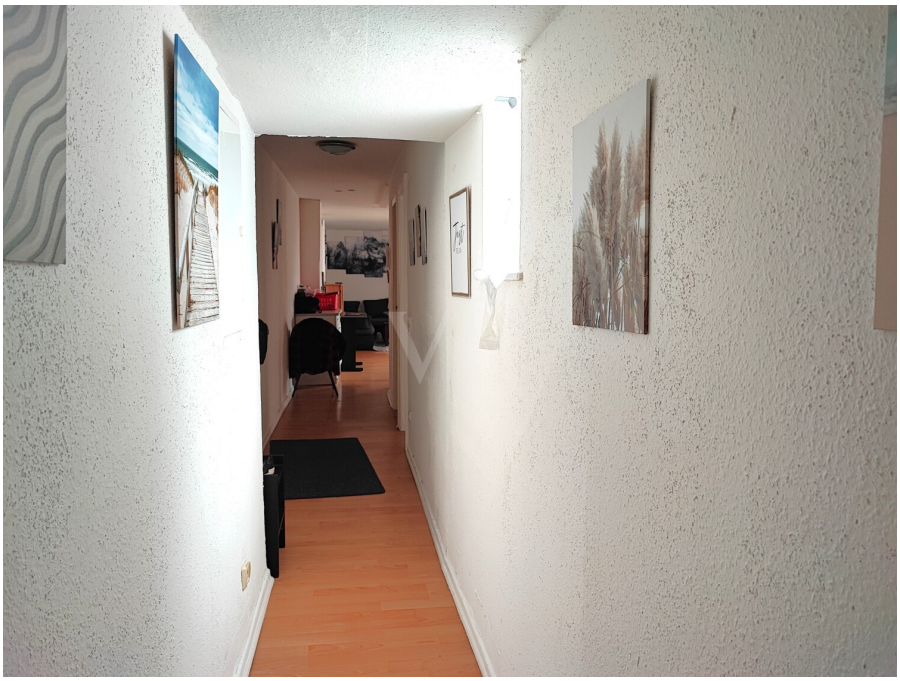
Die Immobilie

Objektnummer: HL711 - 47623 Kevelaer

Die Immobilie

Objektnummer: HL711 - 47623 Kevelaer

Die Immobilie



Objektnummer: HL711 - 47623 Kevelaer

Die Immobilie

Objektnummer: HL711 - 47623 Kevelaer

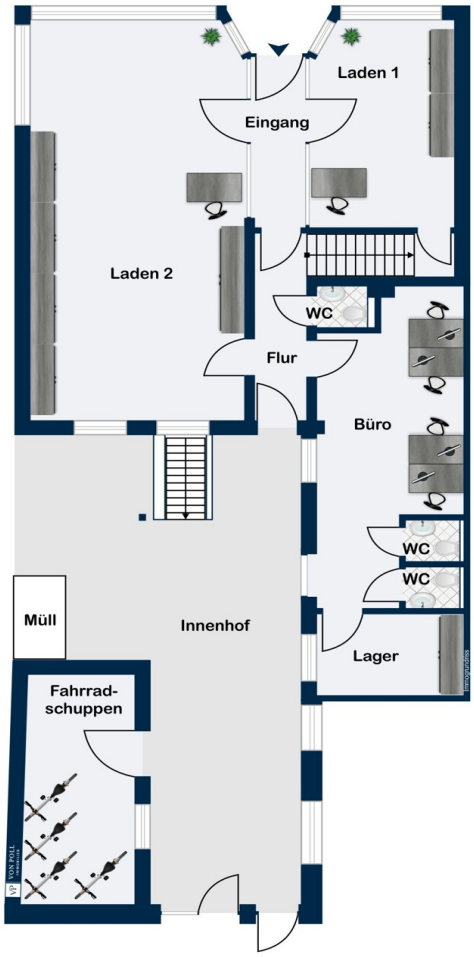
Die Immobilie

Objektnummer: HL711 - 47623 Kevelaer

Die Immobilie

Objektnummer: HL711 - 47623 Kevelaer

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: HL711 - 47623 Kevelaer

Ein erster Eindruck

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 Kunstausstellung.
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 ausgewechselt 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.

Objektnummer: HL711 - 47623 Kevelaer

Ausstattung und Details

•ca. 1930 erbaut
•bestehend aus Haupthaus + länglichem Anbau
•2 Gewerbeeinheiten (Reisebüro, Kunstausstellung) 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
ozusätzliche 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

Objektnummer: HL711 - 47623 Kevelaer

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: HL711 - 47623 Kevelaer

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: HL711 - 47623 Kevelaer

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ramona Wanitzek-Reiter

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer
Tel.: +49 2832 - 97 79 977
E-Mail: geldern@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com