

Kevelaer

# Befektetési ingatlan felértékelődési potenciállal – 303 m<sup>2</sup> lakó- és kereskedelmi célra

VP azonosító: 25452016

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VÉTELÁR: 379.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 203 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 13 • FÖLDTERÜLET: 607 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25452016 - 47623 Kevelaer

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25452016 - 47623 Kevelaer

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 25452016               |
| Hasznos lakótér | ca. 203 m <sup>2</sup> |
| Teto formája    | Nyeregteto             |
| Szobák          | 13                     |
| Hálósobák       | 7                      |
| Fürdoszobák     | 6                      |
| Építés éve      | 1905                   |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 379.000 EUR                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2025                                                                                  |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Kereskedelmi<br>terület     | ca. 100 m <sup>2</sup>                                                                |
| Felszereltség               | Vendég WC, Kert /<br>közös használat                                                  |

VP azonosító: 25452016 - 47623 Kevelaer

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás  |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 03.09.2035     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 146.30 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1905                       |

VP azonosító: 25452016 - 47623 Kevelaer

## Az ingatlan



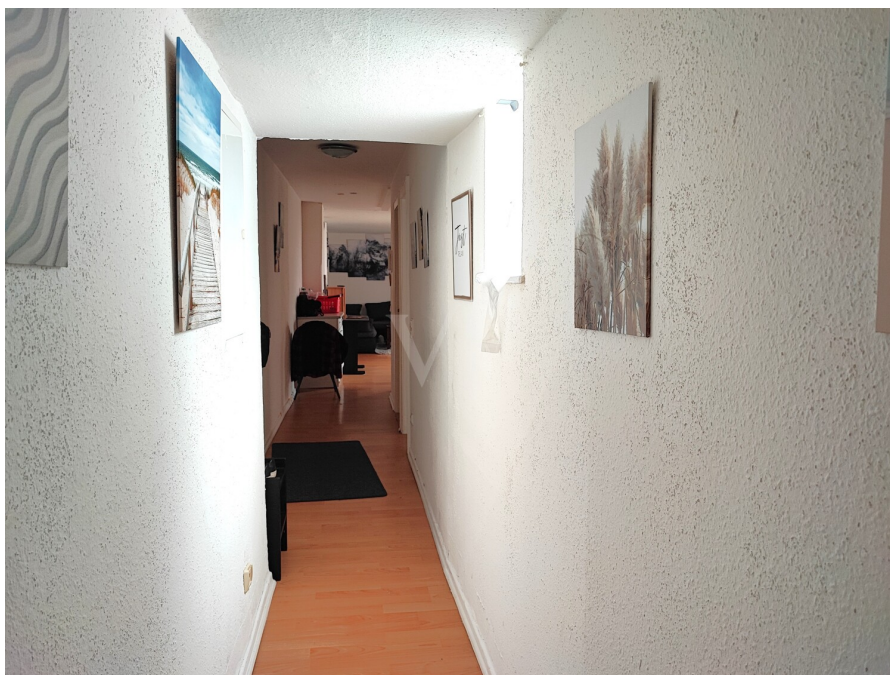
VP azonosító: 25452016 - 47623 Kevelaer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25452016 - 47623 Kevelaer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25452016 - 47623 Kevelaer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25452016 - 47623 Kevelaer

## Az ingatlan



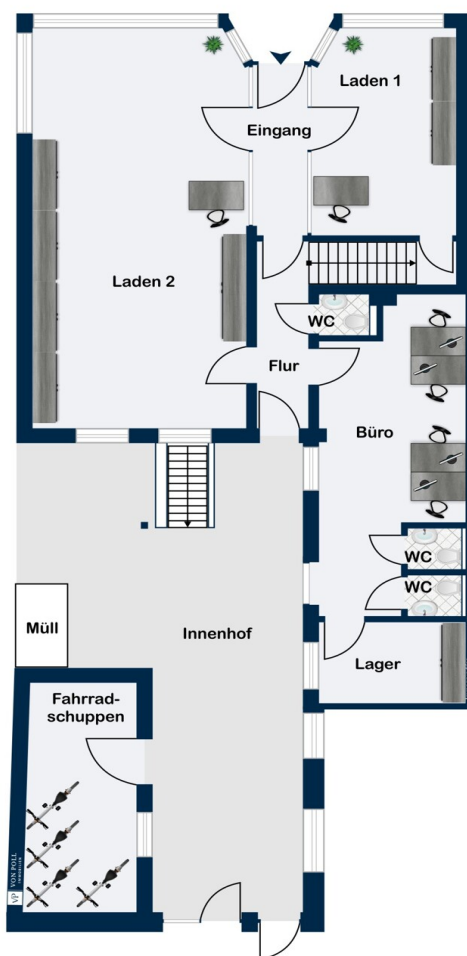
VP azonosító: 25452016 - 47623 Kevelaer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25452016 - 47623 Kevelaer

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25452016 - 47623 Kevelaer

## Az elso benyomás

Sie finden dieses um ca. 1905 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 m<sup>2</sup> und 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

DG: Zwei weitere Apartments mit ca. 47 m<sup>2</sup> und 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Damit ergibt sich eine Gesamtwohnfläche von ca. 203 m<sup>2</sup>. Eine Wohnung ist vollständig möbliert, zwei weitere verfügen über eine mit vermietete Einbauküche.

Die Gewerbefläche beträgt ca. 100 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf ca. 19 m<sup>2</sup> und 81 m<sup>2</sup>. Die größere Einheit bietet darüber hinaus eine zusätzliche Nutzfläche von etwa 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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.

VP azonosító: 25452016 - 47623 Kevelaer

## Részletes felszereltség

- ca. 1905 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 m<sup>2</sup>  
o70 m<sup>2</sup> und 40 m<sup>2</sup> im Obergeschoss  
o47 m<sup>2</sup> und 46 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss
- Gewerbefläche: ca. 100 m<sup>2</sup>  
o19 m<sup>2</sup> + 81 m<sup>2</sup>
- ozusätzliche Nutzfläche: ca. 30 m<sup>2</sup> (Personalküche, Vorratsraum, WC)
- Grundstücksfläche: ca. 607 m<sup>2</sup>
- alle Einheiten vermietet
- umfassende Sanierung 2000-2002 (u. a. alle Bäder und die Heizung)
- Mieteinnahmen derzeit ca. 25.000 € jährlich

VP azonosító: 25452016 - 47623 Kevelaer

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25452016 - 47623 Kevelaer

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 146.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

VP azonosító: 25452016 - 47623 Kevelaer

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ramona Wanitzek-Reiter

---

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer

Tel.: +49 2832 - 97 79 977

E-Mail: [geldern@von-poll.com](mailto:geldern@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)