

# Exposé

## Doppelhaushälfte in 47533 Kleve Neubau Doppelhaushälfte mit Rheinblick



Objekt-Nr. **OM-314448**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **580.000 €**

47533 47533 Kleve  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	500,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Geplant ist der Bau eines großen Doppelhauses in ruhiger dörflicher Lage am Fuße des Rheindeiches. Vom ausgebauten Spitzboden mit Panoramadachfenster, genießen Sie einen herrlichen unverbaubaren Blick auf den Rhein. Sonderwünsche oder Planungsänderungen sind bei rechtzeitiger Kaufentscheidung besprechbar. Mit dem Bau soll im Frühjahr 2025 begonnen werden. Die Fertigstellung erfolgt ca. 12 Monate später.

## Ausstattung

Das Haus wird in Massivbauweise als KFW40\_Effizienzhaus errichtet.

Das Erdgeschoss kann zwischen zwei Varianten gewählt werden. Neben einem großen Wohn-/Esszimmer mit offener Küche oder auch geschlossener Küche, befindet sich hier ein Hauswirtschaftsraum und das Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Abstellraum.

Der Spitzboden ist voll ausgebaut. Hier befindet sich ein Studio mit Giebel- und Dachflächenfenster für den Blick auf den Rhein.

Die Fassade wird verblendet, eine Energieeffiziente Wärmepumpenheizung übernimmt die Beheizung mit Warmwasserversorgung.

Die Kunststoffenster mit elektrischen Rollläden, werden mit Dreifachverglasung ausgestattet.

Neben dem Haus wird eine 9-Meter-Garage erstellt, die ein elektrisch angetriebenes Sektionaltor und eine Nebeneingangstüre erhalten wird.

Das Haus wird mit hochwertigen Oberböden ausgestattet. Hier kann auf die Gestaltung noch Einfluss nehmen. Ebenso bei den Innentüren und den Fliesen. Die Malerarbeiten, der Zaun zur Trennung des Doppelhausgrundstückes sowie die Pflasterarbeiten in Form der Terrasse und Zuwegung sind im Preis enthalten.

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Grundstück wird separat gekauft. Somit fallen Grunderwerbsteuer und Notarkosten nur für den Grundstückspreis an. Über einen Werksvertrag wird das Haus errichtet.

## Lage

Das Haus wird gebaut in dem kleinen Ort Bimmen Nahe der Niederländischen Grenze.

Das Grundstück liegt im Ort, ruhig am Fuße des Rheindeiches.

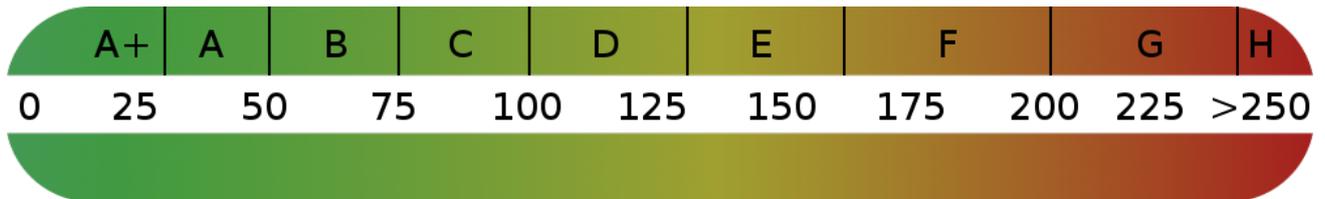
Sie können von der Haustüre direkt Wanderungen oder Radfahrten in die herrliche Niederrheinische Landschaft starten.

Nutzen Sie das Wassersportzentrum de Bijland. Dieses ist schnell und einfach erreichbar.

Zum Beispiel mit der Fähre die in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Rad erreicht ist.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,14 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Lageplan Doppelhaus

# Exposé - Galerie



Lageplan mit Bauplatz



Bimmen

# Exposé - Galerie



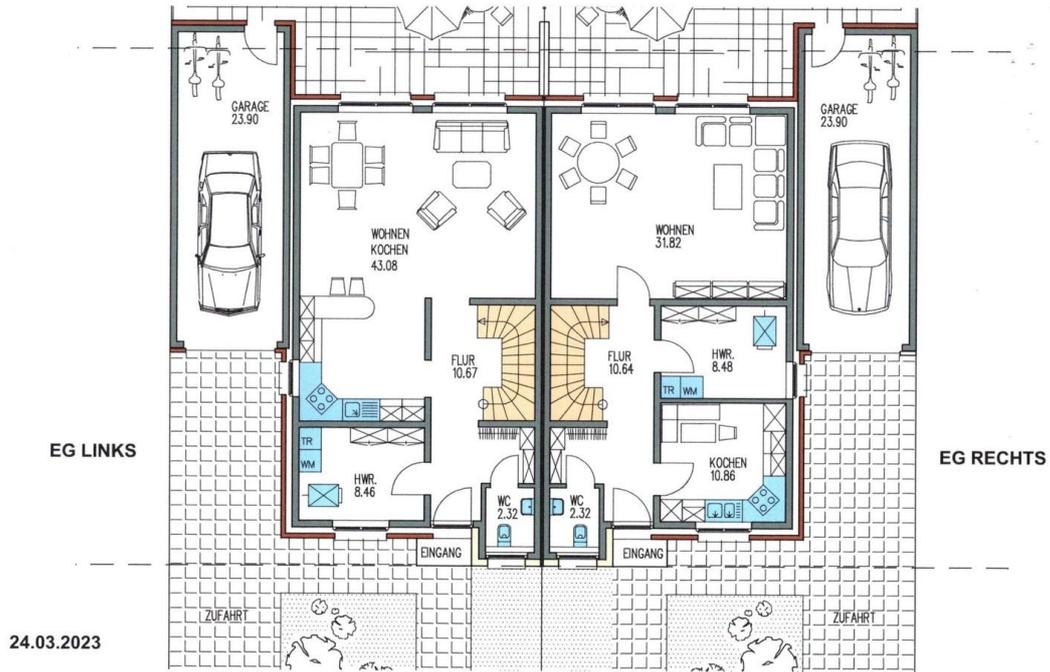
Hausbeispiel 1



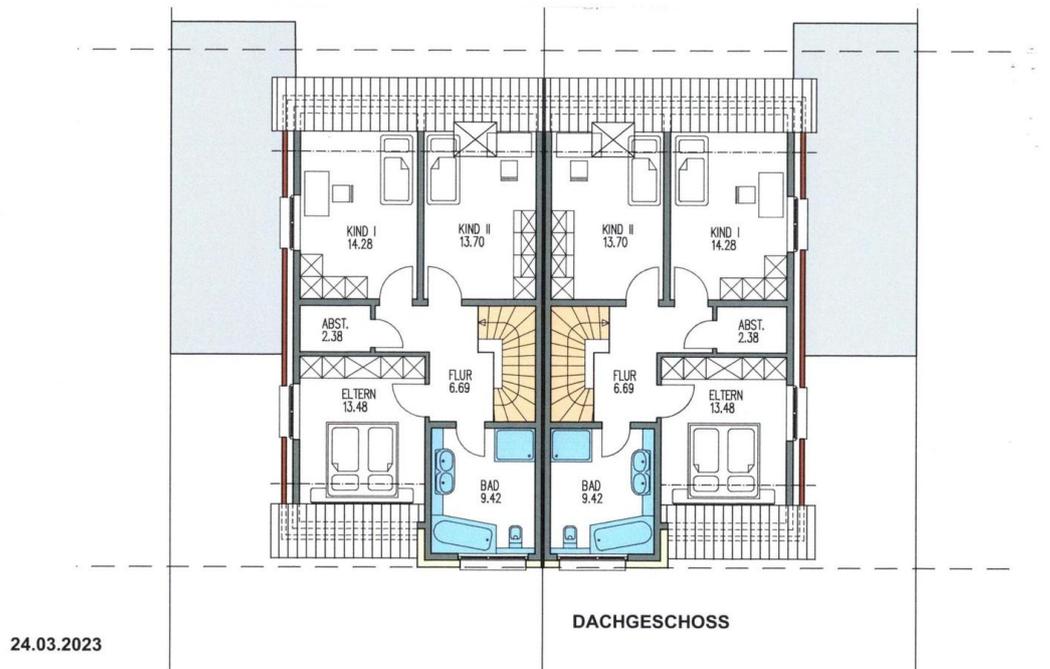
**ANSICHT STRASSE**

Hausbeispiel 2

# Exposé - Galerie

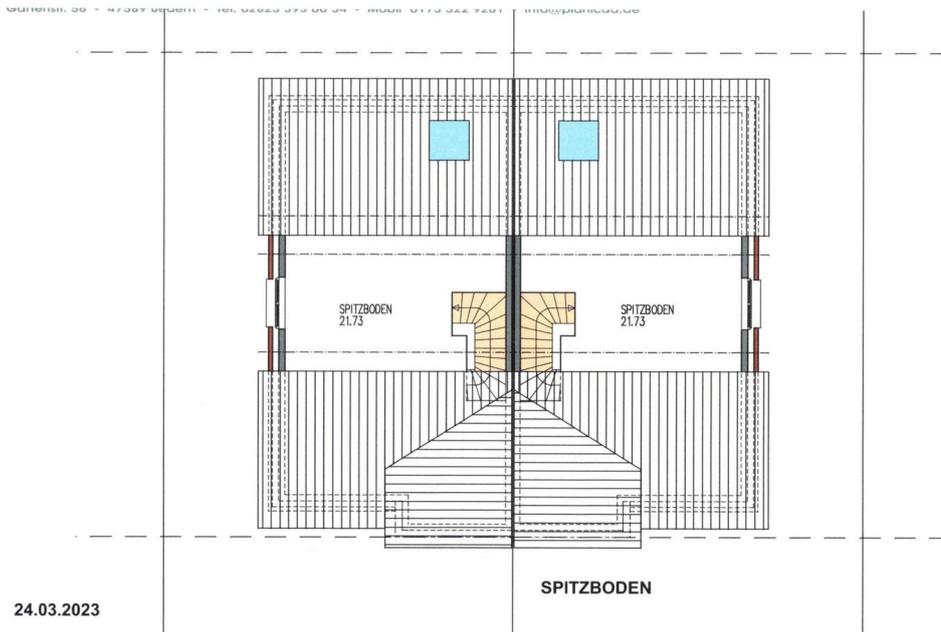


Erdgeschoss



Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Spitzboden

Objekt: Heerstraße 14+16, 47533 Kleve KB-Heerstraße 14+16, Kleve-Bimmen - Errichtung eines Zweifamilienhauses

## Angaben zum Energiebedarfsausweis nach GEG

### 3.1 Objektbeschreibung

Objekt		Geometrische Angaben	
Gebäude / -teil	Zweifamilienhaus	Wärmeübertragende Umfassungsfläche A	611,7 m <sup>2</sup>
Straße, Haus-Nr.	Heerstraße 14+16	beheiztes Gebäudevolumen V <sub>b</sub>	960,0 m <sup>3</sup>
PLZ, Ort	47533 Kleve	Verhältnis A/V <sub>b</sub>	0,64 m <sup>-1</sup>
Nutzungsart	<input checked="" type="checkbox"/> Wohngebäude <input type="checkbox"/>	Bei Wohngebäuden: Gebäudenutzfläche A <sub>N</sub>	307,2 m <sup>2</sup>
Baujahr	2024 Jahr der baul. Änderung	Wohnfläche (Angabe freiwillig)	m <sup>2</sup>

### Beheizung und Warmwasserbereitung

Art der Beheizung	Wärmepumpe mit Fußbodenheizung	
Art der Warmwasserbereitung	Wärmepumpe	
Art der Nutzung erneuerbarer Energien	Sole-Wasser-WP für Heizung & Brauchwasser	Anteil am Heizwärmebedarf %

### 3.2 Energiebedarf

#### Jahres-Primärenergiebedarf

Zulässiger Höchstwert	Berechneter Wert
42,03 kWh/m <sup>2</sup>	25,14 kWh/m <sup>2</sup>

#### Endenergiebedarf nach eingesetzten Energieträgern

	Energieträger 1 Strom-Mix	Energieträger 2 Strom (Hilfsenergie)	Energieträger 3
<b>Jahres-Endenergiebedarf (absolut)</b>	3974 kWh	316 kWh	kWh
<b>Jahres-Endenergiebedarf bezogen auf</b>			
die Gebäudenutzfläche A <sub>N</sub> (für Wohngebäude)	12,94 kWh/m <sup>2</sup>	1,03 kWh/m <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup>
die Wohnfläche (für Wohngebäude, die Angabe ist freiwillig)	- kWh/m <sup>2</sup>	- kWh/m <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup>
das beheizte Gebäudevolumen (für Nicht-Wohngebäude)	4,14 kWh/m <sup>3</sup>	0,33 kWh/m <sup>3</sup>	kWh/m <sup>3</sup>

Energieausweis