

## Exposé - Nr. MJ815

Kaufobjekt  
47447 Moers

Ihr Ansprechpartner:  
Herr Volker Hönnscheidt  
02841/23304

**-Viel Platz für die größere Familie-  
Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garage in bevorzugter Wohnlage**



Hausansicht

| Eckdaten                  |                                |
|---------------------------|--------------------------------|
| Objektart                 | Haus                           |
| Objektyp                  | Einfamilienhaus                |
| PLZ                       | 47447                          |
| Land                      | Deutschland                    |
| Ort                       | Moers                          |
| Regionaler Zusatz         | Moers-Schwafheim               |
| Wohnfläche                | ca. 152,38 m <sup>2</sup>      |
| Anzahl Zimmer             | 6                              |
| Grundstücksgröße          | ca. 285 m <sup>2</sup>         |
| Anzahl Badezimmer         | 2                              |
| Kaufpreis                 | 354.000,00 €                   |
| Aussen-Provision          | 2,38 % inkl. MWSt.             |
| Energieausweis gültig bis | 28.02.2034                     |
| Energieausweis            | Bedarfsausweis                 |
| Endenergiebedarf          | 126,20 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |

|                            |                              |
|----------------------------|------------------------------|
| Baujahr                    | 1977                         |
| Zustand                    | Gepflegt                     |
| wesentlicher Energieträger | Öl                           |
| Befeuerung                 | Öl                           |
| Heizungsart                | Zentralheizung               |
| Stellplatzart              | Garage, Stellplatz im Freien |

### Beschreibung

Dieses solide Reihennittelhaus ist Bestandteil eines Reihenhauses bestehend aus 6 Wohnhäusern. Es befindet sich in gutem Bau- und Unterhaltungszustand. Das idyllische, nicht einsehbare Gartengrundstück ist durch einen Holzzaun eingefriedet und mit Rasenfläche, Baum- und Strauchbepflanzung angelegt. Eine großzügige Südterrasse lädt zu erholsamen Mußestunden ein.

Grundstück: 285 m<sup>2</sup>, hiervon:

Hausgrundstück: 228 m<sup>2</sup>  
Garagengrundstück: 35 m<sup>2</sup>  
Wegeanteil: 22 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1977

Aufteilung (siehe Grundrisse):

Erdgeschoss ( Wfl.: 62,03 m<sup>2</sup>):  
Wohn-/Esszimmer; Küche; Diele, G-WC, Terrasse

Obergeschoss (Wfl.: 61,79 m<sup>2</sup>):  
3 Schlafräume, Balkon, Bad, Abstellraum, Flur

Dachgeschoss (Nfl.: 28,56 m<sup>2</sup>):  
wohnraummäßig ausgebaut mit Wohnzimmer,  
Schlafzimmer, Duschbad

Kellergeschoss (Nfl.: 62,03 m<sup>2</sup>):  
Hobbyraum; Vorratsraum; Flur; Heizungskeller; Öltank

Bauweise:  
2-geschossige Massivbauweise mit Unterkellerung  
und ausgebautem Satteldach mit Dämmung der  
Dachsparren im Spitzboden

Fassade: Vollklinker

Fenster, Rollläden, Haustüre (Baujahr 2022 /2023):

Neue, dreifach verglaste Fenster (außer Bad  
u. 1 Schlafräum); neue Kunststoff-Rollläden u.  
Dämmung der Rollladenkästen; neue Kunststoff-  
Haustüre mit Sicherheitsbeschlag

Heizung:  
Ölzentralheizung als Warmluftheizung; Bj.  
1977/Brenner Bj. 2004

Garage / Stellplatz:  
1 PKW-Garage mit Stellplatz zuvor

## Lage

Begehrte Wohnlage von Moers-Schwafheim.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sowie Kindergärten und Grundschule sind ebenso nur wenige Gehminuten entfernt wie öffentliche Verkehrsmittel.

Das nahe gelegene Erholungsgebiet "Bergsee" mit Trimmdichpfad lädt zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

## Ausstattung Beschreibung

Fliesenboden in Wohnzimmer u. Küche; Marmorboden in Diele; sonstige Wohnräume mit Laminatböden; Kellergeschoss teilweise gefliest; massiv gemauertes Treppenhaus; Bäder und G-WC mit Fenster, bauzeittypisch gefliest; Kelleraußentreppe

## Sonstige Angaben

Bezug: nach Vereinbarung

Maklergebühr:

Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages berechnen wir Ihnen eine Makler-Nachweisgebühr in Höhe von 2,38 % des beurkundeten Kaufpreises inkl. MWSt..

Mit dem Verkäufer ist eine gleichlautende Provisionsvereinbarung geschlossen worden (Provisionsteilung gem. § 656c BGB).

Besichtigung:

Gerne erwarten wir Ihre Terminvorschläge zu einer ausführlichen Besichtigung und Besprechung.



**Hausansicht**



**Hausansicht**





**Garten**



**Terrasse**



**Diele**



**Wohnen/Essen**





**Wohnen/Essen**



**Wohnen**



**Ausblick Garten**



**Küche**





**G-WC**



**Diele**





**Treppe zum OG**



**Schlafen 1**



**Schlafen 2**



**Schlafen 3**





**Bad**



**Bad**



**Treppe zum DG**



**Wohnen DG**





Wohnen DG



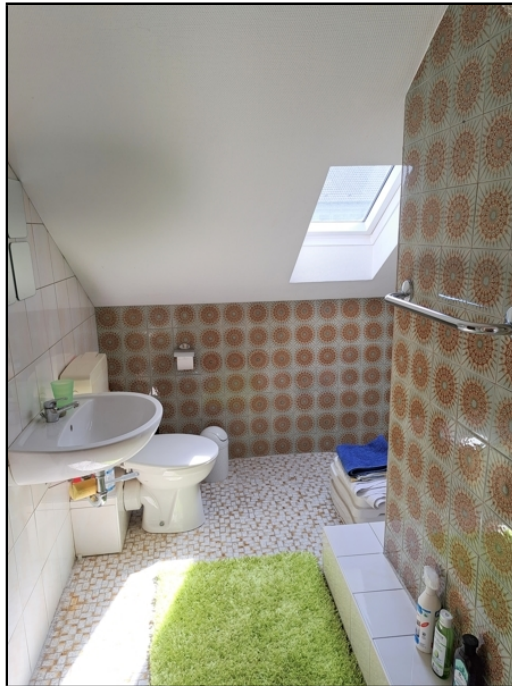
Wohnen DG



**Wohnen DG**



**Schlafen DG**

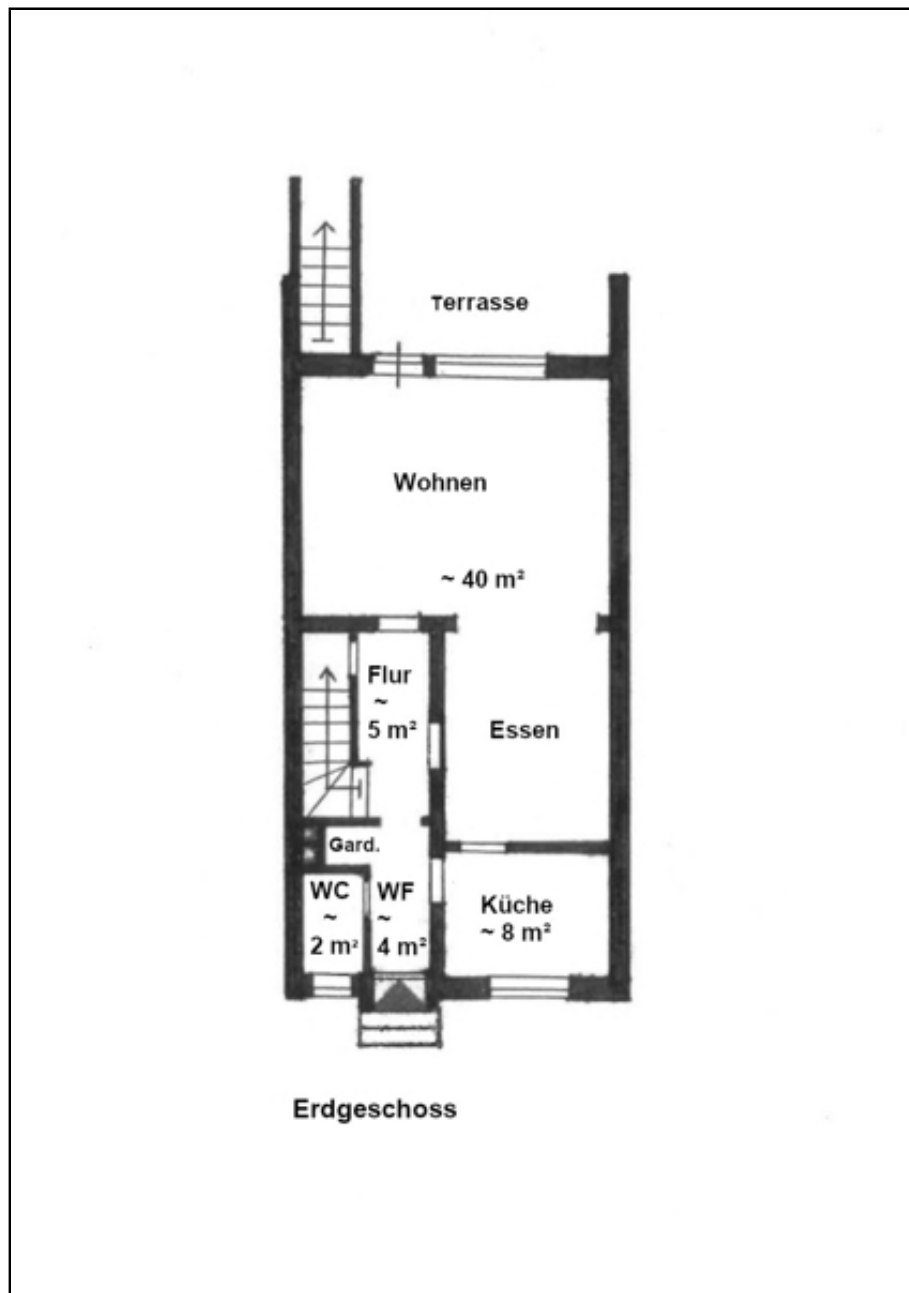


**Bad DG**

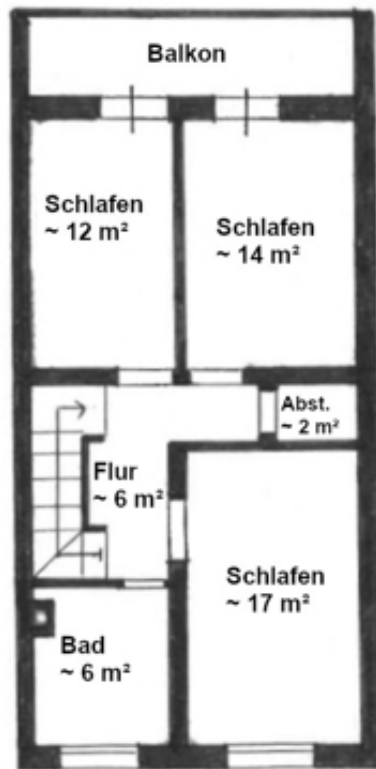


**Bad DG**



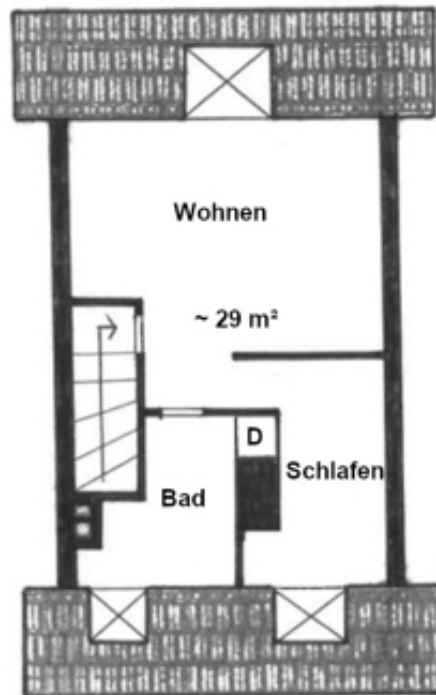


Erdgeschoss



**Obergeschoss**

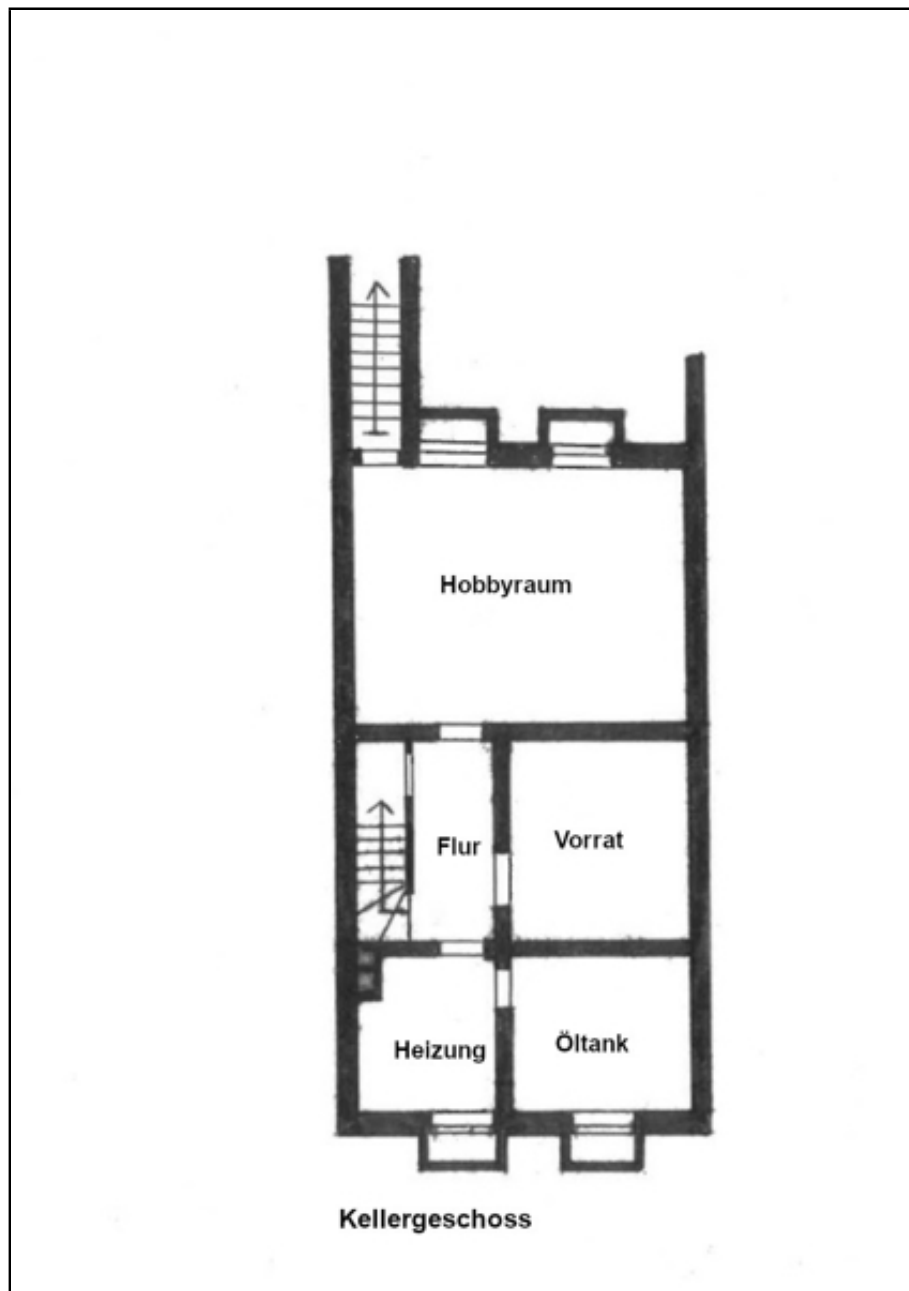
**Obergeschoss**



**Dachgeschoss**

**Dachgeschoss**





**Kellergeschoss**

Unsere Angebote erfolgen gemäß der uns vom Auftraggeber erteilten Auskünfte. Sie sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.