

Exposé - Nr. VH436

Kaufobjekt
47447 Moers

Ihr Ansprechpartner:
Herr Volker Hönnscheidt
02841/23304

**-Großzügig, gepflegt und mit schöner Gartenanlage-
Attraktives Doppelhaus in bevorzugter Wohnlage**



Hausansicht

Eckdaten	
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	47447
Land	Deutschland
Ort	Moers
Regionaler Zusatz	Moers-Kapellen
Wohnfläche	ca. 162 m ²
Anzahl Zimmer	5
Grundstücksgröße	ca. 365 m ²
Kaufpreis	435.000,00 €
Stellplatzanzahl	2
Aussen-Provision	2,38 % inkl. MWSt.
Energieausweis gültig bis	05.02.2035
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	228,10 kWh/(m ² *a)
Baujahr	1979

Zustand	Gepflegt
Baujahr lt. Energieausweis	1998
wesentlicher Energieträger	Öl
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Stellplatzart	Garage, Stellplatz im Freien

Beschreibung

Diese 11 m breite Einfamilien-Doppelhaushälfte befindet sich im ausgezeichneten Bau- und Unterhaltungszustand. Sie bietet angenehme Wohnverhältnisse auch für die größere Familie und gefällt durch seine gelungene Raumaufteilung mit großzügiger Grundrisslösung insbesondere im Erdgeschoss.

Hier gewährleistet eine große Fensterfront mit Schiebetürelement freundliche Lichtverhältnisse und einen schönen Ausblick in die Gartenanlage.

Der Garten ist mit einem Holzzaun eingefriedet sowie mit Rasenfläche, Strauchbepflanzung und kleinem Teich angelegt.

Eine gemütliche, teilweise überdachte und aufwendig gepflasterte Terrasse (Wintergarten) sowie ein zusätzlich überdachter Freisitz laden zu erholsamen Mußestunden ein.

Zur weiteren Nutzung steht ein massiv gemauertes und verklinkertes Nebengebäude mit Fenster und Bodenfliesen als Büro oder zusätzlichen Abstellraum zur Verfügung.

Aufteilung (siehe Grundriss):

Erdgeschoss:
Wohn-/Esszimmer mit offenem Kamin, Küche, Diele, Flur, G-WC

Dachgeschoss:
Elternschlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer; 2 Kinderzimmer, Bad, separates WC, Flur

Kellergeschoss:
Hobbyraum, Vorratskeller, Mehrzweckkeller, Waschkeller mit Dusche, Heizungskeller

Baujahr: 1979

Bauweise:
1-1/2 geschossige Massivbauweise mit Unterkellerung

Fassade: Vollklinker

Dach:
Satteldach mit zwei großen Gauben; Dämmung 1987

Fenster:
Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden

Heizung (Baujahr 1998):
Ölzentralheizung mit Warmwasserversorgung als Fussbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss; Keller mit Radiatoren

Garage / Stellplatz:

Geflieste PKW-Garage mit Türe zum Garten und pflasteren PKW-Stellplatz zuvor.

Lage

Angenehme, ruhige und bevorzugte Wohnlage von Moers-Kapellen.

Grundschule und Kindergärten befinden sich ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken im nahe gelegenen Ortskern.

Ausstattung Beschreibung

Erdgeschoss:

helle Marmorböden im Wohn-/Esszimmer, Diele und Flur; Küche und G-WC bauzeitypisch gefliest; offener Kamin im Wohn-/Esszimmer.

Obergeschoss:

helle Laminatböden in zwei Schlafräumen und im Ankleidezimmer, Teppichboden in einem Schlafraum; Ankleidezimmer mit Schrankeinsbauten; modernes, hell geflietes Bad mit Fenster, Wanne und Dusche; bauzeitypisch gefliestes WC; Flur mit hellem Fliesenboden.

Kellergeschoss:

komplett hell gefliest und mit zusätzlicher Dusche

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



Freisitz



Garten



Garten



Garten



Garten



Hereinspaziert



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen



Küche



Flur / Garderobe



G-WC



Diele / Treppenhaus



DG / Flur



Eltern



Eltern / Ankleide



Kind 1



Kind 2



Kind 2



Bad



Bad



separates WC



Kellerflur



Keller



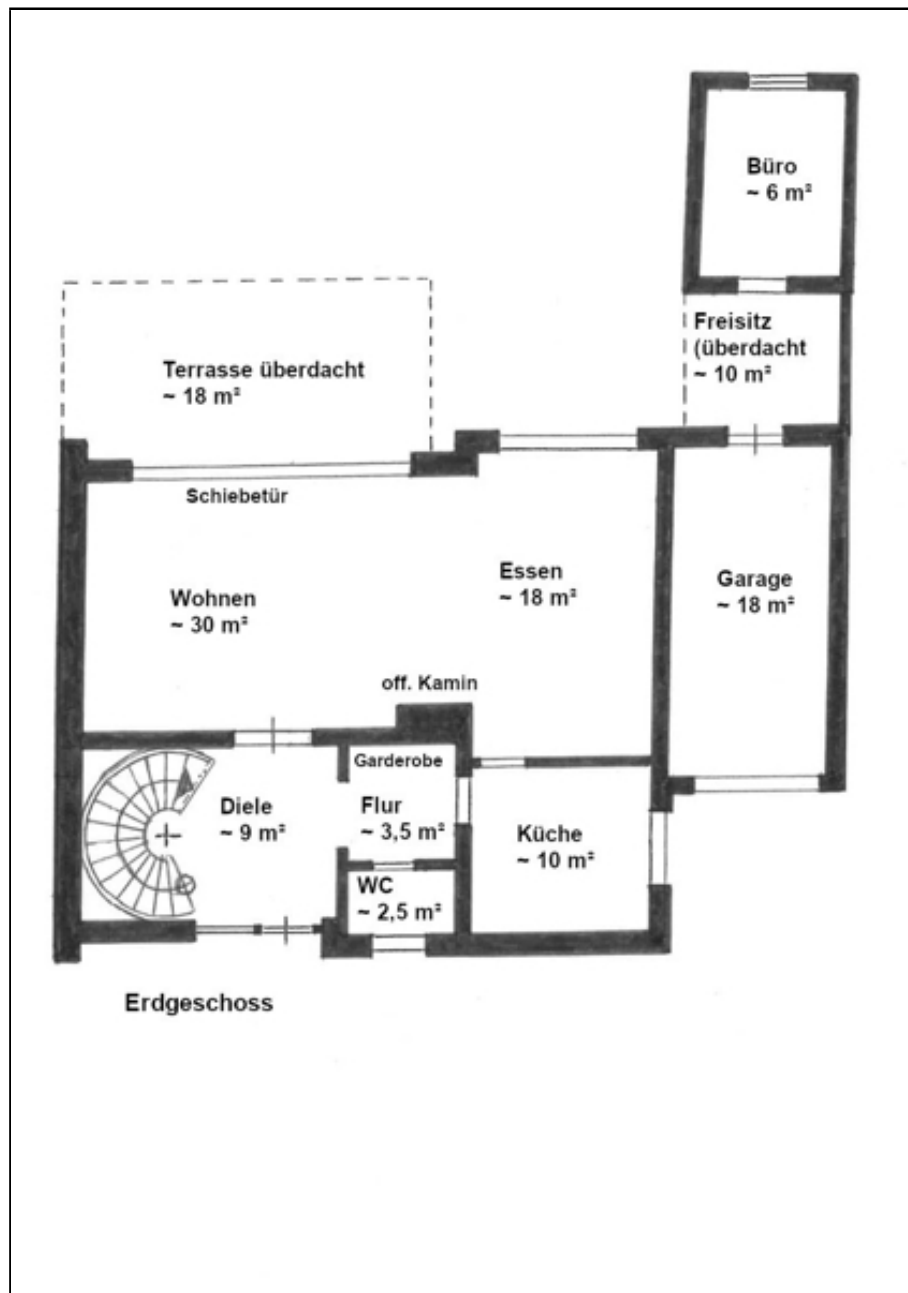
Waschen



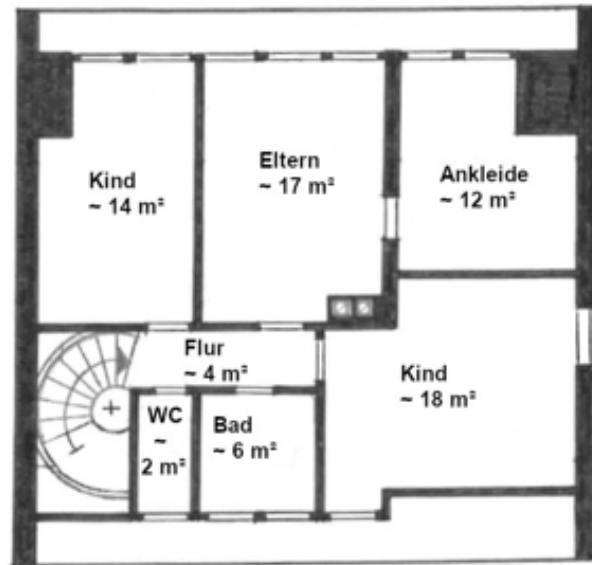
Heizung



Dachstuhl



Erdgeschoss



Obergeschoss

Dachgeschoss



Kellergeschoss

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