



Immobilienexposé
**Moers-Schwafheim: Repräsentativ, modern
und großzügig**

Objekt-Nr.:
66582-8334



Haus zum Kauf

Moers-Schwafheim: Repräsentativ, modern und großzügig

Kaufpreis
795.000 €

 258 m²
Wohnfläche (ca.)

 8
Zimmer

 859 m²
Grundstück (ca.)

 120 m²
Nutzfläche (ca.)

 1968
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	795.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	03.57 %	

Die Immobilie

Objekt-Nr	66582-8334
-----------	------------

Stellflächen	Anzahl Stellplätze	3
	Stellplätze	2
	Garagenanzahl	1

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	258 m ²
	Zimmer	8
	Nutzfläche (ca.)	120 m ²
	Grundstück (ca.)	859 m ²

Räume und Flure	Anzahl Etagen	1
	Anzahl Wohneinheiten	2

Weitere Informationen	verfügbar ab	Sommer 2024
	Provisionspflichtig	✓

Zustand und Bauart	Baujahr	1968
	Zustand	modernisiert

Beschreibung

Konventionelle Massivbauweise mit Vollkeller und Klinkerfassade sowie 258 m² Wohnfläche bei folgender Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Eingangsdiele mit Treppenaufgang ins Dachgeschoss, Gäste-WC, große Küche mit Essplatz, geräumiges Wohnzimmer. Von der Diele aus führt ein kleiner Verbindungsflur zu einem separaten Wohntrakt bestehend aus drei ebenerdigen Kinder-/Gäste-/ oder Arbeitszimmern und einem Badezimmer mit Wanne und Dusche. Hier könnte z.B. ein Elternteil mit untergebracht werden oder aber auch ein separater Bürotrakt.

Dachgeschoss: Flur und kleiner Vorraum, zwei außergewöhnlich große Kinderzimmer, großes Kinderbad voll ausgestattet mit Wanne, Dusche, WC, Bidet und zwei Waschtischen, Elternschlafzimmer mit Bad en Suite ebenfalls mit Wanne, Dusche, zwei Waschtischen, WC und Bidet.

Untergeschoss: Diele, großer Hobbyraum unter dem Wohnzimmer, Vorratsraum, Flur zu Heizungskeller, Abstellraum (ehemals Öllageraum) und Waschküche mit Kelleraußentreppe.

Ausstattung

Das ursprünglich 1968 errichtete Wohnhaus wurde vom jetzigen Eigentümer in 2001 um- und ausgebaut und dabei sehr aufwändig saniert. Das Dach wurde nachträglich isoliert, das Gäste-WC und die Bäder im Dachgeschoss installiert, die Fenster komplett erneuert, die

Raumaufteilung optimiert und eine neue Heizung (2009) eingebaut. Außerdem wurde die gesamte Innenausstattung auf neuesten Stand gebracht.

Lage

Besonders ruhige Wohnlage an einer kleinen Anliegerstraße im gefragten Moerser Ortsteil Schwafheim; Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Grundschule sind gut fußläufig zu erreichen, ebenso der Schwafheimer Waldsee mit Bademöglichkeit und schönen Spazierwegen. Mit dem Rad sind Sie nach wenigen Metern im Schwafheimer Feld in Richtung Holderberg/Kapellen und können die Natur des Niederrheins genießen.

Schwafheim ist ca. 3,5 km südlich des Moerser Stadtzentrums gelegen und bietet eine vorzügliche Autobahnanbindung ins westliche Ruhrgebiet!

Sonstiges

Das 859 m² große Grundstück ist nach Nordosten ausgerichtet und ebenso mustergültig wie pflegeleicht angelegt.

Die Übergabe des Hauses ist seitens der Verkäufer für Sommer 2024 vorgesehen.

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 06.08.2023

Endenergieverbrauch Wärme: 84 kWh/(m²a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

Energieeffizienzklasse: C, Baujahr Gebäude: 1968

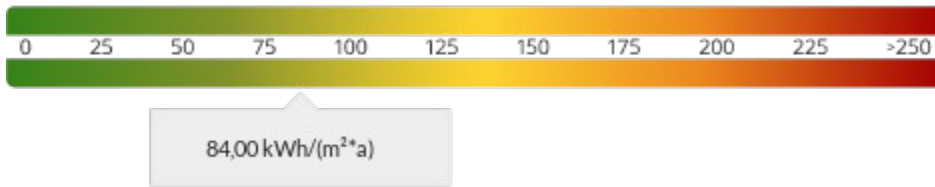
Baujahr Heizung: 2009

Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann senden Sie uns bitte Ihre Kontaktdaten, damit wir Ihnen unverzüglich unser ausführliches Exposé mit weiteren Fotos, Grundrissen, Lageplan

und Energieausweis zusenden können.

Das Exposé erhalten Sie von uns als Link; falls Sie nach zwei Arbeitstagen keine E-Mail von uns im Posteingang finden, schauen Sie bitte in Ihrem SPAM-Ordner nach oder kontaktieren Sie uns bitte telefonisch!

Energieverbrauchsausweis



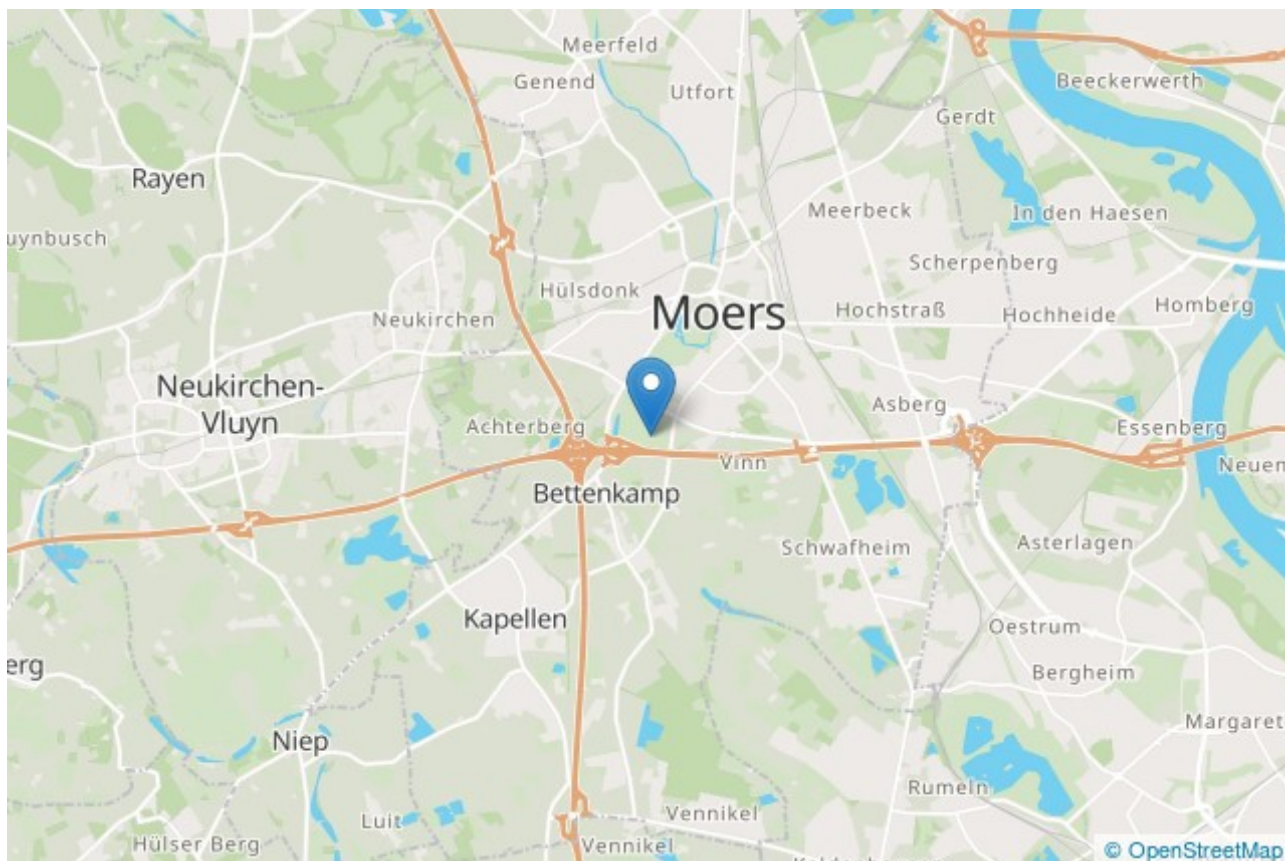
Endenergieverbrauch	84 kWh/(m²*a)
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Gültig bis	05.08.2033

Ihr Ansprechpartner

Name	Eckhard Brotte
Telefon	02841-91990
Ort	47441 Moers
E-Mail	info@hoffmann-ivd.de
Homepage	https://www.hoffmann-ivd.de

Lage und Umgebung

47447 Moers - Schwafheim





Ihr Platz an der Sonne



Willkommen in Schwafheim



Freistehendes Einfamilienhaus...



... mit Garge und Stellplätzen



Blick auf den Essplatz



Ein Sonnenplätzchen im Garten



Geräumige Eingangsdiele



Gäste-WC



Küche mit...



...Kochinsel



Essplatz mit Blick ins Grüne



Großer, lichtdurchfluteter...



... Wohnbereich



Blick über das Wohnzimmer



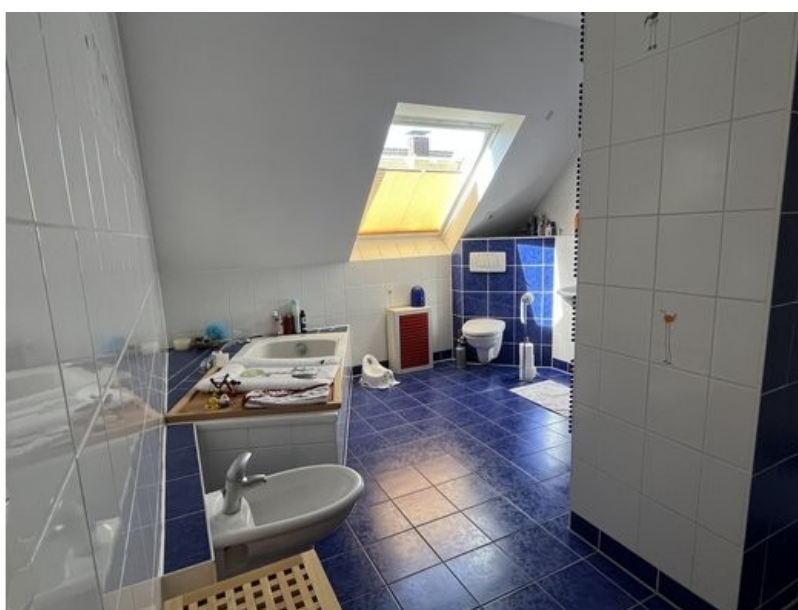
Ein Arbeitszimmer im EG



Kinderzimmer I



Kinderzimmer II



Kinderbad mit Wanne,...



... 2 Waschtischen u. Dusche



Elternschlafzimmer mit...



... Bad en Suite



Die Waschküche



Gas-ZH mit WW-Aufbereitung



Platz für Ihre Hobbies



Blick in den Garten