



Immobilienexposé  
**RESERVIERT: Doppelhaushälfte in beliebter  
Lage von Moers-Schwafheim**

Objekt-Nr.:  
66582-8388



## Haus zum Kauf

RESERVIERT: Doppelhaushälfte in beliebter Lage von Moers-Schwafheim

**Kaufpreis**  
388.000 €

 134 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 5  
Zimmer

 364 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 60 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.)

 1997  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	388.000 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3.57 %	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	66582-8388	
<b>Stellflächen</b>	Garagenanzahl	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	134 m <sup>2</sup>
	Zimmer	5
	Nutzfläche (ca.)	60 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	364 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	1
	Anzahl Wohneinheiten	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	ab sofort
	Provisionspflichtig	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1997
	Zustand	gepflegt

## Beschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde in 1997 massiv und anderthalbgeschossig gebaut und verfügt über ca. 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Dachgeschoss sind Gauben verbaut worden, so dass sich trotz der Dachschrägen gute Stellmöglichkeiten ergeben.

Die Raumaufteilung ist besonders familienfreundlich und stellt sich wie folgt dar:

EG: Diele, Gäste-WC, Küche, Essplatz mit offenem Treppenhaus, Wohnbereich und Zugang in den Wintergarten und auf die Terrasse.

DG: Büro und dahinter liegendes Schlafzimmer, Kinderzimmer (aktuell durch Leichtbauwand geteilt), Badezimmer. Die Raumaufteilung in dieser Etage könnte durch einfaches versetzen der Leichtbauwände wieder angepasst werden und würde somit auch modernen Wohnansprüchen genügen.

Spitzboden: Der Spitzboden ist mit einem hellen Studioraum ausgebaut

Untergeschoss: Waschküche, Heizungskeller, zwei ordentliche Hobbyräume, Abstellkeller

## Ausstattung

Die Ausstattung entspricht im Wesentlichen dem Baujahr, u. a. Gas-Zentral-Heizung, Parkett- und Teppichböden, Untergeschoss ebenfalls gefliest oder mit Parkett ausgestattet, Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Holzinrentüren, Sanitär in weiß, Badezimmer mit Wanne, zusätzliche Dusche in der Waschküche.

## Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße im besonders gefragten, ca. 3 km südlich der Moerser Innenstadt gelegenen Ortsteil Schwafheim.

Der Ortskern bietet seinen Bewohnern Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf,

Kindergärten und einer Grundschule, weiterführende Schulen befinden sich im Moerser Zentrum.

Die Autobahnauffahrt A 40 ist in wenigen Minuten zu erreichen und verbindet Sie optimal mit den umliegenden Ballungsgebieten.

## Sonstiges

Das Grundstück ist 364 m<sup>2</sup> groß und perfekt nach Süden ausgerichtet, dadurch dass die meiste Gartenfläche rechts vom Haus gelegen ist, könnte hier auch eine tolle Feierabendterrasse in Westlage vor dem Essbereich entstehen. Zugegeben; das Grundstück benötigt dringend eine Pflegenden-Hand; könnte dann allerdings wieder zu neuem Glanz erblühen.

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!

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 14.02.2024

Endenergieverbrauch Wärme: 155 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

Energieeffizienzklasse: E

Baujahr: 1997

## Energieverbrauchsausweis



<b>Endenergieverbrauch</b>	155 kWh/(m²*a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Energieeffizienzklasse</b>	E
<b>Gültig bis</b>	13.02.2034

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Ramona Stumpf
<b>Telefon</b>	02841-91990
<b>Ort</b>	47441 Moers
<b>E-Mail</b>	info@hoffmann-ivd.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.hoffmann-ivd.de">https://www.hoffmann-ivd.de</a>

## Lage und Umgebung

47447 Moers - Schwafheim





DHH in Moers-Schwafheim



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wintergarten



Essplatz...



...und offenes Treppenhaus



Schlafraum



Schlafraum



Badezimmer



Studioraum



Hobbyraum im UG



Waschküche



Heizungskeller



"Terrasse"



Garten



Zweite Terrasse vor dem Essplatz



So könnte es einmal aussehen...