

Exposé

Einfamilienhaus in Moers

Haus am Wäldchen - beste Lage, stadtnah & ruhig



Objekt-Nr. OM-261400

Einfamilienhaus

Vermietung: **1.900 € + NK**

Ansprechpartner:
Lukas Wilmsen

47443 Moers
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	530,00 m²	Übernahmedatum	01.06.2026
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	5,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	191,00 m²	Badezimmer	3
Energieträger	Öl	Garagen	1
Nebenkosten	350 €	Stellplätze	3
Mietsicherheit	5.700 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das freistehende Haus mit Flachdach bietet jede Menge Platz auf zwei Etagen und ist dazu voll unterkellert.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großes Badezimmer mit großer ebenerdiger Dusche und zwei Waschbecken, ein Gäste-WC, eine praktische Abstell- und Vorratskammer, ein großes Schlafzimmer mit Zugang zum Garten und eine offene Küche mit angrenzendem Ess- und Wohnbereich. Dort befindet sich auch eine moderner freistehender Kaminofen, der im Winter für behagliche Wärme sorgt. Am Ende des Ess- und Wohnbereichs lädt ein Wintergarten mit großen Schiebetüren ganzjährig dazu ein, den Blick in die Baumkronen des angrenzenden Waldstücks zu genießen.

Eine schöne Marmortreppe führt ins Obergeschoss und von einem kleinen offen Flur geht ein Badezimmer, zwei große Schlafzimmer und ein sehr großer Wohnbereich ab.

Das Badezimmer ist etwas kleiner als das untere Badezimmer aber dennoch großzügig und mit Badewanne ausgestattet. Zwei weitere große nebeneinanderliegende Schlafzimmer teilen sich einen Balkon mit Blick auf Wald und Garten. Der sehr große Wohnbereich, ebenfalls mit Blick auf Wald und Garten und wunderschönem Stäbchenparkettboden schließt die obere Etage ab.

Der Keller teilt sich in 6 Räume auf. Zwei davon entfallen auf Heizung und Haustechnik/Versorgung. Die anderen Räume sind ein großer gefliester Waschkeller mit Dusche und Treppe zum Garten, ein Abstellraum und zwei große Räume, die z.B. als Werkstatt oder Hobbyraum genutzt werden können.

Der mittelgroße Garten erstreckt sich über die Ost- und Südseite des Hauses und bietet neben kleinen Apfel- und Kirschbäumen auch Himbeeren, viele schöne Blühpflanzen und eine kleine Rasenfläche. Herzstück des Gartens ist die große Terrasse mit kleinem Brunnen, die vom Wintergarten betreten werden kann und direkten Blick auf den Wald bietet. Ein Gartenhaus bietet zudem genügend Platz zum verstauen von Gartengeräten.

Neben dem Haus befindet sich eine Einfahrt mit Garage und vor dem Haus gibt es Parkmöglichkeiten für mindestens drei Autos. Das Stellen eines Wohnmobils o.Ä. ist durch die spezielle Lage des Hauses am Ende einer kleinen Anliegerstraße ohne Weiteres möglich.

Ausstattung

Alle Fenster im Haus sind doppelverglast und alle Rollos öffnen und schließen elektrisch. Zwei große elektrische Markisen sorgen für viel Sonnenschutz an heißen Tagen. Eine Markise befindet sich am Wintergarten und beschattet die Terrasse, eine beschattet die große Fensterfront des oberen Wohnbereichs. Dazu sind alle Fenster mit Einbruchsicherungen versehen. Auch die Kellertüre ist eine modere Sicherheitstür.

Alle Wohnräume sind mit modernen Heizkörpern ausgestattet. Alle Räume sind weiß gestrichen und in den nicht gefliesten Räumen wurde neuer Boden (2023) verlegt oder von Grund überarbeitet.

Das Haus befindet sich allgemein in einem sehr guten und gepflegtem Zustand.

Die Fenster des Hauses wurden 2023 mit schönen maßangefertigten Plissees ausgestattet, die den Vormietern abgekauft werden können. Darüberhinaus wurden die großen Doppelschiebetüren des Wintergartens mit einem maßangefertigtem Fliegenschutz versehen, der ebenfalls den Vormietern abgenommen werden kann.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Der Bezug des Hauses ist für den 01.06.2026 geplant.

Weitere Aufnahmen des Hauses gerne nach erster Kontaktaufnahme.

Lage

Nur 2km vom Moerser Zentrum entfernen steht das Haus frei am Ende eines kleinen Wendehammers und grenzt direkt an ein Waldstück.

In der Nähe befinden sich Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Krankenhäuser, sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Die A40 ist in nur 4 Minuten erreicht - ideal für Pendler, die auf eine gute Anbindung angewiesen sind, aber auf Ruhe und Natur nicht verzichten möchten. Auch Kinder finden rund um das Haus viele Orte zum spielen und entdecken - sei es auf der kleinen Anliegerstraße zwischen Büschen und Bäumen, oder im angrenzenden Waldstück. Der direkte Zugang vom Garten zum Waldstück bieten zudem jederzeit die Möglichkeit für einen kleinen Spaziergang durchs Grüne begleitet von zahlreichen Vogelarten und Eichhörnchen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	282,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H