

# Exposé

## Doppelhaushälfte in MOERS

### Schönes Haus für 2-3 Personen mit großer Terrasse



Objekt-Nr. OM-469003

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **429.000 €**

47447 MOERS  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2004	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	167,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	3,00	Garagen	1
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schönes Haus aus dem Baujahr 2004 in bester Lage in Moers - Schwafheim für 2- 3 Personen mit großer Süd-West-Terrasse (kein Garten). Ideale Lage für Spaziergänge in den umliegenden Feldern, gleichwohl stadtnah (mit dem Rad 15 Minuten).

Erdgeschoss (EG):

Im EG befindet sich der großzügige, helle Wohnraum und die offene Küche sowie ein hübsches Gäste-WC mit Fenster, im Flur ein Einbauschränk als Garderobe. Die schöne Terrasse kann vom Wohnraum und von der Küche betreten werden. Die Terrasse ist von einem hochwertigen LEGI-Zaun mit Tür aus dem Jahr 2021 umzäunt. Die umlaufende Terrasse bietet ausreichend Raum für weitere schöne Bepflanzungen oder auch die Möglichkeit, Hochbeete aufzustellen.

Obergeschoss:

Im OG verfügt das Haus über ein großes Schlafzimmer, einem weiteren Durchgangszimmer als zweites Schlafzimmer sowie einem kleinen Zimmer als Arbeitszimmer. Jeder Raum ist mit Fenstern und Rolladen ausgestattet. Im OG befindet sich auch ein großes Bad mit Dusche und Badewanne.

Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss befindet sich eine moderne Gaszentralheizung aus dem Jahr 2021, Energieeffizienzklasse C. Dort sind ebenfalls Fenster vorhanden.

Garage:

Die Garage mit elektrischem Tor und der Stellplatz befinden sich neben dem Haus.

Bezugsfertig:

Das Haus wurde innen vom Maler frisch gestrichen und kann sofort bezogen werden. Besichtigungstermine können kurzfristig vereinbart werden.

## Ausstattung

Das Haus ist mit Terracottafliesen ausgestattet.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Sehr schöne Lage in Moers Schwafheim. Ideale Lage für Spaziergänge in den umliegenden Feldern, gleichwohl stadtnah (mit dem Rad 15 Minuten).

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

