

Charmantes Einfamilienhaus mit viel Potenzial und möglichem Baugrundstück in zentraler Lage von Moers

Rheinhausener Straße 32
47441 Moers



Objekt:

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	4,76%, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	349.000,- €
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	149 m ²
Nutzfläche	70 m ²
Grundstücksfläche	548 m ²
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Baujahr	1955
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort
Haustiere	Ja

Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich, Parkett, Laminat
Kamin	Ja
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Süden
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
seniorengerecht	Ja
Wintergarten	Ja

Objektbeschreibung

Ihr charmantes Einfamilienhaus, das auch als Zweifamilienhaus genutzt werden kann, verfügt über 9 Zimmer

aufgeteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, zwei Schlafzimmern, einem Badezimmer und einer Abstellkammer sowie einem abgetrennten, großzügigen Wohnbereich mit Gäste-WC und separatem Eingang. Dieser Teil wurde zuletzt als eine Art Einliegerwohnung genutzt.

Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, ein weiteres Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine Küche und ein Wohn- und Esszimmer mit anschließendem, kleinem Wintergarten. Im Dachgeschoss gibt es zudem drei weitere Räume. Hinzu kommt eine vollständig unterkellerte Ebene mit einem kleinen Lagerraum, dem Heizungs- und Waschräum, dem ehemaligen Heizungskeller sowie einem geräumigen weiteren Raum, der u.a. mit Sauna und Dusche ausgestattet ist und Ihnen die Möglichkeit eröffnet, über einen Ausgang und eine Kelleraußentreppe in den Garten zu gelangen.

Hier steht Ihnen neben ausreichender Gartenfläche ein ggf. weiteres Baugrundstück zur Verfügung (es gibt 2 Hausnummern). Insgesamt bietet Ihnen Ihr neues Zuhause ca. 149m² Wohnfläche inkl. ausgebautem Dachgeschoss (ohne anrechenbare Terrassenflächen) und ca. 548m² Grundstücksfläche. Es wurde 1955 in einer ruhigen und dennoch sehr zentralen Lage in Moers im Ortsteil Asberg gebaut. Mit Hilfe der obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen entsteht hier ein herausragendes neues Zuhause.

Ihr neues Heim betreten Sie über Ihren gepflasterten Weg, an einer kleinen Hecke vorbei durch eine Haustür, die mehr als nur ein Blickfang ist. Die robuste Eingangstür aus Echtholz ist am Rand mit Bruchsteinen verziert und wird von einem Dachüberstand geschützt. Auf der hellen Innenseite macht sie mit einem weiteren optischen Highlight auf sich aufmerksam und wird durch ein zusätzliches Riegelschloss geschützt.

Vom gefliesten Entree gelangen Sie über einen zentralen Flur, mit Intarsien geprägter Steinwand, in alle Räume des EG. Zwei nach Norden ausgerichtete ca. 17m² große Schlafzimmer bieten auch an warmen Sommertagen kühle Zimmertemperaturen. Auf der gegenüberliegenden Seite finden Sie das auffällige Badezimmer sowie eine Abstellkammer. Aktuell schließt der Flur mit einem verschlossenen Bereich ab. Hinter diesem liegt die „Einliegerwohnung“, die mit wenigen Handgriffen wieder in die Wohnfläche des EG integriert werden kann. Dieser über 20m² große, hell geflieste Wohnbereich, in dem auch das Gäste-WC zu finden ist, verfügt über einen separaten Eingang.

Durch diesen gelangen Sie direkt in Ihren nach Süden ausgerichteten Außenbereich. Diese Wohlfühloase ist komplett begrünt und eingezäunt, sodass Sie Ihre Ruhe hier komplett blickgeschützt in vollen Zügen genießen können. Hier grenzen keine Straßen an. Selbst das potenzielle Baugrundstück auf der Vorderseite ist zur Straße hin vollständig abgeschlossen.

Ein Treppenaufgang im Eingangsbereich führt Sie ins OG, wo Sie eine geräumige Diele in Empfang nimmt und zum besonders gestalteten Flur führt. Auf dieser Ebene erwartet Sie nicht nur ein weiteres ca. 17m² großes und nach Norden ausgerichtetes Schlafzimmer, sondern auch ein weiteres Badezimmer sowie eine Küche mit praktischer Durchreiche.

Das Highlight dieser Etage ist jedoch zweifellos der ca. 35m² große Wohn- und Essbereich mit anschließendem Wintergarten. Letzterer ist u.a. mit Teppichboden, einer speziellen Steinwand sowie einem in diese Wand integrierten Tresor versehen und lädt besonders mit dem Blick in den Garten zum Entspannen ein. Im Wohn- und Esszimmer sorgt eine charmante Balkenkonstruktion für einen bleibenden Eindruck im Altbaustil.

Ein weiterer Aufgang des Treppenhauses führt Sie ins ausgebaute Dachgeschoss, wo fast 40m² Bodenfläche aufgeteilt auf 3 Zimmer das Gesamtbild des Hauses abrunden. Hier sind bereits entsprechende Leitungen vorgerüstet, um auch auf dieser Ebene ein Badezimmer errichten zu können.

Über den Treppenabgang des EG gelangen Sie in Ihren vollständig ausgebauten Keller. Dieser ist aufgeteilt in einen Heizungs- und Wäscheräum, einen Vorratsraum, den alten, aktuell ungenutzten Heizungskeller sowie einen weiteren großzügigen Raum, in dem sogar eine Sauna und eine Dusche Platz finden. Über eine Kelleraußentreppe kommen Sie auch von hieraus problemlos in den Garten. Die Heizung, die Ihr Heim mit Wärme versorgt, ist eine Vaillant Elektroheizung (inkl. Speicher).

Tragende Wände sind aus massivem Mauerwerk entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände im Kellergeschoss und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit grau verputzt. Ein neuer, heller Anstrich könnte dieser jedoch neuen Glanz verleihen. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen. Das Dach ist ein Walmdach. Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer gemauerten und mit Schiefersteinen umrandeten Garage. Ein

zusätzlicher PKW-Stellplatz vor der Garage bieten Ihnen eine weitere Fläche. Weitere kostenfreie Parkplätze gibt es direkt auf der Straße vor dem Haus.

Lage

Lage der Stadt Die Stadt Moers liegt am unteren Niederrhein am westlichen Rande des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen und ist die größte kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf. Moers gehört zudem zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Aufgrund der Lage im Norden der Rheinschiene und im Westen des Ruhrgebiets wird Moers als die Drehscheibe am Niederrhein bezeichnet. Die Stadt grenzt im Norden an Rheinberg, im Osten an Duisburg, im Süden an Krefeld und im Westen an Neukirchen-Vluyn sowie Kamp-Lintfort. Sie ist im Wesentlichen in die drei Stadtteile Moers, Kapellen und Rheinkamp gegliedert. Neben Moers-Mitte, Hülsdonk, Schwafheim, Vinn und Scherpenberg gehört zum Bereich Moers auch Asberg, in dem diese Doppelhaushälfte gebaut wurde. Es handelt sich also um eine zentrale und besonders bevorzugte Lage in Moers. Insgesamt leben in Moers ca. 106.900 Einwohner (Stand: 31.12.2018).

Lage des Hauses Sie möchten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichen? Ihr neues Haus befindet sich im Herzen des Moerser Ortsteils Asberg (u.a. angrenzend an die Stadtteile Schwafheim und Scherpenberg) und gehört damit in unmittelbarer Nähe zum Zentrum der Stadt Moers. Es steht in einem verkehrsberuhigten Bereich (30er-Zone) in einem Wohngebiet mit vielen weiteren ruhigen Straßen. Angrenzend an die Rheinhausener Str. verläuft die Uerdinger Str., über die Sie z.B. direkt zur Augustastraße und in die Innenstadt gelangen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken sind in nur wenigen Gehminuten beheimatet. Aldi, Rewe und Edeka befinden sich beispielsweise in ca. 1,1km Entfernung. Die Sparkasse erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls ca. 350m. Neben dem nächsten Ärztehaus, dem nächsten Physiotherapie-Zentrum und der nächsten Apotheke ist in unmittelbarer Nähe zudem noch das St. Josef Krankenhaus in ca. 750m entfernt (Bethanien-Krankenhaus, ca. 2,6km). Als besondere Highlights können neben den zahlreichen Spielplätzen – der erste in ca. 240m - und kleinen Parks und Grünstreifen, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie Spaß haben können, die Zentrumsnähe, optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend bezeichnet werden.

Kinderbetreuung/Schulen Sie möchten, dass Ihre Kinder einen kurzen Schulweg haben? In Moers-Asberg stehen Familien zahlreiche Kinderbetreuungs- und Schulformen zur Verfügung. Der nächste Kindergarten ist von Ihrem Haus bereits in ca. 250m zu erreichen. Zur Adolf-Reichwein-Grundschule gelangen Ihre Kinder in ca. 1km und um in die nächste weiterführende Schule zu gehen, bieten sich z.B. die Heinrich-Pattberg-Realschule (ca. 1km), die Geschwister-Scholl-Gesamtschule (ca. 1,7km) oder das Adolfinum Gymnasium (ca. 2km) an.

Autobahnanbindung Sie arbeiten in einer anderen Großstadt im Umkreis? Kein Problem! Die Autobahnanschlüsse A40 (in nur ca. 2km Fahrweg), A42 (im Norden), A57 (im Westen) und A59 (im Osten) bieten Ihnen eine optimale Anbindung an die niederrheinischen Großstädte (z.B. Krefeld 20 Min.), die Metropolen des Ruhrgebiets (z.B. Duisburg 15 Min.) oder die Landeshauptstadt Düsseldorf. Um in den Urlaub fliegen zu können, müssen Sie nicht weit fahren! Den Düsseldorfer Flughafen erreichen Sie beispielsweise in 30 Min. (ca. 35km). Ebenfalls in 30 Min. ist die niederländische Großstadt Venlo zu erreichen.

Öffentlicher Nahverkehr Sie haben gar kein Auto und nutzen öffentliche Verkehrsmittel? Auch kein Problem! Es sind mehrere ÖPNV-Verbindungen an den gesamten Niederrhein (Krefeld, Mönchengladbach, Düsseldorf), das Ruhrgebiet (Duisburg, Essen, Oberhausen), das Rheinland (Köln, Bonn) und die Niederlande (Venlo, Nijmegen, Eindhoven) vorhanden. Unmittelbar in der Nähe Ihres Hauses gibt es zwei Bushaltestellen (Moerser Vinner Str., ca. 400m). Ins Moerser Zentrum (Königlicher Hof) fahren Sie von dort aus schon in nur drei Stationen. Der Moerser Bahnhof liegt ca. 1,4km entfernt.

Sport- und Freizeitgestaltung Sie sind sportbegeistert und suchen in Ihrer Freizeit Abwechslung? In Moers bleiben auch in Sachen Freizeitgestaltung keine Ihrer Wünsche unerfüllt. Die modernen Sportstätten stellen beispielsweise zahlreiche Fußball-, Basketball- oder Handballplätze, Tartanbahnen mit Grünflächen und Outdoor-Fitnessbereiche für Sie bereit. Speziell der Moerser Stadtpark ist bei Einheimischen für sportliche Aktivitäten beliebt. Die Fußballanlagen des GSV Moers oder auch VfL Repelen begeistern sowohl junge als auch alte Fußballfans. Die Platananlage des TV Asberg (ca. 1km) ist von Ihrem Haus sogar fußläufig erreichbar. Der Freizeitpark Moers lädt

Sie in ca. 2km ein. Weitere Vereine sind u.a. ein Turnverein, ein Tischtennisverein, ein Wassersportverein, mehrere Kampfsportvereine, ein Billard-Club, ein Hockey-Club, ein Fecht-Club, ein Schlittschuh-Club, einige Kegel-Clubs sowie ein Tierschutzverein. Darüber hinaus gibt es neben dem Enni Solimare Schwimmbad, der Enni Eiswelt Eissporthalle (beide in ca. 2km), dem Enni SwinGolfplatz (ca. 5,5km) auch mehrere Tennisplätze, Tanzschulen wie auch Reitanlagen für jede Jahreszeit. Eine Vielzahl an Fitnessstudios wie z.B. das Fitness Place oder der Aktiv-Sportpark (beide im Gewerbegebiet ca. 3,8km entfernt) wartet mit komplett ausgestatteten Räumlichkeiten bereits auf Ihre Mitgliedschaft. Abwechslungsreichen Hobbies steht demnach nicht mehr viel im Wege.

Landschaft und Natur Sie möchten einfach nur Landschaft und Natur genießen? Die Region lädt Sie zum Wandern, Joggen oder zu ausgiebigen Radtouren ein. Insbesondere der Schlosspark und die Umgebung der Halde Rheinpreussen sowie der Halde Norddeutschland mit der Himmelstreppe, auf der auch Festivals und Konzerte stattfinden, ist für diese Freizeitaktivitäten bekannt. Hinzu kommen etliche Gebiete mit Feldern und Wäldern, wo man die Ruhe genießen kann oder eine Vielzahl an Seen wie dem Waldsee, Elfrather See oder Schwafheimer See, in denen Schwimmfreunde auf ihre Kosten kommen. An der Grenze zu Neukirchen-Vluyn gibt es mit dem Naturfreibad Bettenkamper Meer ein weiteres Highlight. Die zahlreichen Vereine in der Stadt, die in diesen Gebieten unterwegs sind, freuen sich über jedes neue Mitglied. Darunter fallen u.a. die Niederrheinischen Berg- und Wanderfreunde, der Wanderverein Moers, der Rad-Sport-Club, zahlreiche Schwimmschulen und -vereine sowie die Angler-Interessengemeinschaft und ein Sportfischerverein. Auch Menschen mit Handicap kommen in der Reha-, Breiten- und Behinderten-Sport-Gemeinschaft oder sogar spezieller im Gehörlosen-Sportclub bzw. in der Blinden- und Sehbehinderten-Wassersportgemeinschaft nicht zu kurz! Kultur und Bildung Sie interessieren sich für Kultur und Bildung? Dann nutzen Sie das Kulturangebot der Stadt, das von den Einwohnern bereits seit Jahrzehnten wahrgenommen. Dazu zählen Veranstaltungen und Außenevents in den unterschiedlichsten Locations in den Kategorien Comedy, Kabarett und Musik. Jährlich findet so das Jazz Festival statt, was Besucher aller Art anlockt. Das Comedy Arts Festival fand 2019 bereits zum 42. Mal statt. Zudem können Sie das Grafschafter Museum im Moerser Schloss, die Stadtbibliothek, das Atlantic-Kinocenter oder eine von vielen Kunstausstellungen besuchen. Kulinarische Vielfalt erlangen Sie in einem der örtlichen Restaurants wie z.B. dem italienischen il Mulino, dem asiatischen Chili's oder dem amerikanischen Planet 16. Besonders bekannt sind natürlich das Café Extrablatt sowie das Café del Sol. Highlights im Sommer sind speziell die Biergärten der örtlichen Lokale wie im Moerser Brauhaus oder im Gasthof Neue Mühle. Eine neue Sprache erlernen, erste Noten auf einem Instrument spielen oder sich künstlerisch ausleben ist im generationenübergreifenden Weiterbildungsangebot von Moers ebenfalls möglich. In der Volkshochschule, den Kunst- und Musikschulen werden Talente gefördert. Neben den üblichen Kulturzentren organisieren sich in Moers auch Bücher-, Theater-, Karnevals-, Schützen- und Schachvereine sowie verschiedene kirchliche Gemeinschaften und mehrere Chöre.

Sonstiges

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Adresse

Rheinhausener Straße 32
47441 Moers











Ansprechpartner

CCC- Immogrund GmbH
CCC-Immogrund GmbH
Pastoratstraße 5 5
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale
Webseite

+49 2845 9819000
www.ccc-immogrund.de