Idyllische Doppelhaushälfte in sensationeller, gewachsener Lage für versierte Handwerker

Bruchstraße 47
47447 Moers

Objekt:

Preise & Kosten	
Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	5,80, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	195.000,- €
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	130 m^2
Nutzfläche	80 m^2
Grundstücksfläche	505 m^2
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Baujahr	1905
Zustand des Objektes	Sanierungsbedürftig
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort
Haustiere	Ja
Als Ferienimmobilie geeignet	Ja

Ausstattung

Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Parkett, Laminat
Kamin	Ja
Heizungsart	Ofenheizung
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Osten
Gäste-WC	Ja

Objektbeschreibung

Sie wollten schon immer ruhig mit Blick ins Grüne und trotzdem zentral in einem eigenen Heim leben?
In einem Haus im Moerser Stadtteil Holderberg (Kapellen) angrenzend zum Ortsteil Schwafheim, das zwei Weltkriege überlebt hat, erfüllen wir Ihnen Ihren Wunsch.
Diese Immobilie sucht nach einjährigem Leerstand handwerklich begabte Hände, die es wieder zu altem Glanz

verhelfen.
Ehrlicherweise ist es hier nicht mit den üblichen Pinselstrichen getan. Hier muss richtig Hand angelegt werden. Dafür hat man allerdings auch größtmögliche gestalterische Freiheit – innen wie außen, denn das Haus muss quasi entkernt und innen neu aufgebaut werden. Wesentliche Fern- und Entsorgungsleitungen, sämtliche Böden sowie Decken, die komplette Heizungsanlage als auch das Dach scheinen erneuerungsbedürftig. Am besten Sie machen sich selbst ein Bild davon.
Allerdings: Doppelhaushälften an solch idyllischen Moerser Standorten in gutem gebrauchtem Zustand werden Sie auch selten unter 350.000€ finden, wenn denn überhaupt Bestandsobjekte angeboten werden.
Ihre neue Immobilie betreten Sie über nur drei Stufen durch eine robuste Haustür in einen zeitlosen Eingangsbereich. Von diesem gelangen Sie über einen Treppenaufgang ins Obergeschoss sowie -abgang ins Kellergeschoss. Zudem kommen Sie sowohl in einen ersten Raum – optimal als Küche nutzbar – als auch das mit einem Kamin ausgestatteten Wohnzimmer, das durch einen großzügigen Anbau erweitert wurde. Hier bietet dieses Objekt viele Umbau- und Gestaltungsmöglichkeiten. Ebenfalls im Erdgeschoss zu finden ist ein Badezimmer.
Im Obergeschoss stehen Ihnen drei Räume und ein weiteres Badezimmer zur Verfügung, bevor es in den Spitzboden geht. Dieser ist aktuell nicht ausgebaut. Zwei dieser Räume, die bislang als Schlafzimmer genutzt wurden, sind unmittelbar miteinander verbunden. Dies eignet sich somit gerade zu als Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleideraum.
Das Haus ist vollständig unterkellert. Demnach existiert im Keller die gleiche Nutzfläche wie im Erdgeschoss Wohnfläche. Der o.g. Anbau befindet sich dabei oberhalb einer integrierten Garage, die u.U. auch anderweitig aufgebaut und genutzt werden kann. Ein privater Stellplatz schließt nämlich selbstverständlich direkt an Ihr neues Heim an. Weitere kostenfreie Parkflächen befinden sich am Straßenrand auf der gesamten Straße. Das Gebäude liegt in einer ruhigen 30er-Zone.
Im Außenbereich erwartet Sie ein externer Zugang zum Garten neben dem Haus sowie eine weitere Zufahrt zur Garage. Diese führt über ein Wegerecht rechts an Ihrem Doppelhauspartner vorbei. Der großzügige Garten verfügt über einen unverbauten Blick über die ortsansässigen Felder.

Lage

Ihr neues Haus befindet sich im Herzen des Moerser Ortsteils Kapellen, im idyllischen Moers-Holderberg, angrenzend an Schwafheim und gehört damit in unmittelbarer Nähe zum Zentrum der Stadt Moers. Es steht in einer verkehrsberuhigten Straße (30er-Zone) in einem gewachsenen Wohngebiet mit unverbautem Blick ins Grüne. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken sind in nur wenigen Minuten beheimatet. Aldi befindet sich beispielsweise in ca. 2,5km und Edeka sowie Netto in ca. 3km Entfernung. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls ca. 2,5km. Das nächste Ärztehaus, das nächste Physiotherapie-Zentrum und die nächste Apotheke liegen ähnlich weit entfernt. In unmittelbarer Nähe gibt es zudem noch zwei Krankenhäuser (St. Josef, ca. 4km und Bethanien, ca. 6km). Als besonderes Highlight kann neben den zahlreichen Fußwegen und kleinen Parks, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie Spaß haben können, die direkte Nähe zum Naturschutzgebiet Schwafheimer Bruch bezeichnet werden. Der nächste Kindergarten ist von Ihrem Haus aus bereits in ca. 800m zu erreichen. Sowohl zur nächsten Grund- als auch weiterführenden Schule gelangen Ihre Kinder in ca. 2,5km. Die Autobahnanschlüsse der A57 (u.a. Richtung Düsseldorf) sowie A40 (u.a. Richtung Duisburg und Venlo) bieten Ihnen in nur ca. 2-3km Fahrweg 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 20-30 Min. (ca. 27km). Ebenfalls in 30 Min. ist die niederländische Großstadt Venlo zu erreichen. In ca. 600m sind die ersten Bushaltestellen fußläufig bequem erreichbar. In nur 10 Min. erreichen Sie das Moerser Zentrum. Mehrere ÖPNV-Verbindungen an den gesamten Niederrhein (Krefeld, Mönchengladbach, Düsseldorf), das Ruhrgebiet (Duisburg, Essen, Oberhausen), das Rheinland (Köln, Bonn) und die Niederlande (Venlo, Nijmwegen, Eindhoven) sind dort vorhanden. Der Moerser Bahnhof liegt ca. 4km entfernt. In Moers bleiben auch in Sachen Freizeitgestaltung keine Ihrer Wünsche unerfüllt. Die modernen Sportstätten stellen beispielsweise zahlreiche Fußball-, Basketball- oder Handballplätze,

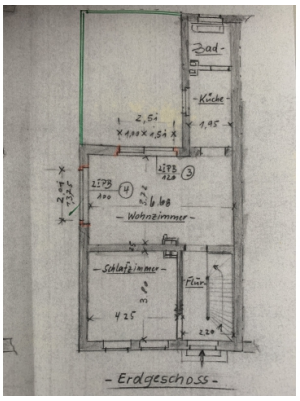
Tartanbahnen mit Grünflächen und Outdoor-Fitnessbereiche für Sie bereit. Speziell der Moerser Stadtpark ist bei Einheimischen für sportliche Aktivitäten beliebt. Die Sportanlage des TV Kapellen sind von Ihrem Haus in ca. 2,5km erreichbar. Darüber hinaus gibt es neben dem Enni Solimare Schwimmbad, der Enni Eiswelt Eissporthalle (beides ca. 2km) auch mehrere Tennisplätze, Golfplätze, 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. 5km entfernt) wartet mit komplett ausgestatteten Räumlichkeiten bereits auf Ihre Mitgliedschaft. Abwechslungsreichen Hobbies steht demnach nicht mehr viel im Wege. Die Region lädt Sie zum Wandern, Joggen oder zu ausgiebigen Radtouren ein. Vor der Haustür liegen quasi der Freizeitpark Kapellen, der Schwafheimer Bruch und auch das Erholungsgebiet Schwafheim sowie der Freizeitpark Moers. Einige Kilometer weiter punkten 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 Elfrather See oder Töpper See, in denen Schwimmfreunde auf ihre Kosten kommen. An der Grenze zu Neukirchen-Vluyn gibt es mit dem Naturfreibad Bettenkamper Meer ein weiteres Highlight. Auch in Sachen Kultur- und Bildungsangebot hat die Stadt viel zu bieten. Dazu zählen Veranstaltungen und Außenevents in den unterschiedlichsten Locations in den Kategorien Comedy, Kabarett und Musik. Jährlich findet so z.B. das Jazz Festival oder das Comedy Arts Festival 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.

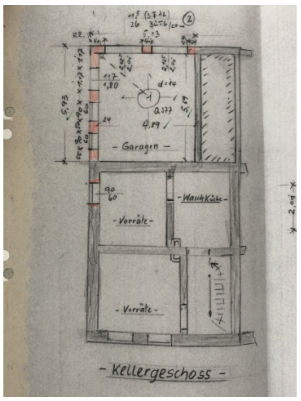
Sonstiges

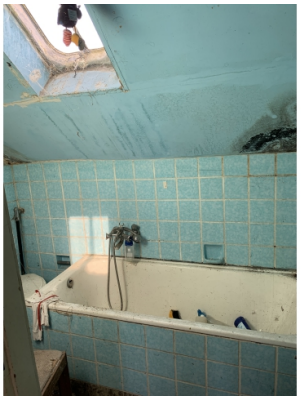
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Adresse

Bruchstraße 47
47447 Moers


Bad
Küche
1,95
Wohnzimmer
Schlafzimmer
Flur
4,25
Erdgeschoss


Garagen
Waschküche
Vorräte
Vorräte
Kellergeschoss



Ansprechpartner

Felix Welke
CCC-Immogrund
Pastoratstraße 5
47506 Neukirchen-Vluyn

Durchwahl	+49 2845 9819006
Mobil	+49 1517 0156655
Zentrale	+49 2845 9819000
Webseite	www.ccc-immogrund.de