

# Junges und modernes Reihenendhaus in ruhiger Lage von Moers-Kapellen

Erich-Kästner-Straße 30  
47447 Moers



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	469.000,- €
Anzahl Freiplatz	2
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	123 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	43 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	229 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	3
Baujahr	2000
Zustand des Objektes	Modernisiert
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2019
Verfügbar ab	August 2021
Haustiere	Ja
Als Ferienimmobilie geeignet	Ja

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Fenster
Küche	offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Süden, Westen, Südwest
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

## Objektbeschreibung

Ihr junges und modernes Reihenendhaus verfügt über über einen optimal gestalteten Grundriss mit 5 Zimmer – aufgeteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einem großzügigem Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten, einer offenen Wohnküche sowie einem Gäste-WC.

Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, einem großzügigen Elternschlafzimmer, einem Kinderschlafzimmer sowie einem Badezimmer. Im Dachgeschoss gibt es zudem zwei weitere Schlafzimmer und den Heizungsraum. Hinzu kommt eine vollständig unterkellerte Ebene mit einem großen Hobby- oder Lager- und Hauswirtschaftsraum, einem Waschkeller und einem weiteren Raum, der aktuell als Werkraum genutzt wird.

Insgesamt bietet Ihnen Ihr neues Zuhause ca. 123m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. ausgebautem Dachgeschoss und ca. 229m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Es wurde 2000 in einer ruhigen und dennoch sehr zentralen Lage in Moers im Ortsteil Kapellen gebaut. Es wurde fortlaufend Instand gehalten, renoviert und modernisiert, sodass ein Einzug ohne die sonst obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist.

Über den gepflasterten Gehweg erreichen Sie Ihr neues Heim, das Sie über eine Stufe durch eine robuste, anthrazitfarbene und wärmegeämmte Sicherheitstür aus Aluminium, versehen mit einem Glaselement, betreten. Dort nimmt Sie eine geräumige Diele in Empfang. Im vollständig anthrazit gefliesten Erdgeschoss gelangen Sie vom Entree, am modernen Gäste-WC mit großem Fenster vorbei, über einen kurzen Flur zunächst in den geräumigen, über 30m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich mit einer offenen Wohnküche. Hier punkten nicht nur der komplett neue Anstrich, sondern auch die Liebe zum Detail wie z.B. die aktuellen und farblich angepassten Heizkörper. Diese sind zudem im gesamten Haus smart gestaltet. Die große und helle Fensterfront im Wohnzimmer versorgt die Etage mit überdurchschnittlich viel Helligkeit. Alle Fenster sind doppelverglast, weiß, aus Kunststoff und mit Rollläden und Fliegengittern bestückt. Die Innentüren sind ebenfalls weiß. Die neuwertige und passgenaue Einbauküche mit den Markenelektrogeräten kann u.U. übernommen werden.

Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie über einen Zugang auch direkt Ihre sonnige, nach Süd-Westen ausgerichtete Terrasse. Dort wurde die Fläche erweitert, der Bestand erneuert und eine Überdachung installiert. Der anschließende Garten ist mit sehr pflegeleichtem Kunstrasen ausgestattet. Im hinteren Gartenteil steht im Sommer ein Pool. Mit wenigen Handgriffen ist hier natürlich auch schnell wieder ein echter Rollrasen verlegt. An der Außenseite gibt es zudem noch einen separaten Zugang vom Stellplatz zum Garten. Der gesamte Außenbereich kann als besonderes Highlight zum Wohlfühlen beschrieben werden, denn in dieser Wohlfühloase können Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen.

Ein Treppenaufgang im Eingangsbereich führt Sie ins ebenfalls komplett modern geflieste und hell gestrichene Obergeschoss. Auf dieser Ebene erwarten Sie ein großes Elternschlafzimmer, in dem auch die Integration einer Ankleideecke möglich ist, ein Kinderschlafzimmer, das aktuell als begehbarer Ankleideraum genutzt wird sowie ein Badezimmer auf dem neuesten Stand. Letzteres ist halb hoch gefliest (in der Dusche komplett) und mit einer barrierearmen, großflächigen Dusche sowie einem riesigen Waschbecken ausgestattet. Auch auf diesen beiden Ebenen sind alle Fenster doppelverglast, weiß, aus Kunststoff und mit Rollläden und Fliegengittern bestückt sowie die Innentüren ebenso in Weiß gehalten.

Ein weiterer Aufgang des Treppenhauses führt Sie ins ausgebaute Dachgeschoss, wo fast 30m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. des Raumes für die Gasheizung, die Ihr Haus mit Wärme versorgt, das Gesamtbild des Hauses abrunden. Hier stehen Ihnen zudem zwei weitere, identisch große Zimmer zur Verfügung. Als Bodenbelag wurde hier in allen Räumen ein Laminatboden gewählt.

Über den Treppenabgang des Erdgeschosses gelangen Sie in Ihren vollständig ausgebauten Keller. Dieser ist aufgeteilt in einen großzügigen Hobby- oder Lager- und Hauswirtschaftsraum, einen weiteren Raum, wo derzeit u.a. eine Werkbank ihren Platz findet sowie einen Wäscheraum, der u.a. mit einem zusätzlichen Waschbecken und einem Waschmaschinenpodest ausgestattet ist.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Garage. Davor befindet sich die Option, ein weiteres Fahrzeug abzustellen. Direkt vor dem Haus existiert darüber hinaus noch ein Stellplatz, ggf. können hier sogar zwei PKWs platziert werden. Zahlreiche kostenfreie Parkplätze gibt es zudem direkt auf der Straße vor dem Haus. Tragende Wände dieses Gebäudes 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 der Vorder- und Rückseite ist derzeit rot verklindert und weiß verputzt – klassisch niederrheinisch – und hat somit ein zweischaliges Mauerwerk. Die Außenseite ist verputzt und grau gestrichen. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen, die Haustür ist eine Sicherheitstür. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach. Das Haus ist durch eine Alarmanlage gesichert.

## Lage

Ihr neues Haus befindet sich im Herzen des Moerser Ortsteils Kapellen (u.a. angrenzend an die Stadtteile Holderberg und Schwafheim, den Krefelder Stadtteil Traar sowie die Stadt Neukirchen-Vluyn) und gehört damit in unmittelbarer Nähe zum Zentrum der Stadt Moers.

Es steht in einem verkehrsberuhigten Bereich (Spielstraße) in einem Wohngebiet (ehemaliges Neubaugebiet) mit vielen weiteren ruhigen Straßen. Angrenzend an die Erich-Kästner-Str. verläuft die Dorstfelderstr., über die Sie z.B. direkt über die Krefelder Str. in die Moerser Innenstadt, aber auch nach Krefeld gelangen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken sind in nur wenigen Gehminuten beheimatet. Aldi befindet sich beispielsweise in ca. 1,1km, Edeka und Netto in ca. 1,8km Entfernung. Eine Volksbank sowie eine Sparkasse erreichen Sie als Anwohner in ca. einem Kilometer. Neben dem nächsten Ärztehaus, dem nächsten Physiotherapie-Zentrum und der nächsten Apotheke sind in unmittelbarer Nähe zudem noch das St. Josef Krankenhaus in ca. 5,4km entfernt und das Bethanien-Krankenhaus in ca. 5,8km.

Als besondere Highlights können neben den zahlreichen Spielplätzen – der Spielplatz „Gebrüder-Grimm-Platz“ in ca. 350m - und kleinen Parks und Grünstreifen, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie Spaß haben können, die direkte Umgebung mit zahlreichen Feldern, die Zentrumsnähe, optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend bezeichnet werden

In Moers-Kapellen stehen Familien zahlreiche Kinderbetreuungs- und Schulformen zur Verfügung. Der nächste Kindergarten ist von Ihrem Haus bereits in ca. 450m zu erreichen. Zur Dorstfelder Städt.

Gemeinschaftsgrundschule gelangen Ihre Kinder in ca. 450m und um in die nächste weiterführende Schule zu gehen, bieten sich z.B. das Gymnasium in den Filder Benden (ca. 4km), die Heinrich-Pattberg-Realschule (ca. 5km) oder das Adolfinum Gymnasium bzw. Grafschafter Gymnasium (ca. 5km) an.

Die Autobahnanschlüsse A40 (im Westen) und A57 (im Osten) sind in nur ca. 2km Fahrweg zu erreichen und bieten Ihnen eine optimale Anbindung an die niederrheinischen Großstädte (z.B. Krefeld 15 Min.), die Metropolen des Ruhrgebiets (z.B. Duisburg 20 Min.) oder die Landeshauptstadt Düsseldorf. Ebenso sind die Wege zur A42 (Norden), A44 (Süden) und A59 (Osten) kurz. 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.

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 vier Bushaltestellen (Moers Bendmannstr., ca. 550m, Moers Dorsterfeldstr., ca. 600m). Ins Moerser Zentrum (Königlicher Hof, ca. 4,4km) fahren Sie von dort aus in nur wenigen Stationen. Der Moerser Bahnhof liegt ca. 5,7km entfernt.

## Sonstiges

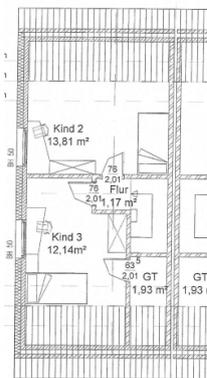
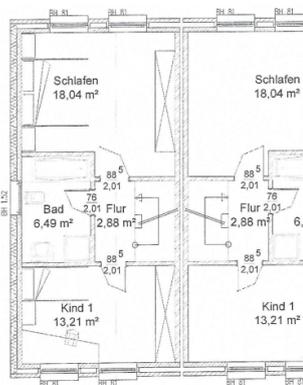
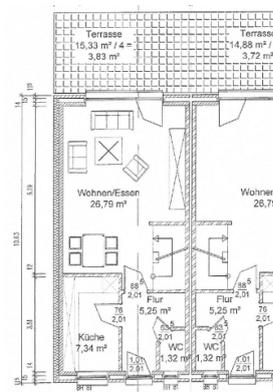
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

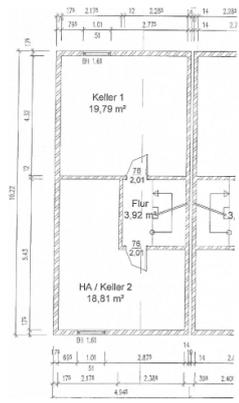
## Adresse

Erich-Kästner-Straße 30  
47447 Moers









Wohnflächenberechnung Niederenergie Typ. E:

Erdschoss:	44,53m <sup>2</sup>
- Flur	05,25m <sup>2</sup>
- WC	01,83m <sup>2</sup>
- Küche	07,54m <sup>2</sup>
- Wohn-/Esszimmer	20,79m <sup>2</sup>
- Terrasse	03,83m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	40,60m <sup>2</sup>
- Flur	02,88m <sup>2</sup>
- Bad	06,47m <sup>2</sup>
- Kind 1	13,21m <sup>2</sup>
- Schlafen	18,04m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	29,05m <sup>2</sup>
- Flur	01,17m <sup>2</sup>
- Kind 2	13,81m <sup>2</sup>
- Kind 3	12,54m <sup>2</sup>
- GT	01,93m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt:</b>	<b>114,2m<sup>2</sup></b>
<hr/>	
Zusätzliche Nutzfläche	42,52m <sup>2</sup>
Kellergeschoss:	
- Flur	00,92m <sup>2</sup>
- Keller 1	19,79m <sup>2</sup>
- HA / Keller 2	18,81m <sup>2</sup>

## **Ansprechpartner**

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

Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)