

# Top ausgestattetes Reihenhaus in beliebter Lage von Moers-Schwafheim

Am Domacker 35  
47447 Moers



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,79%, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	399.000,- €
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	177 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	66 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	259 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	2
Anzahl Stellplätze	5
Baujahr	11983
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Klimatisiert	Ja
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Süden
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja

## Objektbeschreibung

Ihr top ausgestattetes Reihenhaus verfügt über einen optimal gestalteten Grundriss mit 6 Zimmern – aufgeteilt auf

ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein ausgebauter Dachgeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einem Gäste-WC, einer Küche und einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, insgesamt drei Schlafzimmer, die z.B. ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer zu bewohnen sind, sowie zwei Badezimmer und eine Abstellkammer. Das Dachgeschoss verfügt über ein weiteres großes Wohnzimmer mit direktem Zugang zu einem Balkon, ein Schlafzimmer, eine Küche und ein Bad. Hinzu kommt eine vollständig unterkellerte und ausgebauter Ebene mit zwei Hobbyräumen, einem Wasch- bzw. Heizungsraum sowie Abstell- bzw. Lagerflächen.

Insgesamt bietet Ihnen Ihr neues Zuhause eine Wohnfläche von ca. 160m<sup>2</sup> und ca. 253m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Es wurde 1983 in Massivbauweise in einer beliebten Lage in Moers im Ortsteil Schwafheim auf einer ruhigen Straße gebaut. Es wurde fortlaufend Instand gehalten und gepflegt. Ein Einzug ist nach den obligatorischen Renovierungs- bzw. einigen Modernisierungsmaßnahmen und ggf. einer Optimierung des Grundrisses nach Ihren Wünschen möglich.

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem kleinen, pflegeleichten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim, das Sie stufenlos durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit mehreren feststehenden Glaselementen, betreten. Ein beleuchtetes Vordach schützt Sie bei Regen. Im Erdgeschoss nimmt Sie eine geräumige, helle Diele mit praktischer Garderobe in Empfang. Das komplett geflieste Gäste-WC mit Fenster befindet sich im Eingangsbereich. Ihre gegenüberliegende Küche bietet Ihnen ausreichend Platz und Arbeitsfläche für eine passgenaue und hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten sowie eine kleine Essecke oder Theke. Die bestehende Einbauküche ist bereits inkludiert.

Ihr offener Wohn- und Essbereich, der mit ca. 40m<sup>2</sup> ein großzügiges Platzangebot vermittelt, ist nur eines von vielen Highlights in Ihrem neuen Zuhause. Viele Ausstattungsmerkmale wie beispielsweise der in Stein eingefasste offene Kamin oder die abgerundete Wandöffnung punkten hier mit Liebe zum Detail. Einen bleibenden und gemütlichen Eindruck hinterlässt insbesondere die große und helle Fensterfront, die die Etage mit überdurchschnittlich viel Helligkeit versorgt. Die doppelverglaste, braunen Fenster aus Meranti-Holz sind mit Rollläden ausgestattet. Der Bodenbelag ist, wie im gesamten EG, ein zeitloser Fliesenboden. Die Wände sind tapeziert und hell gestrichen.

Von Ihrem Wohnbereich aus erreichen Sie direkt Ihre sonnige, nach Süden ausgerichtete und blickgeschützte Terrasse. Dort wurde eine großzügige Fläche hochwertig gefliest und eine elektrische Markise, die Ihnen bei Bedarf Schatten spendet, installiert. Der anschließende Garten ist sehr gepflegt, gut bepflanzt und ein Rasen wurde verlegt. Einen Blickfang stellt insbesondere auch Ihr Außenkamin dar. Ihr gesamter Außenbereich wurde geschickt angelegt und kann als eine absolute Wohlfühlzone, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden.

Der Treppenaufgang im Erdgeschoss führt Sie in Ihr lichtdurchflutetes Obergeschoss. Hier punktet neben der Echtholztreppe vor allem das vorhandene Platzangebot. Auf dieser Ebene erwarten Sie insgesamt drei Schlafzimmer: ein großzügiges Elternschlafzimmer mit ausreichend Stellfläche und zwei Kinderzimmer. Je nach Bedarf können die Zimmer natürlich auch als Büro oder Gästezimmer genutzt oder aber mit wenigen Handgriffen ein begehbarer Ankleideraum geschaffen werden. Da die Wände der Räume optional teilweise verändert werden können, kann auch eine Grundrissveränderung problemlos vorgenommen werden. Die tapezierten und hell gestrichenen Wände aus dem EG setzen sich fort. Der gewählte Bodenbelag in den Räumen ist Laminat. Die braunen Holzfenster sind doppelverglast und mit Rollläden bestückt. Die Innentüren sind ebenso passend in Holz gehalten. Das erste Ihrer zwei Badezimmer ist vollständig gefliest und mit einer Badewanne, einer Dusche, einem großen Waschbecken und einem Fenster ausgestattet. Ihr zweites Bad (innenliegend) ist auch vollständig gefliest und mit einer Dusche ausgestattet.

Zuletzt kommen Sie über das Treppenhaus, vorbei an einem Einbauschränk in der Diele des OG, in Ihr ebenfalls hell gestaltetes Dachgeschoss, das das Gesamtbild Ihres Hauses abrundet. Die großzügige Fläche und die flexible Gestaltung stellen Ihnen verschiedene Möglichkeiten der Nutzung zur Verfügung. Das aktuell realisierte Raumkonzept bildet als Highlight Ihres Hauses z.B. eine eigene Wohneinheit ab. So kommen Sie sowohl von der zentralen Diele in Ihre Küche, in Ihr Schlafzimmer sowie in Ihr Wohnzimmer und Ihr Bad. Dieses ist bereits modernisiert und Dusche, Waschbecken und WC sind installiert. Die Wandfliesen sind hier hell und die Bodenfliesen dunkel gestaltet und die Decke ist mit Einbaustrahlern versehen. Vom Wohnbereich betreten Sie Ihre

großzügige, sonnige Terrasse, wo eine elektrische Markise ausgefahren werden kann. Eine Klimaanlage kühlt Sie bei Sommertemperaturen. Wie bereits im OG wurden die Wände genauso tapeziert und hell gestrichen. Als Bodenbelag wurde mit Ausnahme der gefliesten Küche ein Laminat gewählt. An Ihren doppelverglasten, braunen Holzfenstern wurden Rollläden angebracht.

Über den Treppenabgang im Flur des EG gelangen Sie in Ihre voll unterkellerte Ebene. Im Untergeschoss finden Sie insgesamt vier Räume. Diese sind aufgeteilt in zwei Hobbyräume, einen Wasch- bzw. Heizungskeller sowie Lager- bzw. Abstellflächen. Im Keller finden Sie auch alle relevanten Anschlüsse. Die Heizung, die Ihr Haus mit Wärme versorgt, ist eine Gasheizung (Viessmann).

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Garage auf dem unmittelbar an die Häuserreihe angrenzenden Garagenhof. Vier weitere Stellplätze befinden sich direkt vor Ihrem Haus. Weitere kostenfreie Parkplätze gibt es zahlreich auf Ihrer sowie in den umliegenden Straßen.

Tragende Wände Ihres 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 ist derzeit klassisch verklindert und verfugt und verfügt damit über ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen, die Haustür ist massiv. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand und zwei Gauben.?

## Lage

Lage des Hauses Sie möchten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichen?

Ihr neues Haus befindet sich im Herzen des Moerser Ortsteils Schwafheim (u.a. angrenzend an die Stadtteile Asberg, Vinn bzw. Moers-Mitte und Holderberg sowie die Duisburger Stadtteile Rumeln und Rheinhausen) und liegt 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 den Domacker verlaufen mehrere kleine Straßen, über die Sie z.B. über den Seeweg direkt zum Schwafheimer See gelangen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken sind in nur wenigen Gehminuten beheimatet. Edeka befindet sich beispielsweise bereits in 200m, Rewe und Aldi in ca. 750m bzw. 1,3km Entfernung. Eine Volksbank sowie eine Sparkasse erreichen Sie als Anwohner in z.B. ca. 250m bzw. 2km.

Neben dem nächsten Ärztehaus, dem nächsten Physiotherapie-Zentrum und der nächsten Apotheke sind in unmittelbarer Nähe zudem noch das St. Josef Krankenhaus (ca. 3km), das Johanniter-Krankenhaus (ca. 3,5km) sowie das Bethanien-Krankenhaus (ca. 5km).

Als besonderes Highlight kann die fußläufige Nähe zum o.g. Naherholungsgebiet Schwafheim, einem der beliebtesten Orte in Moers, bezeichnet werden. Dort erwartet Sie ein Naturerlebnis aus Wassersport und Wanderwegen, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie Spaß haben können. Die Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und die dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend sind weitere Vorzüge.

## Ausstattung

Erdgeschoss:

- Zeitlose Fliesenböden sowie hell tapezierte und gestrichene Wände
- Doppelverglaste Holzfenster mit Rollläden, Holztüren sowie Glastür im Wohnzimmer
- Große, helle Fensterfront mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Offener Kamin und Rundbogen/Wandöffnung zwischen und und Essbereich
- Gäste-WC mit Fenster und Einbauküche
- Großzügige und offene Grundrissgestaltung

Obergeschoss:

- Hochwertige Laminatböden sowie hell tapezierte und gestrichene Wände
- Doppelverglaste Holzfenster mit Rollläden und Innentüren aus Holz
- Vollständig gefliestes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, großem Waschbecken & Fenster
- Weiteres Bad mit Dusche, Waschbecken und WC (innenliegend)
- Einbauschränk sowie Türöffner in der Diele

Dachgeschoss:

- Komplett ausgebautes DG mit modernen Laminat- und Fliesenböden
- Hell gestalteten Wände sowie Holztüren und Glastür im Wohnzimmer
- Doppelverglaste Holzfenster mit Rollläden sowie Klimaanlage
- Großzügiger, gefliester Balkon mit elektrischer Markise
- Komplett modernisiertes, gefliestes Bad mit, Dusche, Waschbecken und WC (innenliegend)

Kellergeschoss:

- Ausgebauter Keller (u.a. Fliesenböden) mit großzügiger Fläche auf vier Zimmern
- U.a. Abstell- und Lagerflächen, Hobbyraum sowie Waschkeller und Heizungskeller
- Direkter Zugang vom Erdgeschoss (Flur)

Garten:

- Kleiner Vorgarten sowie Vordach mit Beleuchtung
- Gepflegter und blickgeschützter Garten inkl. Einfriedung und Außenkamin
- Hochwertig geflieste Terrasse in Süd-Ausrichtung mit ausreichend Platz & elektrische Markise

Sonstiges (Gebäude etc.):

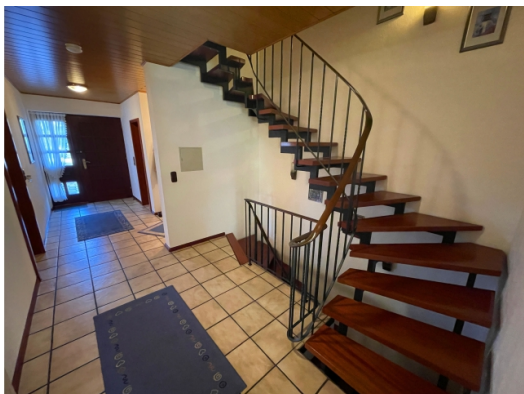
- Massivbauweise mit Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk) sowie Betondecken
- Gas-Heizung (Viessmann)
- Private Garage sowie vier zusätzliche Außenstellplätze direkt vor dem Haus

## 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

Am Domacker 35  
47447 Moers

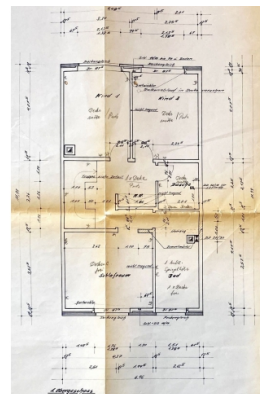
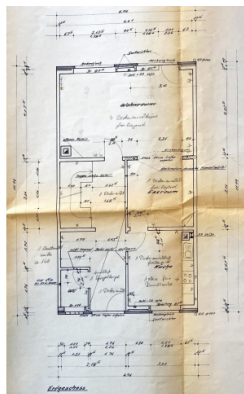


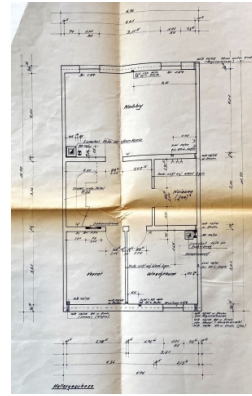
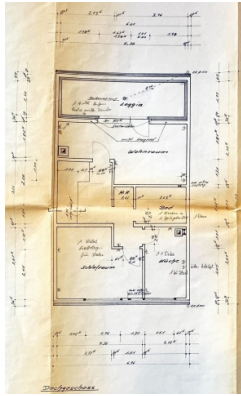












## **Ansprechpartner**

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)