

Mehr Platz geht nicht: Großzügige Doppelhaushälfte in zentrumsnaher Lage

Am Pannenhof 15
47441 Moers



Objekt:

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5 zzgl. MwSt.

Kaufpreis	469.000,- €
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	193 m ²
Nutzfläche	64 m ²
Grundstücksfläche	210 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Baujahr	1997
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	voraussichtlich Feb. 2024

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	21.06.2033
Energieverbrauchskennwert	BkWh/m ² a
Endenergiebedarf	70,5
Warmwasser enthalten	Ja

Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Bidet
Küche	Einbauküche, offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Laminat
Kamin	Ja
Heizungsart	Fussbodenheizung
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Osten

Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja

Objektbeschreibung

Mehr Platz geht nicht: Ihre großzügige Doppelhaushälfte bietet Ihnen insgesamt ca. 193m² Wohnfläche sowie ca. 66m² Nutzfläche zzgl. Spitzboden. Sie finden hier einen modern gestalteten, offenen Grundriss mit 5 Zimmern – aufgeteilt auf ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, ein Dachgeschoss sowie einen vollständig ausgebauten Keller. Das vorhandene Platzangebot wurde perfekt genutzt.

Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einem Gäste-WC, einem Abstellraum, einer offenen Küche sowie einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, insgesamt 2 Zimmer, die z.B. ideal als Kinderzimmer zu bewohnen sind, sowie ein Badezimmer.

Im Dachgeschoss warten neben einer Diele zwei weitere Schlafzimmer sowie ein Ankleideraum und ein weiteres Badezimmer auf Sie. Der Spitzboden bietet ausschließlich Stauraum als praktische Nutzfläche. Hinzu kommt eine vollständig unterkellerte Ebene mit 5 Räumen.

Ihr neues Zuhause wurde 1997 in Massivbauweise auf einer Grundstücksfläche von ca. 210m² in einer beliebten und ruhigen Lage im Moerser Ortsteil Asberg gebaut. Es wurde stets gepflegt und instandgehalten, sodass ein Einzug ohne die sonst häufig obligatorischen Sanierungs- bzw. Renovierungsmaßnahmen möglich ist. Auch einer Optimierung des Grundrisses nach Ihren Wünschen steht nichts im Wege.

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem pflegeleichten und stilvoll bepflanzten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim, das Sie über nur eine Stufe durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit mehreren Glaselementen, betreten. Im Erdgeschoss nimmt Sie zunächst eine helle und geräumige Diele in Empfang, ehe Sie Ihr zentraler Flur in alle Räume dieser Etage führt. Das Zusammenspiel aus dem hochwertigen Fliesenboden, den hell gestalteten Wänden, der abgehängten und mit Einbaustrahlern versehenen Decke sowie den zeitlosen Echtholztüren sorgt bereits beim Eintritt für einen ersten Blickfang. Von der Diele aus betreten Sie als ersten Raum Ihr zeitlos gefliestes Gäste-WC mit Fenster. Direkt daneben befindet sich ein praktischer Abstellraum.

Auf der gegenüberliegenden Seite finden Sie Ihre offene Wohnküche. Diese bietet Ihnen ausreichend Platz und Arbeitsfläche für eine passgenaue und hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten und Theke oder Kochinsel im amerikanischen Stil. Die bestehende Design-Einbauküche, u.a. mit hellen Fronten, schwarzer Arbeitsplatte und stilvoller Abzugshaube ausgestattet, kann optional übernommen werden. Als kleine Besonderheit deutet eine anteilige Wand die Raumtrennung an.

Weiter gelangen Sie, vorbei an Ihrer Essecke mit Platz für Ihre ganze Familie, in Ihren geräumigen Wohnbereich als eines von vielen Highlights in Ihrem neuen Zuhause. Die offene und lichtdurchflutete Gestaltung zwischen Kochen und Wohnen hat bereits höchstem Wohnkomfort entstehen lassen. Insgesamt über 50m² vermitteln hier ein großzügiges Platzangebot. Einen bleibenden und gemütlichen Eindruck hinterlässt neben Ihrem hochwertigen Kamin insbesondere die große und helle Doppel-Fensterfront, die die Etage mit überdurchschnittlich viel Helligkeit versorgt. Die doppeltverglasten, weißen Kunststofffenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Von Ihrem Wohnbereich aus erreichen Sie durch eine Doppel-Glastür direkt Ihre nach Osten ausgerichtete und blickgeschützte Terrasse. Dort wurde eine großzügige Fläche hochwertig gepflastert. Eine elektrische Markise, die bei Bedarf Schatten spendet oder Sie auch an Regentagen Ihren Garten genießen lässt, kann über die gesamte Terrasse installiert werden. Ihr anschließender, traumhafter Garten ist ein weiteres Highlight Ihres neuen Hauses! Er ist sehr gepflegt, gut bewachsen und ein Rasen wurde verlegt. Hier gibt es genug Platz für einen Pool, Spielgeräte und mehr. Gartengeräte können Sie praktisch in Ihrer übergroßen Garage, von der Sie auch Ihren Garten betreten können, verstaut werden. Eine Grundwasserpumpe sorgt für die richtige, kostengünstige Bewässerung. 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. Bereits oben angekommen

wurde das Augenmerk auf eine perfekte Raumgestaltung gelegt. Im OG punkten vor allem die vorhandenen Raumgrößen mit entsprechender Flexibilität. Auf dieser Ebene erwarten Sie insgesamt 2 Schlafzimmer, die sich mit jeweils ca. 25m² ideal als Kinderzimmer eignen. Je nach Bedarf können die Zimmer natürlich auch als Büro, Gästezimmer oder anders genutzt werden. Da die Wände eines Raumes optional verändert werden können, kann mit wenigen Handgriffen auch eine Grundrissveränderung problemlos vorgenommen werden. Die hell gestalteten Wände aus dem EG setzen sich auf der Etage fort. Der gewählte Bodenbelag ist in allen Räumen ein modernes Edel-Laminat in Holzoptik. Die weißen Kunststofffenster sind ebenso doppeltverglast und mit Rollläden ausgestattet wie im EG. Die Innentüren sind wieder in neutralem Holz gehalten. Ihr komplett gefliestes Badezimmer ist mit einer Whirlpool-Badewanne, einer Dusche, einem WC, einem Doppel-Waschbecken in Säulen-Optik sowie einem Fenster ausgestattet.

Ein weiterer Treppenaufgang führt Sie dann in Ihr geräumiges Dachgeschoss mit zwei weiteren Schlafzimmern, das das Gesamtbild Ihres Hauses abrundet. Eine Besonderheit auf dieser Etage ist Ihr Bad en Suite mit einer begehbaren Ankleide, die Ihnen einen echten Mehrwert bietet. Die hell gestalteten Wände aus dem OG setzen sich auch auf der Etage fort. Der gewählte Bodenbelag ist in allen Räumen wieder ein modernes Edel-Laminat im Holz-Stil. Die Echtholzfenster sind doppeltverglast und sowohl mit Sonnenschutzrollos als auch mit Innenrollos bestückt. Die Innentüren sind wieder in zeitlosem Holz gehalten. Ihr zweites, komplett gefliestes Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Bidet, einem WC, einem Waschbecken sowie einem Fenster ausgestattet. Über eine ausziehbare Leiter kommen Sie darüber hinaus noch auf Ihren Spitzboden. Die verfügbare Nutzfläche stellt Ihnen eine praktische Abstellfläche bereit. Die oberste Geschosdecke ist isoliert.

Zuletzt gelangen Sie vom Treppenaufgang im Erdgeschoss in Ihre vollständig unterkellerte und ausgebaute Ebene. Diese ist aufgeteilt auf einen großzügigen Hobby- bzw. Partykeller mit möglicher integrierter Küchenecke, einen Wasch- und Trockenraum mit Podest und Platz für Waschmaschine, Trockner und mehr, einen Heizungskeller sowie einen Abstell- bzw. Vorratsraum mit weiterer Stellfläche. Im Heizungskeller finden Sie auch Ihre Gas-Heizung mit Warmwasserspeicher, die Ihr Haus mit Wärme versorgt.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten, übergroßen Garage neben Ihrem Haus. Eine Wallbox für Ihre zukünftige E-Mobilität ist bereits installiert worden. Ein zusätzlicher Stellplatz befindet sich vor Ihrer Garage. Weitere kostenfreie Parkplätze gibt es zahlreich in Ihrem Wohngebiet sowie in den umliegenden Straßen.

Tragende Wände Ihres Gebäudes sind aus massivem Mauerwerk entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände und Geschosdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit klassisch verklindert und verfugt und hat somit ein zweischaliges Mauerwerk. Die Kunststofffenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung und Rollos ausgestattet. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand. Während das Erdgeschoss und das Obergeschoss über eine Fußbodenheizung beheizt werden, sind im Dachgeschoss Heizkörper sowie im Keller Heizkörper angebracht. Das Gebäude ist energieeffizient und weist Klasse B aus.

Lage

Ihr neues Haus befindet sich im Herzen des Moerser Ortsteils Asberg (u.a. angrenzend an die Stadtteile Moers-Mitte, Scherpenberg und Schwafheim) 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. Sie haben hier in aufgelockerter Bauweise trotz innerstädtischer Lage maximale Privatsphäre durch zahlreiche umliegende Gärten. Angrenzend an Ihre Straße verläuft die Essenberger Str. über die Sie direkt in die Innenstadt gelangen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken sind in nur wenigen Gehminuten beheimatet. Lidl und Edeka befinden sich beispielsweise bereits in 800m, Aldi in ca. 1,9km Entfernung. Eine Volksbank sowie eine Sparkasse erreichen Sie als Anwohner in z.B. ebenfalls nur ca. 900m.

Neben dem nächsten Ärztehaus, dem nächsten Physiotherapie-Zentrum und der nächsten Apotheke sind in unmittelbarer Nähe zudem noch das St. Josef Krankenhaus (ca. 2,6km) sowie die Helios Klinik (ca. 3,4km).

Als besonderes Highlight kann die fußläufige Nähe zu zahlreichen in Moers beliebten Orten bezeichnet werden.

Dazu zählen z.B. die Innenstadt mit dem Stadtpark, das Erholungsgebiet Schwafheim sowie zahlreiche weitere Grünzonen, Wiesen, Wälder und Aktivbereiche, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie schwimmen, spazieren gehen und die Ruhe genießen können. Die Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und die dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend sind weitere Vorzüge und bieten Ihnen eine hohe Lebensqualität.

Ausstattung

Erdgeschoss:

- Überdachung als sinnvoller Regenschutz
- Stilvolle Fliesenböden auf der gesamten Etage
- Hell gestaltete Wände und Decken sowie Innentüren aus Echtholz
- Doppelverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Zwei große, helle Fensterfronten mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Zeitlos gefliestes Gäste-WC mit Fenster sowie praktische Abstellkammer
- Offener, lichtdurchfluteter Grundriss mit offener Wohnküche
- Design-Einbauküche inkl. Elektrogeräte optional
- Moderner Kamin und Fußbodenheizung

Obergeschoss:

- 2 Schlafzimmer, ideal als Kinderzimmer geeignet (Grundrissänderung möglich)
- Moderne Edel-Laminatböden in Holzoptik
- Hell gestaltete Wände und Decke
- Innentüren aus Echtholz
- Doppelverglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Zeitlos gefliestes Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken in Säulen-Optik und Fenster
- Fußbodenheizung

Dachgeschoss:

- 2 Schlafzimmer, eins davon als Bad en Suite sowie mit großzügiger Ankleide
- Moderne Edel-Laminatböden in Holzoptik
- Hell gestaltete Wände und Decke
- Innentüren aus Echtholz
- Doppelverglaste Echtholzfenster (Velux) mit Sonnenschutzrollos sowie Innenrollos
- Zeitlos gefliestes Badezimmer mit Dusche, Bidet und Fenster
- Spitzboden als Nutz- bzw. Abstellfläche (Geschossdecke isoliert)
- (Grundrissänderung möglich)

Keller:

- Komplette ausgebauter Keller mit 5 Räumen (gefließt und beheizt)
- Hobby- bzw. Partykeller und Küchen-Option
- Abstell- bzw. Vorratsraum sowie weitere Stellflächen
- Waschkeller mit Podest und Platz für Waschmaschine, Trockner und mehr
- Gasheizung mit Warmwasserspeicher

Garten:

- Pflegeleichter, bepflanzter Vorgarten
- Großzügiger, gepflegter und blickgeschützter Garten in Ost-Ausrichtung
- Rasenfläche, zahlreiche Bepflanzungen, Blumen sowie Einfriedung
- Großflächig gepflasterte Terrassen mit ausreichend Platz
- Beleuchtung und Grundwasserpumpe
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer sowie von der Garage

Sonstiges (Gebäude etc.):

- Massivbauweise mit isolierter Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk)
- Satteldach mit praktischem Dachüberstand

- Highlights wie Marmortreppe vom KG bis zum DG
- Übergroße Garage mit direktem Zugang zum Garten und zusätzlichem Stellplatz davor
- Wallbox für zukünftige E-Mobilität in der Garage
- Energieeffizientes Gebäude (Energieklasse B)
- Wärmepumpe und PV-Anlage möglich

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 Pannenhof 15
47441 Moers











Ansprechpartner

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

Zentrale
Webseite

+49 2845 9819000
www.ccc-immogrund.de