

# Top modernisiertes und hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus in ruhige Lage und unmittelbarer Nähe zum beliebten Jungborn Park



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5% zzgl. MwSt.
Kaufpreis	499.000,- €
Anzahl Freiplatz	3
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	135 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	62 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	442 m <sup>2</sup>

Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	2
Anzahl Stellplätze	4
Baujahr	1968
Zustand des Objektes	Modernisiert
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	offen
Letzte Modernisierungen	2013
Verfügbar ab	nach Absprache

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Laminat
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Klimatisiert	Ja
Ausrichtung Balkon	Süden
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja

## Objektbeschreibung

Ihr freistehendes, modernisiertes Einfamilienhaus bietet Ihnen ca. 442m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und insgesamt ca. 128m<sup>2</sup> Wohnfläche (zzgl. anteiliger Terrassenflächen) sowie ca. 62m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Spitzboden. Sie finden hier eine hochwertige Ausstattung in einem modern gestalteten, offenen Grundriss mit 4 Zimmern – aufgeteilt auf ein Erdgeschoss und Obergeschoss.

Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einem Gäste-WC, einer (teil-) offenen Küche, einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, insgesamt drei Zimmer, die z.B. ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer zu bewohnen sind, sowie ein bereits modernisiertes Badezimmer. Der isolierte Spitzboden fungiert ausschließlich als Nutzfläche. Hinzu kommt eine vollständig unterkellerte Ebene mit fünf Räumen.

Ihr neues Zuhause wurde 1968 in Massivbauweise in einer beliebten und ruhigen Lage in Moers im grünen und beliebten Ortsteil Repelen – in unmittelbarer Nähe zum Jungbornpark – gebaut. Es wurde seit 2003 fortlaufend instandgehalten und auf vielen Ebenen bereits vollständig modernisiert. Ein Einzug ist somit ohne die sonst

obligatorischen Renovierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen möglich. Einer Optimierung des Grundrisses nach Ihren Wünschen steht nichts im Wege. Ihr Einzugstermin ist bereits in greifbarer Nähe!

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem pflegeleichten und liebevoll bepflanzen Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim, das Sie über nur wenige Stufen durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit einem Glaselement, betreten. Die hochwertige Marmortreppe wird durch eine modernes Edelstahlgeländer und ein sinnvolles, beleuchtetes Vordach akzentuiert. 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 zeitlosen Fliesenboden, den hell gestalteten Wänden sowie der abgehängten, mit Einbaustrahlern und Stuckelementen verzierten Decke sorgt bereits beim Eintritt für einen ersten Blickfang. Ebenfalls im Eingangsbereich befinden sich eine praktische Garderobe sowie Ihr zeitlos gefliestes Gäste-WC, das Ihnen neben einem stilvollen Eckwaschbecken, einem WC, einem Pissoir und einem großen Fenster auch deutlich mehr als den typischen Quadratmeter Fläche bereitstellt.

Von der Diele aus betreten Sie dann Ihre (teil-) offene, helle Küche, die Ihnen ausreichend Platz und Arbeitsfläche für eine passgenaue Einbauküche mit Elektrogeräten bietet. Die bestehende, neuwertige Design-Einbauküche (NP ca. 35.000€) kann auf Wunsch, ebenso wie weitere Einbauten, übernommen werden. Sie ist mit zahlreichen, hochwertigen Highlights wie einer Kochinsel im amerikanischen Stil mit angrenzender Theke, einer modernen Abzugshaube von Berbel oder einem Weinkühlschrank ausgestattet. Der Boden ist erst kürzlich komplett modern gefliest worden. Die hell gestalteten Wände sowie die abhänge, mit Einbaustrahlern und Stuck verzierte Decke setzen sich im gesamten EG fort.

Weiter gelangen Sie, vorbei an Ihrer Essecke mit Platz für Ihre ganze Familie, in Ihren großzügigen und offenen Wohn- und Essbereich. Der Wanddurchbruch zwischen Kochen und Wohnen hat bereits höchstem Wohnkomfort entstehen lassen. Zudem vermitteln so insgesamt fast 50m<sup>2</sup> ein herausragendes Platzangebot. Einen bleibenden und gemütlichen Eindruck hinterlässt insbesondere die große und helle Fensterfront, die die Etage mit überdurchschnittlich viel Helligkeit versorgt. Die doppelverglasteten Alufenster sind abschließbar und mit elektrischen Rollläden sowie Fliegengittern (auch in der Küche) bestückt. Die Kombination mit dem hochwertigen Fliesenbelag im Großformat und dem stilvollen, wassergeführten Kaminofen erfüllt echte Wohnträume. Letzterer wurde erst vor wenigen Jahren eingesetzt und kann auch für die Brauchwassererwärmung eingesetzt werden. An heißen Sommertagen hilft eine Klimaanlage die Raumtemperatur angenehm zu regulieren.

Von Ihrem Wohnbereich aus erreichen Sie direkt Ihre sonnige, nach Süd-Westen ausgerichtete und blickgeschützte Terrasse. Dort wurde eine großzügige Fläche hochwertig gefliest und eine elektrische Markise (Markilux), die Ihnen bei Bedarf – sogar mit einer Ausfallfunktion - Schatten spendet, erst 2020 über fast die gesamte Terrasse installiert. Für kalte Tage wurde ein zweckmäßiger Heizstrahler angebracht. Ebenso ist eine eingebaute Beleuchtung vorhanden. Ihr anschließender, traumhafter Garten ist ein weiteres Highlight Ihres neuen Hauses! Er ist extrem gepflegt, bunt bewachsen und ein Rasen wurde großflächig verlegt. Hier gibt es genug Möglichkeiten für einen Pool, Spielgeräte für Ihre Kinder und mehr. Eine Grundwasserpumpe sorgt in Kombination mit einer neuen Sprinkleranlage für die richtige, kostengünstige Bewässerung und zusammen mit einem Rasenroboter für ein immer gepflegtes Gesamtbild. Auf der einen Seite Ihres Gartens bietet Ihnen ein Gartenhaus eine praktische Abstellfläche. Dazu gibt es einen weiteren Garteneingang, der erst vor wenigen Monaten, wie auch der Zaun zum Nachbarn, ausgetauscht wurde. Auf der anderen Seite befinden sich Ihre Kelleraußentreppe und Ihr Zugang zu Ihrer Garage. 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 auf dem Weg nach oben wurde das Augenmerk auf ein qualitatives Edelstahlgeländer und Marmorstufen gelegt. Im OG punktet vor allem der angepasste Grundriss und die vorhandene Flexibilität. Auf dieser Ebene erwarten Sie insgesamt drei Schlafzimmer, die sich ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer eignen. Je nach Bedarf können die Zimmer natürlich auch als Büro, Ankleide oder Gästezimmer genutzt werden. Da die Wände eines Raumes optional verändert werden können, kann mit wenigen Handgriffen auch eine Grundrissveränderung problemlos vorgenommen werden. Als besonderes Highlight im Elternschlafzimmer wartet ein maßgeschneiderter Einbauschränk, der sich über die komplette hintere Wand zieht, auf Sie. Ein weiteres Augenmerk wurde auf den Fernseher gelegt, der nahezu schwebend vor dem Bett platziert wurde. Eine Klimaanlage kühlt die Raumtemperatur angenehm herunter. Vom zweiten Schlafzimmer aus haben Sie einen direkten Zugang auf Ihren

sonnigen, überdachten Süd-Balkon mit traumhaftem Grünblick über Ihren Garten.

Die hell gestalteten Wände aus dem EG setzen sich auf der Etage fort. Die Decken sind erneut abgehängt und mit Einbaustrahlern sowie Stuck versehen – auch im Bad. Der gewählte Bodenbelag ist in allen Räumen ein zeitloses Laminat. Die Innentüren sind passend in Holz gehalten. Die Alufenster sind ebenso doppelverglast und mit Rollläden sowie Fliegengittern ausgestattet, wie zuvor im EG.

Ihr luxuriöses Badezimmer wurde erst 2016 vollständig modernisiert. Es ist modern gefliest und stellt Ihnen eine Vielzahl an hochwertigen Ausstattungsmerkmalen zur Verfügung, wie z.B. eine besondere, barrierearme XXL-Dusche, ein Doppelwaschbecken und ein Fenster.

Eine ausziehbare Leiter führt Sie auf Ihren 2009 komplett isolierten Spitzboden, der Ihnen eine praktische Nutzfläche bereitstellt und Ihr Raumangebot damit perfekt ergänzt. Zuletzt gelangen Sie vom Treppenabgang im Erdgeschoss in Ihre vollständig unterkellerte und wohnlich ausgebaute Ebene. Die fünf zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten vervollständigen die oftmals benötigte Nutzfläche Ihres Hauses bestens. Diese sind aufgeteilt auf Hobby- und Vorratsräume, einen Waschkeller mit Kelleraußentreppe, zusätzlicher Dusche sowie Anschlüssen für Waschmaschine, Trockner und Spüle sowie einen Heizungskeller. Im Keller finden Sie auch alle relevanten Anschlüsse sowie Ihre Buderus-Brennwerttherme mit Warmwasserspeicher (Baujahr 2013), die Ihr Haus mit Wärme versorgt. Zusätzliche wurden eine effiziente Photovoltaikanlage sowie Solarthermie zur nachhaltigen Unterstützung installiert.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten, übergroßen Garage direkt neben Ihrem Haus. Diese ist mit einem elektrischen Sektionaltor ausgestattet und verfügt über einen direkten Zugang zum Garten. Drei weitere PKW-Stellplätze sowie eine abschließbare „Müllbox“ mit Rolltor befinden sich direkt davor. Weitere kostenfreie Parkplätze gibt es zahlreich direkt 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 Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit klassisch verklindert und verfugt und verfügt über ein zweischaliges Mauerwerk. Die Alufenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung und Rollos ausgestattet. Bei dem Dach handelt es sich um ein erst 2009 erneuertes und gedämmtes Satteldach mit Tonpfannen und leichtem Dachüberstand.

## Lage

Ihr neues Haus befindet sich im Herzen des Moerser Ortsteils Repelen (u.a. angrenzend an die Stadtteile Kohlenhuck, Bornheim, Meerfeld, Genend und die Stadt Kamp-Lintfort) und liegt damit ruhig und idyllisch. Es steht in einem verkehrsberuhigten Bereich (30er-Zone) in einem alteingesessenen, sehr gepflegten Wohngebiet mit vielen weiteren ruhigen Straßen. In aufgelockerter Bauweise mit maximaler Privatsphäre fahren Sie zu Ihrem Zuhause auf gut ausgebauten Straßen und Radwegen sowie auch in den Ortskern Repelens und bis in die Moerser Innenstadt.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken sind in nur wenigen Gehminuten beheimatet. Rewe befindet sich beispielsweise bereits in 450m, Netto in ca. 550m und Edeka in ca. 1,1km Entfernung. Eine Volksbank sowie eine Sparkasse erreichen Sie als Anwohner in z.B. ebenfalls ca. 450m.

Neben dem nächsten Ärztehaus, dem nächsten Physiotherapie-Zentrum und der nächsten Apotheke sind in unmittelbarer Nähe zudem noch das St. Josef Krankenhaus (ca. 6,2km) sowie das Bethanien-Krankenhaus (ca. 4,5km).

Als besonderes Highlight kann die fußläufige Nähe zu zahlreichen in Moers beliebten Orten in der Natur bezeichnet werden. Dazu zählen z.B. der Jungbornpark in nur ca. 500m 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 im Grünen sind weitere Vorzüge und bieten Ihnen eine hohe Lebensqualität.

## Ausstattung

#### Erdgeschoss:

- Hochwertige Marmortreppe sowie Edelstahlgeländer
- Beleuchtete Überdachung (Vordach)
- Zeitloser Fliesenboden in Diele und Flur
- Moderne Fliesenböden in Küche sowie Wohn- und Essbereich (neu in 2023 bzw. 2019)
- Abgehängte und mit Einbaustrahlern sowie Stuck versehene Decken
- Hell gestaltete Wände und zeitlose Holz-Innentüren
- Doppeltverglaste, abschließbare Alufenster mit elektrischen Rollläden und Fliegengittern
- Große, helle Fensterfront mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Komplett gefliestes, überdurchschnittlich großes Gäste-WC mit Fenster
- Großzügiger Wohn- und Essbereich sowie (teil-) offene Wohnküche
- Stilvoller, wassergeführter Kaminofen inkl. Heizoption im Wohnzimmer sowie Brauchwasserbeheizung (neu in 2019)
- Moderne Design-Einbauküche inkl. Elektrogeräte, u.a. mit hochwertiger Berbel-Abzugshaube, Weinkühlschrank uvm. (NP ca. 35.000€)
- Effiziente Klimaanlage im Wohnbereich (neu in 2016)

#### Obergeschoss:

- 3 lichtdurchflutete Schlafzimmer, u.a. Elternschlafzimmer mit XXL-Einbauschränk und weiteres Schlafzimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon mit Grünblick
- Moderne Laminatböden sowie zeitlose Innentüren aus Holz
- Hell gestaltete Wände sowie abgehängte, mit Einbaustrahlern und Stuck versehene Decken
- Doppeltverglaste Alufenster mit Rollläden und Fliegengittern
- Komplett modernisiertes Badezimmer mit hochwertigen Fliesen, Fenster, Doppelwaschbecken und barrierearmer, besonderer Dusche (neu in 2016)
- Effiziente Klimaanlage im Schlafzimmer (neu in 2016)
- Grundrissänderungen teilweise möglich
- Zugang zum isolierten Spitzboden als Nutzfläche

#### Keller:

- Komplett wohnlich ausgebauter Keller mit 5 praktischen Räumen
- Hobbyräume, Vorratsräume sowie Heizungskeller
- Waschkeller mit Platz für Waschmaschine, Trockner, Spüle und mehr sowie zusätzliche Dusche
- Kelleraußentreppe mit direktem Zugang in den Garten

#### Sonstiges (Gebäude etc.):

- Massivbauweise mit Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk) und Betondecken
- Stilvolles, isoliertes Satteldach mit Tonziegeln (neu in 2009)
- Übergroße Garage mit elektrischem Sektionaltor und Zugang zum Garten
- 3 zusätzliche PKW-Stellplätze vor der Garage
- Abschließbare Mülltonnen-Überdachung
- Gasheizung (Buderus Brenntwertkessel aus 2013) mit Warmwasserspeicher
- Effiziente Photovoltaikanlage sowie Solarthermie
- Satelliten- und Blitzschutzanlage

#### Garten:

- Pflegeleichter, bepflanzter Vorgarten mit gepflastertem Weg
- Liebevoll angelegter, gepflegter Garten in sonniger Süd-West-Ausrichtung
- Großzügige Rasenfläche, zahlreiche Bepflanzungen, Blumen und mehr sowie Einfriedung
- Modern geflieste, blickgeschützte Terrasse mit herausragendem Platzangebot
- Hochwertige, elektrische Markise (Markilux, neu in 2020)
- Brunnen (Grundwasserpumpe) zur Bewässerung (inkl. Sprinkleranlage und Rasenroboter)
- Praktisches Gartenhaus mit ausreichend Platz für Gartengeräte etc.
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer sowie von der Garage und der Grundstücksseite

## 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.

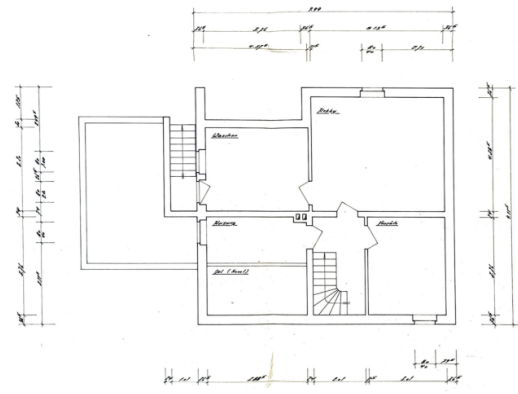
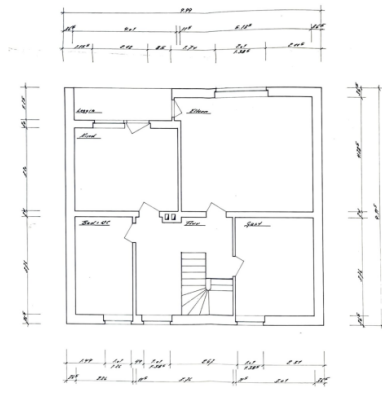
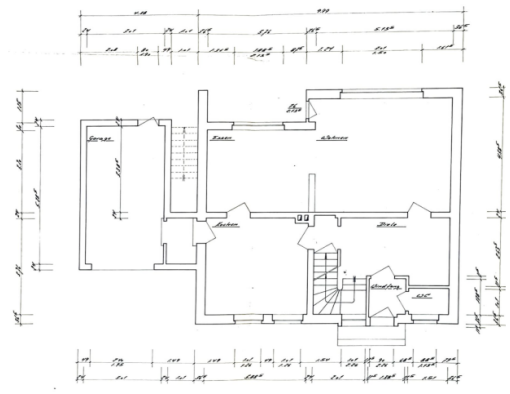












## **Ansprechpartner**

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)