Traumhaftes Architektenhaus mit großem Grundstück sowie vielen Ausbau- und Gestaltungsmöglichkeiten in attraktiver Lage von Moers-Kapellen

Albert-Schweitzer-Straße 4
47447 Moers

Objekt:

Preise & Kosten	
Käufer-Provision	Ja

Käufercourtage	3,57%, Courtage inkl. MwSt.
Kaufpreis	538.000,- €
Anzahl Freiplatz	2
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	95 m²
Nutzfläche	60 m²
Grundstücksfläche	778 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	3
Baujahr	1962
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

Ausstattung	
WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Parkett
Kamin	Ja
Stellplatzart	Garage, Tiefgarage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Süden, Westen, Südwest
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
seniorengerecht	Ja

Objektbeschreibung

Ihr traumhaftes Architektenhaus verfügt über diverse Aus- und Umbau- sowie Gestaltungsmöglichkeiten, um von der hohen Bauqualität zu profitieren und dennoch einen optimalen und modernen Grundriss zu konzipieren. Insgesamt können bei Ausnutzung aller Aus- und Umbauoptionen bis zu ca. >200m² Wohnfläche entstehen. Im Detail kann dies bei einer Besichtigung vor Ort erläutert werden. Vorab einige Highlights:
• Im Keller ist bereits ein Raum von ca. 20m² entsprechend zu Wohnzwecken vorbereitet.
• Ein weiterer Kellerraum kann, z.B. als Souterrain, ausgebaut werden.

• Die derzeitige Garagennutzung kann mit bereits vorhandener Badvorbereitung und überschaubarem Aufwand auch in Wohnfläche umgewidmet werden. Neue Garagen können auf dem Grundstück errichtet werden.
• Die gesamte Grundfläche des Dachgeschosses steht ebenfalls als Wohnraumreserve zur Verfügung.
• Anbaugenehmigungen können analog § 34c und Nachbarbebauung geplant werden.
Das Erdgeschoss besteht aktuell aus Entree und Flur, einem großzügigem Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten, einer Küche mit einem angrenzenden Hauswirtschaftsraum, zwei Schlafzimmern sowie einem Badezimmer. Ein Öffnen der Wand zwischen Ihrem Wohnzimmer und Ihrer Küche führt zu einem offenen Wohnkonzept mit zusätzlicher Essecke. Auch die Installation eines Gäste-WCs ist direkt in der Diele umsetzbar.
Das Obergeschoss überzeugt durch eine weitere großzügige Fläche, die als Wohnfläche ausgebaut werden kann. In dem Geschoss können problemlos mehrere Räume sowie ein weiteres Bad realisiert werden. Ebenso ist eine Integration von beispielsweise Gauben im Rahmen des Möglichen. Die große Diele im Eingangsbereich ist prädestiniert dafür, eine Treppe in den oberen Teil zu führen. Hinzu kommt eine vollständig unterkellerte Ebene mit einem großen Hobby- oder Lagerraum, der alternativ z.B. auch zur o.g. Souterrain-Ebene ausgebaut werden kann, einem weiteren Raum, der ideal als Büro genutzt werden kann sowie dem Heizungskeller und einer überdurchschnittlich großen (Tief-) Garage.
Insgesamt bietet Ihnen Ihr neues Zuhause ca. 95m2 Wohnfläche zzgl. der bereits genannten Ausbauflächen und ca. 778m2 Grundstücksfläche. Hinzu kommt das aktuell als Nutzfläche deklarierte Untergeschoss, das auch zu Wohnzwecken umgenutzt werden kann. Es wurde 1962 in einer absoluten Toplage, ruhig und dennoch sehr zentral, in Moers im Ortsteil Kapellen gebaut. Ihr Haus wurde fortlaufend Instand gehalten, renoviert und teils modernisiert. Mit einigen obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen ist Ihr Einzugstermin bereits greifbar!
Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem gepflegten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim. Über wenige Stufen betreten Sie es durch einen Seiteneingang und eine robuste Eingangstür aus Holz, versehen mit Glaselementen. Dort nimmt Sie eine geräumige Diele in Empfang. Im vollständig gefliesten und hell tapezierten Erdgeschoss blicken Sie vom Entree zunächst in den über 30m2 großen Wohn- und Essbereich. Hier punktet insbesondere der offene, in Backsteinen eingefasste Kamin mit Liebe zum Detail. Die große und helle Fensterfront im Wohnzimmer versorgt die Etage mit überdurchschnittlich viel Helligkeit. Alle Holzfenster sind hier zwar nur einfach verglast, aber bereits mit Rollladen bestückt. Selbstverständlich können Sie hier auch alternativ große Schiebeelemente verbauen. Der Boden ist hochwertig gefliest, die Decke mit Holz abgehängt. Die Innentüren sind in Echtholz gehalten.
Ihre angrenzende Küche bietet Ihnen genug Platz für eine passgenaue Einbauküche sowie eine kleine Essecke. Mit wenigen Handgriff entsteht hier für Sie aber auch eine offene Wohnküche, die den modernsten Anforderungen entspricht. Der benachbarte Hauswirtschaftsraum, in dem sich aktuell u.a. eine Waschmaschine befindet, kann ebenfalls in diesen Grundriss implementiert werden.
Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie über einen Zugang auch direkt Ihre sonnige, nach Süd-Westen ausgerichtete Terrasse. Dort wurde eine Fläche gepflastert und mit einer ausfahrbaren Markise ausgestattet. Zudem wurde ein kleiner Teich angelegt. Der anschließende Garten ist mit einem Rasen versehen und vollständig blickgeschützt. Im hinteren Gartenteil wäre aufgrund des Platzangebots auch der Bau eines Pools oder eines Gartenhauses möglich. An der Außenseite gibt es außerdem noch einen separaten Zugang 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.
Weiter führt Sie der Flur des Erdgeschosses in Ihre beiden Schlafräume. Diese wurden als Elternschlafzimmer sowie Kinderzimmer genutzt, können aber auch ganz nach Ihren Wünschen, z.B. als zwei Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro, umfunktioniert werden. Sie sind ausgestattet mit hochwertigen Parkettböden sowie tapezierten und hell gestrichenen Wänden. Die Fenster sind doppeltverglast, weiß, aus Kunststoff und mit Rollladen bestückt. Während im größeren Schlafzimmer u.a. auch ein XXL-Kleiderschrank Platz findet, kann in einem Teil des kleineren Schlafzimmers beispielsweise ein Gäste-WC erstellt werden. Getrennt werden die beiden Räume durch das Badezimmer. Dieses ist aktuell mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Fenster ausgestattet und erstrahlt nach einer Modernisierung wieder in neuem Glanz.
Derzeit führt Sie eine ausziehbare Leiter in Ihr ausbaubares Dachgeschoss. Eine Treppe kann jedoch in die Diele

eingebaut werden. Auf dieser Ebene erwartet Sie eine zum EG identische Bodenfläche, die Sie ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten können. Mehrere Zimmer sind ebenso wie ein weiteres Bad vorstellbar. Ebenso können Gauben die Wohnfläche erweitern und das Gesamtbild Ihres Hauses abrunden. Das Dach wurde bereits erneuert.
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 sowie den Heizungskeller. Der Lagerraum, in dem ein festes Regelsystem erstellt wurde, kann bei Bedarf auch zu einer Souterrainfläche entwickelt werden. Der zweite Kellerraum besitzt bereits ein großes Fenster und stellt ein ideales Büro dar. Alle Böden sind gefliest und alle Wände hell gestaltet. Im Heizungskeller finden Sie Ihre stets gewartete Öl-Heizung, die Ihr Haus mit Wärme versorgt. Der Kessel wurde vor einigen Jahren erst erneuert. Auch durch das Einbringen eines neuen Kaminabzugs aus Edelstahl ist die Heizung auf dem neuesten Stand.
Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Garage. Diese ist wie eine Tiefgarage in das Untergeschoss Ihres Gebäudes integriert und bietet überdurchschnittlich viel Platz sowie ein weiteres WC mit Waschbecken. Davor befindet sich die Option, zwei weitere Fahrzeuge abzustellen. Die Aufteilung des Grundstücks bietet darüber hinaus die Option, eine Garage in dem vorderen Teil zu errichten, sofern z.B. die aktuelle Nutzung zu Wohnzwecken verändert werden soll. 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 (Beton) und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Bodenplatte wurde verstärkt erstellt. Die Fassade ist derzeit komplett verklinkert und hell verfugt und hat somit ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind bereits teilweise mit doppelter Isolierverglasung versehen und aus Kunststoff, die Haustür ist eine massive Anfertigung. Bei dem Dach handelt es sich um ein neu eingedecktes und gedämmtes Satteldach mit Dachüberstand.

Lage

Lage des Hauses Sie möchten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichen?
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 (30er-Zone) in einem Wohngebiet mit vielen weiteren ruhigen Straßen. Angrenzend an Ihre Straße verläuft die Bendmannstr., 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. 1,4km Entfernung. Eine Volksbank sowie eine Sparkasse erreichen Sie als Anwohner in ca. 900m.
Neben dem nächsten Ärztehaus, dem nächsten Physiotherapie-Zentrum und der nächsten Apotheke sind in unmittelbarer Nähe zudem noch das St. Josef Krankenhaus in ca. 5,1km entfernt du das Bethanien-Krankenhaus in ca. 5,5km.
Als besondere Highlights können neben den zahlreichen Spielplätzen – der erste 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.

Ausstattung

Erdgeschoss:
• Zeitlose Fliesen- sowie Parkettböden und Echtholz-Türen
• Tapezierte und weiß gestrichene Wände und Decken
• Einfach und zweifachverglaste Fenster aus Holz und Kunststoff mit Rollladen

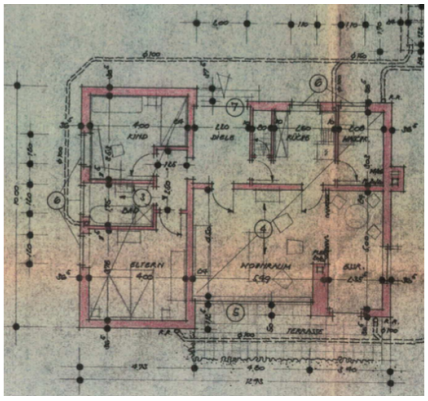
• Große, helle Fensterfront und direkter Zugang zum Garten
• Mit Holz abgehängte Decke im Wohnzimmer
• Mit Backsteinen verzierter offener Kamin als Blickfang
• Großzügige Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum (u.a. für Waschmaschine)
• Grundrissoptimierung, z.B. offene Wohnküche, möglich
• Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster
Ober-/Dachgeschoss:
• Möglichkeit zum Dachgeschossausbau, u.a. mit Gauben und mehreren Räumen
• Neu gedämmte oberste Geschossdecke
• Komplett erneuertes Dach
Keller:
• In den Keller integrierte, übergroße (Tief-) Garage mit Sektionaltor
• In die Garage integriertes zusätzliches WC und Waschbecken
• Ein ausgebauter Raum, u.a. mit Fliesenboden und Fenster (Umbau zu Wohnzwecken möglich) sowie ein ausgebauter Raum, u.a. mit Fliesenboden und Einbauschrank (Umbaumöglichkeiten zu z.B. Souterrain) sowie Heizungskeller
Garten:
• Großer gepflegter Vorgarten sowie gepflasterter Weg
• Gepflegter und blickgeschützter Garten in Süd-West-Ausrichtung
• Gepflasterte Terrasse mit ausreichend Platz, kleinem Teich sowie Markise
• Direkter Zugang vom Wohnzimmer und von der Rückseite des Grundstücks
Sonstiges:
• Massivbauweise und zweischaliges Mauerwerk (Klinker) sowie Betondecken
• Zwei zusätzliche Außenstellplätze vor der Garage
• Stets gewartete Öl-Heizung (neuer Kessel und neuer Kaminabzug)

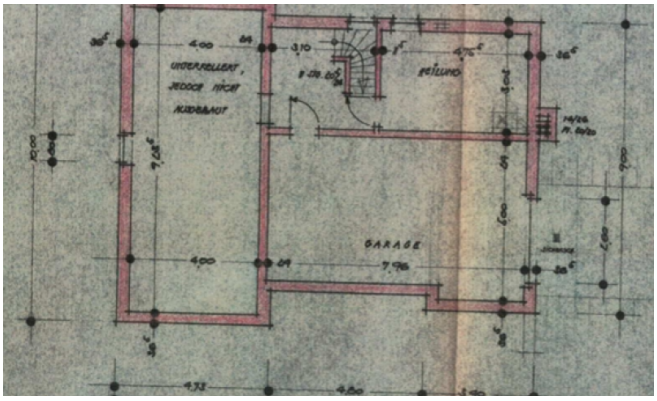
Sonstiges

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

Albert-Schweitzer-Straße 4
47447 Moers




UNTERKELLERT,
JEDOCH NICHT
KUBIERBAR
KELLER
GARAGE

Ansprechpartner

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

Zentrale	+49 2845 9819000
Webseite	www.ccc-immogrund.de