Maximale Privatsphäre: Traumhaftes Einfamilienhaus in idyllischer Lage

Orsoyer Allee 9d
47445 Moers

Objekt:

Preise & Kosten	
Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5%

Kaufpreis	379.000,- €
Anzahl Freiplatz	5

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	151 m^2
Nutzfläche	30 m^2
Grundstücksfläche	478 m^2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkons/Terrassen	2
Anzahl Stellplätze	5
Baujahr	1999
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, offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Süden, Westen, Südwest
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja

Objektbeschreibung

Ihr idyllisches Einfamilienhaus bietet Ihnen ca. 478m2 Grundstücksfläche und insgesamt ca. 151m2 Wohnfläche sowie ca. 30m2 Nutzfläche zzgl. ca. Galerie und Dachgeschoss. Sie finden hier einen modern gestalteten, offenen Grundriss mit 4 (bis 5) Zimmern – aufgeteilt auf ein Erdgeschoss und Obergeschoss sowie einen vollständig ausgebauten Keller.
Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einem Badezimmer, 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 3 Zimmer, die z.B. ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer zu bewohnen sind, sowie ein weiteres Badezimmer. Der Spitzboden bietet ausschließlich Stauraum als praktische Nutzfläche. Hinzu kommt eine vollständig unterkellerte Ebene mit 3 Räumen.
Ihr neues Zuhause wurde 1999 in ökologischer Holzbauweise in einer beliebten und ruhigen Lage in Moers im grünen Ortsteil Eick gebaut. Es wurde stets gepflegt und instandgehalten. Ein Einzug ist somit ohne die sonst häufig obligatorischen Sanierungsmaßnahmen und nur mit wenigen Renovierungsmaßnahmen möglich. 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 zwei Stufen 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 und den zeitlosen Echtholztüren sorgt bereits beim Eintritt für einen ersten Blickfang. Von der Diele aus betreten Sie als ersten Raum Ihr gefliestes Badezimmer. Dieses ist mit einer Dusche, einem Waschbecken, einem WC sowie einem Fenster ausgestattet.
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. Der Wanddurchbruch zwischen Kochen und Wohnen sowie die Teilöffnung im Wohn- und Esszimmer haben bereits höchstem Wohnkomfort entstehen lassen. Insgesamt fast 50m2 vermitteln hier ein großzügiges Platzangebot. Einen bleibenden und gemütlichen Eindruck hinterlässt insbesondere die große und helle Fensterfront, die die Etage mit überdurchschnittlich viel Helligkeit versorgt. Die doppeltverglasten, blauen Holzfenster sind mit Rollladen ausgestattet.
Ihre offene Wohnküche bietet Ihnen ausreichend Platz und Arbeitsfläche für eine passgenaue und hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten und Kochinsel im amerikanischen Stil oder alternativ, wie aktuell, eine Theke. Die bestehende Design-Einbauküche, u.a. mit grifflosen, dunkelgrauen Glasfronten und hellgrauer Arbeitsplatte ausgestattet, kann optional übernommen werden. Als kleine Besonderheit haben Sie von der Küche auch die Möglichkeit, einen Ihrer Stellplätze direkt durch eine weitere Glastür betreten zu können.
Von Ihrem Wohnbereich sowie von der Essecke aus erreichen Sie durch eine große Glastür direkt Ihre sonnige, nach Süd-Westen ausgerichtete und blickgeschützte Terrasse. Dort wurde eine großzügige Fläche hochwertig gepflastert. Eine elektrische Markise, die Ihnen bei Bedarf Schatten spendet, kann über die gesamte Terrasse installiert werden. Ihr anschließender, traumhafter Garten ist ein weiteres Highlight Ihres neuen Hauses! Er ist gut bewachsen und ein Rasen wurde großzügig verlegt. Hier gibt es genug Platz für einen Pool, Spielgeräte und mehr. Ein Gartenhaus bietet eine praktische Abstellfläche und eine Grundwasserpumpe sorgt für die richtige, kostengünstige Bewässerung. Ihr gesamter Außenbereich wurde geschickt angelegt und kann als eine absolute Wohlfühloase, in der Sie Ihre Ruhe, auch aufgrund der angrenzenden Bäume, in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden. Auch von den beiden Grundstücksseiten ist Ihr Garten praktisch zu begehen.
Der Treppenaufgang im Erdgeschoss führt Sie in Ihr lichtdurchflutetes Obergeschoss. Bereits oben angekommen wurde das Augenmerk auf eine Gaube mit besonderen, dreieckigen Fenstern gelegt. Im OG punktet vor allem die vorhandenen Raumgrößen mit entsprechender Flexibilität. Auf dieser Ebene erwarten Sie insgesamt 3 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. Eine Besonderheit in einem der 3 Schlafzimmer ist eine begehbare Galerie, die speziell für Kinder einen echten Mehrwert bietet. Die tapezierten und hell gestalteten Wände aus dem EG setzen sich auf der Etage fort. Der gewählte Bodenbelag ist in allen Räumen ein modernes Laminat. Die blauen Holzfenster sind ebenso doppeltverglast, und mit Rollladen sowie ausgestattet wie im EG. Die Innentüren sind wieder in zeitlosem Holz gehalten.
Ihr zweites, komplett gefliestes Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem WC, zwei Waschbecken sowie einem Fenster ausgestattet. Weiter führt Sie eine ausziehbare Leiter in Ihr geräumiges Dachgeschoss, das das Gesamtbild Ihres Hauses abrundet. Die verfügbare Nutzfläche stellt Ihnen eine perfekte Abstellfläche bereit. Die oberste Geschossdecke ist bereits isoliert.
Zuletzt gelangen Sie vom Treppenabgang im Erdgeschoss, vorbei an Ihrem Hauswirtschaftsraum, in Ihre

vollständig unterkellerte und ausgebaute Ebene. Diese ist aufgeteilt auf ein zusätzliches Schlafzimmer bzw. einen Hobbyraum mit Ankleide, Tageslichteinfall und Kelleraußentreppe sowie zwei große Abstell- bzw. Vorratsräume und weitere Stellflächen. Im Hauswirtschaftsraum finden Sie auch Ihre Gas-Heizung mit Warmwasserspeicher, die Ihr Haus mit Wärme versorgt.
Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich auf einem Ihrer privaten Stellplätze direkt vor oder neben Ihrem Haus. Insgesamt finden hier bis zu 5 Fahrzeuge problemlos Platz. Auch der Bau einer Garage, von der Sie Ihren Garten direkt betreten können, wäre eine mögliche Alternative. Weitere kostenfreie Parkplätze gibt es zahlreich direkt in Ihrem Wohngebiet sowie in den umliegenden Straßen.
Ihr gesamtes Gebäude inkl. tragende Elemente sind in massiver Holzbauweise 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 ebenfalls aus ökologischem Holz. Die Kunststofffenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung und elektrischen Rollos ausgestattet. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit großzügigem Dachüberstand und einer Gaube auf der Vorderseite

Lage

Sie möchten in einer idyllischer Grünlage in Moers leben?
Ihr neues Haus befindet sich im Herzen des Moerser Ortsteils Eick (u.a. angrenzend an die Stadtteile Moers-Mitte und Rheinkamp sowie den Duisburger Stadtteil Baerl) und liegt damit in unmittelbarer Nähe zum Zentrum der Stadt Moers – allerdings in einer idyllischen Grünlage.
Es steht in einem verkehrsberuhigten Bereich (Spielstraße) in einem Wohngebiet mit vielen weiteren ruhigen Straßen. In aufgelockerter Bauweise mit maximaler Privatsphäre fahren Sie zu Ihrem Zuhause ganz bequem über einen Privatweg. Fast angrenzend an die Allee verläuft die Rheinberger 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. Aldi befindet sich beispielsweise bereits in 800m, Edeka und Netto in ca. 1,6km Entfernung. Eine Volksbank sowie eine Sparkasse erreichen Sie als Anwohner in z.B. ebenfalls ca. 1,6km.
Neben dem nächsten Ärztehaus, dem nächsten Physiotherapie-Zentrum und der nächsten Apotheke sind in unmittelbarer Nähe zudem noch das St. Josef Krankenhaus (ca. 4,5km) sowie das Bethanien-Krankenhaus (ca. 2,7km).
Als besonderes Highlight kann die fußläufige Nähe zu zahlreichen in Moers beliebten Orten in der Natur bezeichnet werden. Dazu zählen z.B. der Waldsee, die Halde Rheinpreussen sowie zahlreiche weitere Grünzonen, Wiesen, Wälder und Aktivbereiche, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie schwimmen, spazieren gehen und die Ruhe genießen können. Weitere umliegende Highlights in nur etwa 1km Entfernung sind beispielsweise auch die Bowlingarena oder das Cafe del Sol. 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:
• Dachüberstand als sinnvolle Überdachung & Regenschutz
• Moderne Fliesenböden auf der gesamten Etage
• Hell gestaltete Wände und Decken sowie Innentüren aus Echtholz
• Doppeltverglaste Echtholzfenster mit elektrischen Rollladen
• Große, helle Fensterfront mit zwei direkten Zugängen (Wohn- und Essbereich) zur Terrasse und zum Garten
• Zeitloses Badezimmer mit Dusche und Fenster
• Offener, lichtdurchfluteter Grundriss mit offener Wohnküche

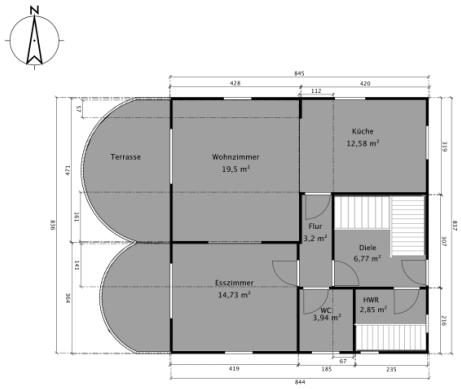
• Design-Einbauküche mit Theke inkl. Elektrogeräte optional
Obergeschoss:
• 3 Schlafzimmer, eins davon mit kleiner Galerie (Grundrissänderung möglich)
• Moderne Laminatböden, hell gestaltete Wände und Decke sowie Innentüren aus Echtholz
• Doppelverglaste Echtholzfenster mit elektrischen Rollladen
• Zeitlos gefliestes Badezimmer mit Badewanne und Fenster
• Dachgeschoss als Nutzfläche (Abstellfläche im Spitzboden)
Keller:
• Teilweise ausgebauter Keller mit 4 Räumen
• Zusätzliches, großzügiges Schlafzimmer bzw. Hobbyraum mit Ankleide und Kelleraußentreppe
• Abstell- bzw. Vorratsraum sowie weitere Stellflächen
• Waschkeller mit Platz für Waschmaschine, Trockner und mehr
• Gasheizung mit Warmwasserspeicher im „Hauswirtschaftsraum“
Garten:
• Pflegeleichter, bepflanzter Vorgarten
• Großzügiger, gepflegter und blickgeschützter Garten in sonniger Süd-West-Ausrichtung
• Rasenfläche, zahlreiche Bepflanzungen, Blumen und mehr sowie Einfriedung
• Großflächig gepflasterte Terrasse mit ausreichend Platz
• Beleuchtung, Gartenhaus und Grundwasserpumpe
• Direkter Zugang vom Wohnzimmer, vom Keller sowie von beiden Seiten des Grundstücks
Sonstiges (Gebäude etc.):
• Ökologische Holzbauweise und Satteldach mit praktischem Dachüberstand
• Ca. 5 PKW-Stellplätze vor und neben dem Haus
• Garage möglich
• Wärmepumpe und PV-Anlage möglich
• Atemberaubende grüne Umgebung (u.a. Halde Rheinpreußen, Waldsee, Rhein)

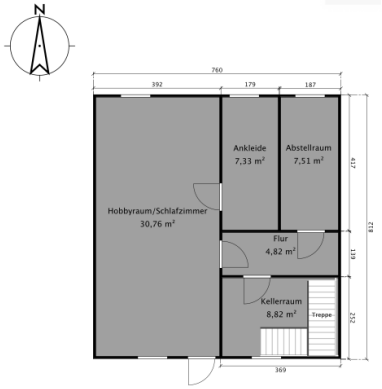
Sonstiges

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

Orsoyer Allee 9d
47445 Moers


N
845
428
420
112
Terrasse
Wohnzimmer
19,5 m²
Küche
12,58 m²
Flur
3,2 m²
Diele
6,77 m²
Esszimmer
14,73 m²
WC
3,94 m²
HWR
2,85 m²
419
185
235
844


N
760
392
179
187
Hobbyraum/Schlafzimmer
30,76 m²
Ankleide
7,33 m²
Abstellraum
7,51 m²
Flur
4,82 m²
Kellerraum
8,82 m²
Treppe
369

Ansprechpartner

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

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