Charmantes Reihenhaus in attraktiver Lage von Moers-Kapellen sucht Sie!

Agnesstraße 8
47447 Moers

Objekt:

Preise & Kosten	
Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	199.000,- €
Anzahl Carports	1
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	90 m^2
Nutzfläche	37 m^2
Grundstücksfläche	189 m^2
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Baujahr	1959
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

Ausstattung	
WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Fenster
Küche	offen
Boden	Fliesen, Teppich
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage, Carport
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Osten
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja
Wintergarten	Ja

Objektbeschreibung

Ihr charmantes Reihenhaus bietet Ihnen ca. 189m2 Grundstücksfläche und insgesamt ca. 90m2 Wohnfläche –

zzgl. einiger Umbau- bzw. Ausbaumöglichkeiten – mit 5 Zimmern, aufgeteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einem Gäste-WC, einer Küche, einem gemütlichen Wohn- und Essbereich und einem großzügigen Wintergarten mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, insgesamt drei Zimmer, die z.B. als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer zu bewohnen sind, sowie ein Badezimmer. Hinzu kommt ein ausbaufähiger Spitzboden sowie eine vollständig unterkellerte Ebene mit zwei weiteren Räumen: einem Hobby- bzw. Lagerraum und einem Heizungs- bzw. Waschkeller sowie eine Kelleraußentreppe.
Ihr neues Zuhause wurde 1959 in Massivbauweise in einer ruhigen und beliebten Lage in Moers, im Ortsteil Kapellen, gebaut. Ihr Haus wurde fortlaufend gepflegt, weist aber zum aktuellen Zeitpunkt Instandhaltungsstau auf. Mit einigen obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen ist Ihr Einzugstermin bereits greifbar!
Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem pflegeleichten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim. Über wenige Stufen betreten Sie dieses durch eine Hauseingangstür aus Holz, versehen mit Glaselementen. Dort nimmt Sie eine freundliche und geflieste Diele in Empfang.
Zunächst blicken Sie vom Eingangsbereich zum vollständig gefliesten Gäste-WC mit Fenster, ehe Sie über den Flur durch einen Rundbogen zu Ihrem ebenfalls gefliesten Wohnbereich gelangen. Ihre braunen Holzfenster sind doppeltverglast und mit Rollladen bestückt.
Ihre angrenzende Küche bietet Ihnen genug Arbeitsfläche und Platz für eine passgenaue Einbauküche sowie eine kleine Theke. Mit wenigen Handgriff entsteht hier für Sie aber auch eine offene Wohnküche, die den modernsten Anforderungen entspricht.
Weiter führt Sie der Flur in Ihren fast 30m2 großen Wintergarten: Der richtige Ort für einen großen Esstisch mit Platz für Ihre ganze Familie. Hier punkten insbesondere die große und helle Fensterfront sowie der Lichteinfall über das Dach, die die Etage mit überdurchschnittlich viel Helligkeit versorgen. Selbstverständlich können Sie hier auch eine neue Überdachung, große Schiebeelemente, eine elektrische Markise und vieles mehr verbauen.
Vom Wintergarten aus erreichen Sie durch eine Tür auch direkt Ihren gepflegten, nach Osten ausgerichteten Garten. Dort wurde eine kleine Fläche gepflastert und ein Gartenhaus mit Sitzgelegenheiten aufgestellt. Der anschließende Garten ist mit einem Rasen versehen und vollständig bepflanzt. Ihr Außenbereich kann als absolute Wohlfühloase, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden. Über einen angelegten Weg kommen Sie in den hinteren Teil Ihres Gartens, den Sie auch durch ein Tor auf der Rückseite Ihres Grundstücks betreten können.
Der Treppenaufgang im Erdgeschoss führt Sie in Ihr Obergeschoss. Auf dieser Ebene erwarten Sie ein Badezimmer und insgesamt drei Schlafzimmer: ein großes Elternschlafzimmer sowie zwei kleinere Kinderzimmer. Je nach Bedarf können die Räume natürlich auch anderweitig genutzt oder aber mit wenigen Handgriffen umstrukturiert werden. Da die Wände optional verändert werden können, kann auch eine Grundrissoptimierung problemlos vorgenommen werden. So könnte beispielsweise ein begehbarer Ankleideraum entstehen. Bei den Fenstern handelt es sich um doppeltverglaste, braune Kunststofffenster, die mit Rollladen bestückt sind. Die Bodenbeläge sowie die Gestaltung von Wänden und Decken sollten erneuert werden. Das Badezimmer ist vollständig gefliest und mit einer Dusche sowie einem Fenster ausgestattet.
Über eine ausziehbare Leiter im Flur können Sie zudem Ihren ausbaufähigen Spitzboden betreten. Hier kann eine Treppe als dauerhafter Zugang installiert werden. Im Dachgeschoss erwartet Sie eine zum OG identische Bodenfläche, die Sie ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten können, um das Gesamtbild Ihres Hauses abzurunden.
Über den Treppenabgang des Erdgeschosses gelangen Sie in Ihren praktischen Keller. Dieser ist aufgeteilt in einen großzügigen Hobbyraum mit genug Abstellflächen sowie einen Heizungs- Bzw. Waschkeller. Die Kelleraußentreppe bringt Sie direkt in Ihren Wintergarten. Im Heizungskeller finden Sie Ihre neue Öl-Heizung (Baujahr 2020), die Ihr Haus mit Wärme versorgt.
Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Garage. Diese bietet Ihnen überdurchschnittlich viel Platz und ist ideal auf der Rückseite Ihres Grundstücks mit direktem Zugang zum Garten platziert. Davor befindet sich die Option, ein weiteres Fahrzeug unter einem Carport abzustellen. Zahlreiche kostenfreie Parkplätze gibt es zudem direkt auf den umliegenden Straßen 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 und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit komplett verklinkert und verfugt und hat somit ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen und größtenteils aus Kunststoff. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand.

Lage

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 die Straße verlaufen mehrere kleine Straßen, über die Sie z.B. direkt über die Bahnhofstr. 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. Netto oder Edeka befinden sich beispielsweise in ca. 500m, Aldi in ca. 900m Entfernung. Eine Volksbank sowie eine Sparkasse erreichen Sie als Anwohner in ca. 950m.
Neben dem nächsten Ärztehaus, dem nächsten Physiotherapie-Zentrum und der nächsten Apotheke sind in unmittelbarer Nähe zudem noch das St. Josef Krankenhaus in ca. 6km entfernt du das Bethanien-Krankenhaus in ca. 7km.
Als besondere Highlights können neben den zahlreichen Spielplätzen – der erste in ca. 750m – 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:
• Fliesenböden und Echtholz-Türen
• Doppeltverglaste, braune Kunststofffenster mit Rollladen
• Wintergarten mit großer, heller Fensterfront und direktem Zugang zum Garten
• Grundrissoptimierung, z.B. offene Wohnküche, möglich
• Gäste-WC und Kelleraußentreppe
Ober-/Dachgeschoss:
• Großzügiges Elternschlafzimmer sowie zwei kleinere Kinderzimmer
• Badezimmer mit Dusche und Fenster
• Doppeltverglaste, braune Kunststofffenster mit Rollladen (teilweise erneuert)
• Möglichkeit zum Dachgeschossausbau, u.a. mit Treppe und Dachfenstern
Keller:
• Kellergeschoss mit zwei großen Räumen
• Hobby- bzw. Abstellraum sowie Heizungs- bzw. Waschkeller
• Kelleraußentreppe
Garten:
• Pflegeleichter Vorgarten
• Gepflegter Garten in praktischer Ost-Ausrichtung
• Großes Gartenhaus mit Sitzgelegenheiten
• Direkter Zugang vom Wohnzimmer und von der Rückseite des Grundstücks
Sonstiges:
• Massivbauweise und zweischaliges Mauerwerk (Klinker) sowie Betondecken
• Übergroße Garage mit Abstellflächen, Wasser- und Strom
• Zusätzlicher Carport-Stellplatz vor der Garage

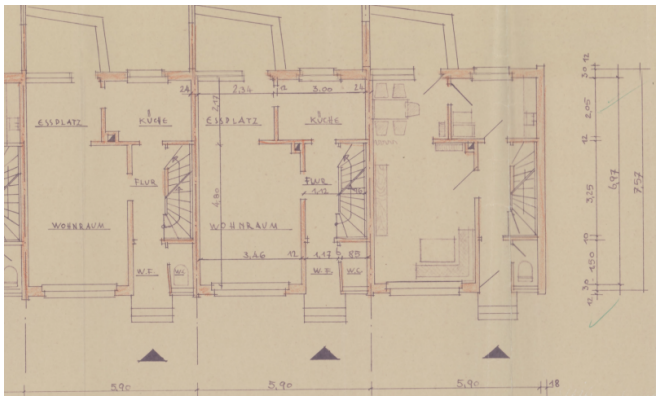
• Neue Öl-Heizung (Baujahr 2020)?

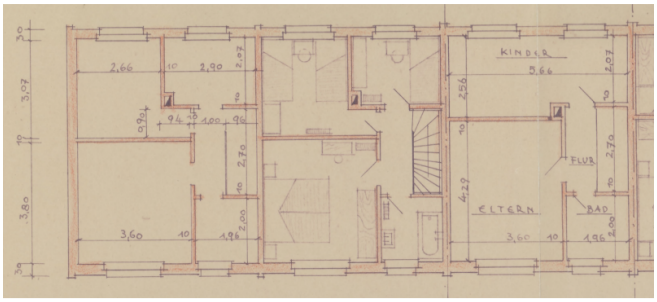
Sonstiges

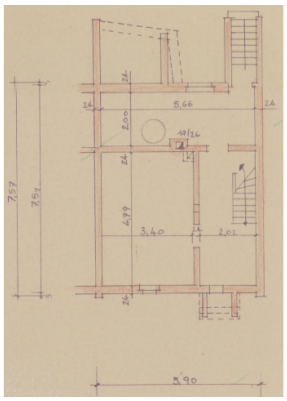
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Adresse

Agnesstraße 8
47447 Moers


ESSPLATZ
KÜCHE
ESSPLATZ
KÜCHE
FLUR
FLUR
WOHNRAUM
WOHNRAUM
W.C.
W.C.
WG
5,90
5,90
5,90


KINDER
FLUR
ELTERN
BAD


5,90

Ansprechpartner

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

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