



**Immobilien-Exposé**

# **Freistehendes Haus in bester Lage von Schwafheim!**

**Objekt-Nr.:**  
**66582-8516**

## Haus zum Kauf

in 47447 Moers - Schwafheim



## Details

Provisionspflichtig

Gäste-WC

Kaufpreis

**369.000 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**3.57 %**

Wohnfläche (ca.)

**129 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**5**

Nutzfläche (ca.)

**70 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**592 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**1**

Anzahl Stellplätze

**2**

Anzahl Wohneinheiten

**1**

Baujahr

**1961**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**teil/vollrenovierungsbedürftig**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Das Haus wurde in 1961 massiv gebaut, 1 1/2-geschossig mit voll ausgebautem Satteldach. Es wurde in den 80ern um einen eingeschossigen Anbau am Wohnbereich erweitert. Insgesamt bietet das Objekt ca. 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die Aufteilung lautet wie folgt: großer Eingangsbereich mit Treppenhaus, Garderobe und Gäste-WC, kleine Küche, Essplatz mit angrenzendem Wohnbereich, von hier aus dann Zugang zum Anbau zur Terrasse hin. Hier befindet sich aktuell ein weiterer großer Wohn-/Essbereich. Im Dachgeschoss befindet sich das Bad, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein kleineres Büro. Im Keller stehen neben der Waschküche und dem Heizungskeller die typischen Abstellkeller zur Verfügung.

## Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses ist in die Jahre gekommen, es bedarf einer umfangreichen Modernisierung. Aus unserer Sicht müsste neben den typischen Maler- und Bodenrenovierungen auch das Bad inkl. Leitungen, die Dämmung (z. B. Dach) und die Elektrik erneuert werden. Diesen Umstand haben wir bei der Kaufpreisfindung bereits berücksichtigt.

Beheizt wird das Objekt durch eine Öl-Zentral-Heizung (2008) von Viessmann. Hier hätte der Erwerber erst einmal ein paar Jahre Ruhe, bevor dann ggf. auf eine Heizart mit erneuerbaren Energien umgerüstet werden könnte.

## Sonstiges

Absolutes Highlight ist das Grundstück: Es ist ca. 592 m<sup>2</sup> groß und perfekt nach Süden ausgerichtet. Auch hier müsste natürlich Hand angelegt werden, aber die Grundvoraussetzungen sind ideal!

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 10.03.2025

Endenergiebedarf Wärme: 349 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Oel

Energieeffizienzklasse: H

Baujahr: 1961

Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann senden Sie uns bitte Ihre Kontaktdaten, damit wir Ihnen unverzüglich unser ausführliches Exposé mit weiteren Fotos, Grundrissen, Lageplan und Energieausweis zusenden können.

Das Exposé erhalten Sie von uns als Link; falls Sie nach zwei Arbeitstagen keine E-Mail von uns im Posteingang finden, schauen Sie bitte in Ihrem SPAM-Ordner nach oder kontaktieren Sie uns bitte telefonisch!

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund des automatisierten Exposé-Versandes auf eventuelle Fragen und Besichtigungswünsche bei Ihrer ersten Anfrage nicht reagieren können. Bitte nehmen Sie nach Prüfung unseres Exposés Kontakt mit uns auf, um Besichtigungstermine abzustimmen oder anstehende Fragen zu klären. Herzlichen Dank!

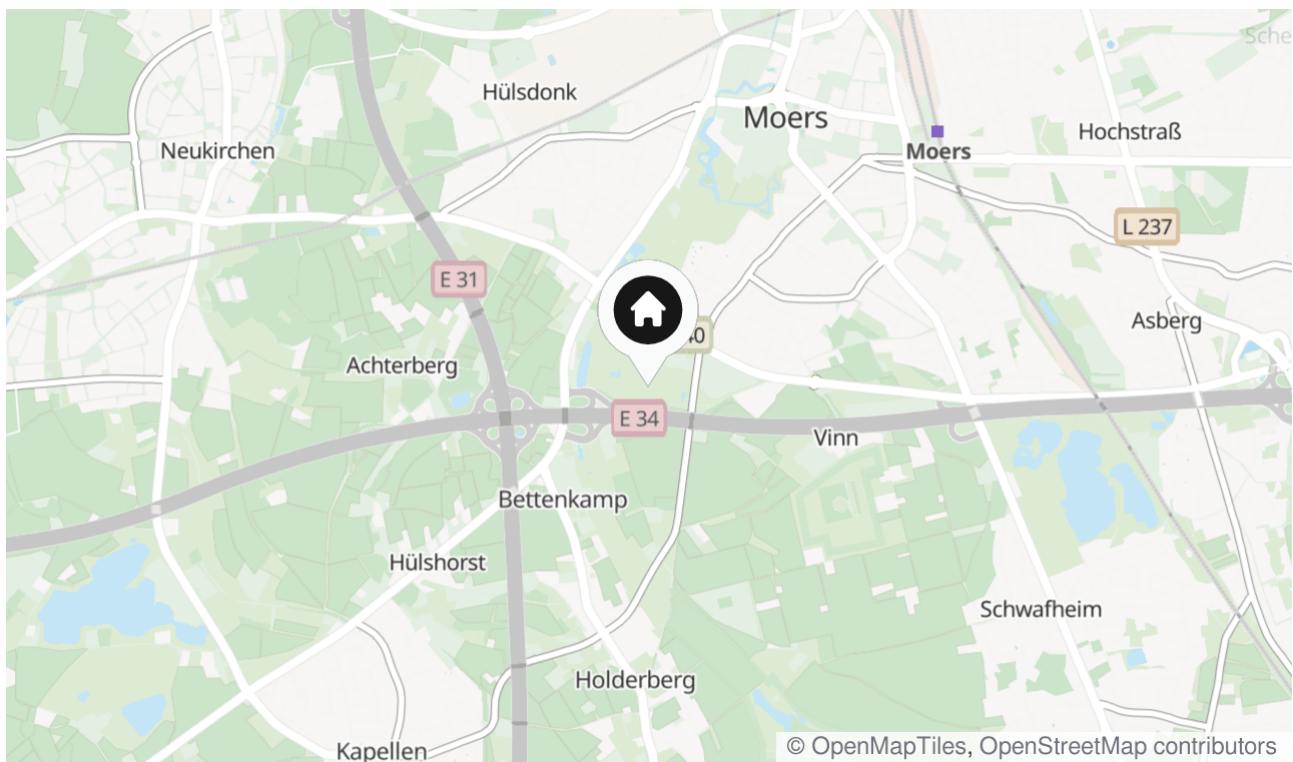


## Lage & Umgebung

47447 Moers - Schwafheim

Besonders ruhige Wohnlage an einer kleinen Anliegerstraße im gefragten Moerser Ortsteil Schwafheim; Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Grundschule sind gut fußläufig zu erreichen, ebenso der Schwafheimer Waldsee mit schönen Spazierwegen. Mit dem Rad sind Sie nach wenigen Metern im Schwafheimer Feld in Richtung Holderberg/Kapellen und können die Natur des Niederrheins genießen.

Schwafheim ist ca. 3,5 km südlich des Moerser Stadtzentrums gelegen und bietet eine vorzügliche Autobahnanbindung ins westliche Ruhrgebiet!



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf

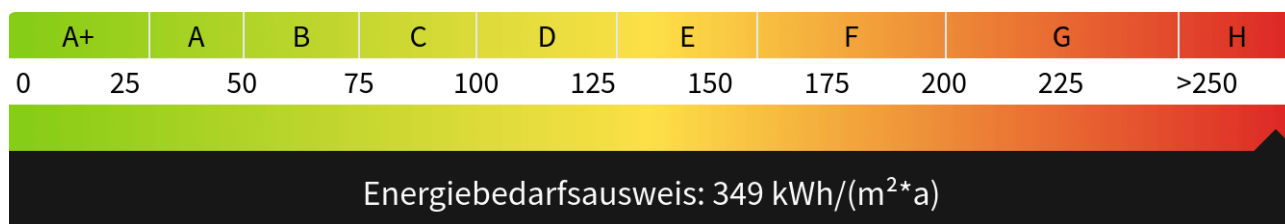
**349 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Wesentlicher Energieträger

**Öl**

Gültig bis

**09.03.2035**





Einfamilienhaus in Alt-Schwafheim



ruhige Seitenstraße





Gartenansicht



Diele





Gäste-WC



Küche





Essplatz



Wohnzimmer





Wohnzimmer



Wohnbereich im Anbau





Essbereich im Anbau

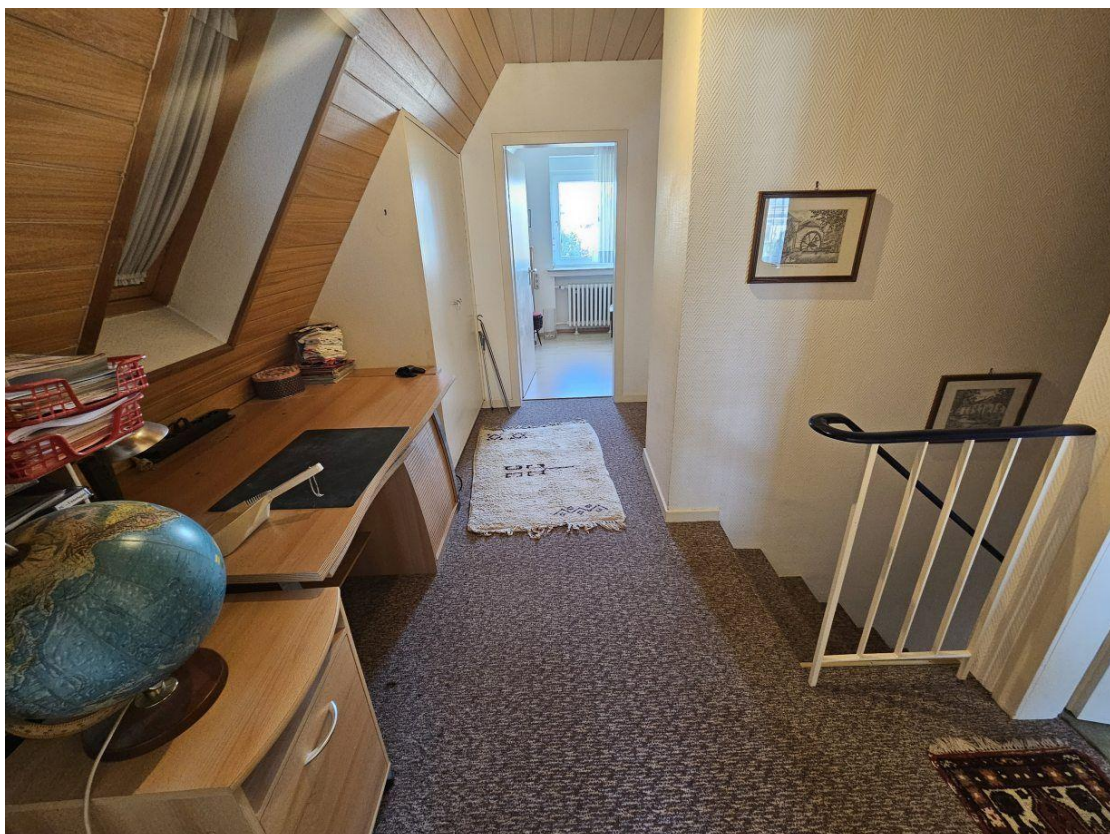


Schlafzimmer





Kinderzimmer

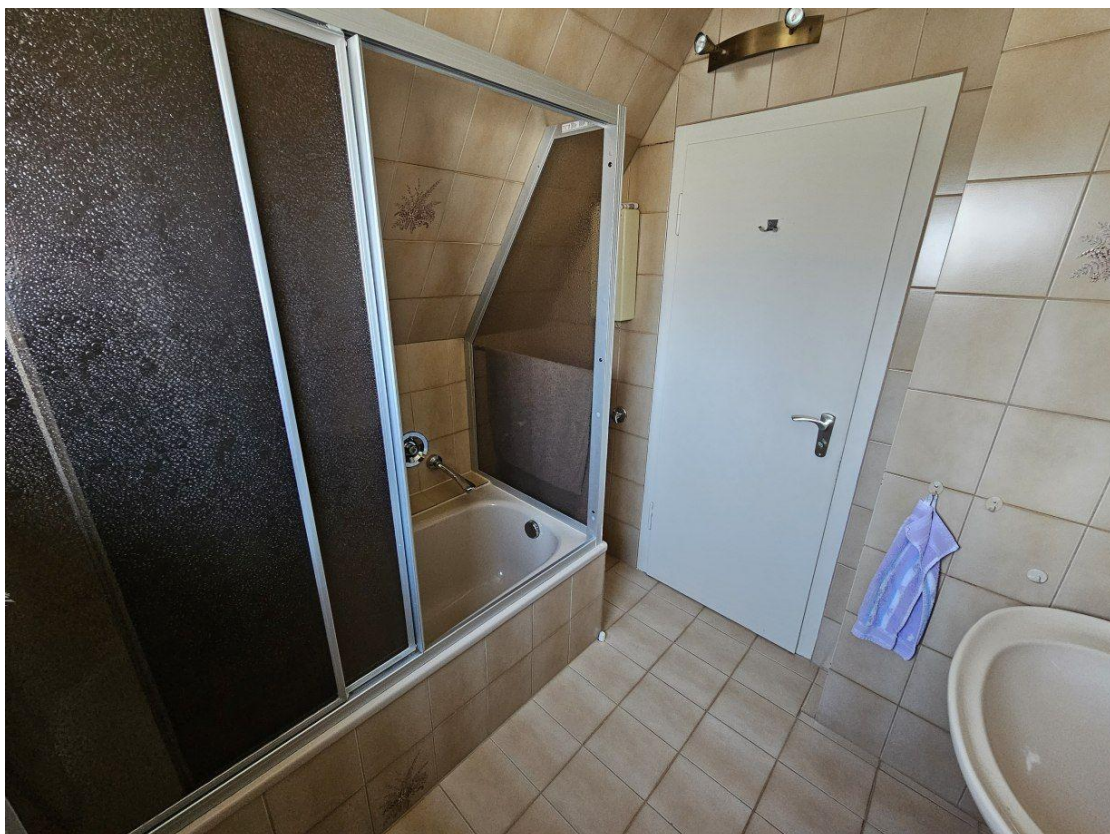


Diele





Büro



Badezimmer





Dachboden



Keller





Terrasse



Blick in den Garten





Gartenansicht



## Kontakt

### Hoffmann Immobilien GmbH

Uerdinger Str. 24

47441 Moers

Telefon: 02841-91990

E-Mail: [info@hoffmann-ivd.de](mailto:info@hoffmann-ivd.de)

### Ihr Ansprechpartner

Ramona Stumpf

### Impressum

[www.hoffmann-ivd.de/impressum/](http://www.hoffmann-ivd.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hoffmann-ivd.de](http://www.hoffmann-ivd.de)

