



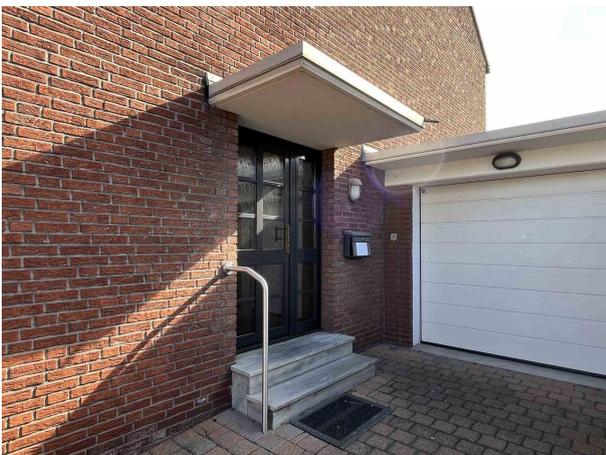
Immobilien-Exposé

Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Moers-Hülsonk

Objekt-Nr.:
66582-8517

Haus zum Kauf

in 47441 Moers - Hülsdonk



Details

Provisionspflichtig

Kaufpreis

448.000 €

Käuferprovision inkl. USt.

3.57 %

Wohnfläche (ca.)

156 m²

Zimmer

6

Nutzfläche (ca.)

78 m²

Grundstück (ca.)

345 m²

Anzahl Etagen

2

Anzahl Stellplätze

2

Anzahl Wohneinheiten

1

Baujahr

1975

Stellplätze

1

Garagenanzahl

1

Zustand

modernisiert

Beschreibung

In bester konventioneller Massivbauweise errichteter, 2-geschossiger Baukörper mit ausgebautem Satteldach, voll unterkellert, Fassade mit Vollsteinklinker versehen, Dach gut isoliert, große Garage seitlich angebaut. Die Wohnfläche beträgt ca. 156 m², hinzu kommt noch der wohnlich ausgebaute Bereich im Satteldach, der allerdings nicht auf die Wohnfläche angerechnet wird. Es stehen insgesamt 4 teils sehr großzügige Schlafräume zur Verfügung, wobei das überaus geräumige Elternschlafzimmer mit ca. 34 m² Wfl. u. U. noch geteilt werden könnte. Im EG und OG stehen jeweils ein schönes, modernes Duschbad zur Verfügung, eine weitere Dusche finden Sie neben der Sauna im Kellergeschoss.

Ausstattung

Das Objekt präsentiert sich äußerst gepflegt und könnte bereits nach einer einfachen Renovierung (Malerarbeiten/Bodenbeläge) bezogen werden. Die Kunststofffenster sind allesamt isolierverglast und größtenteils bereits erneuert worden; die Kunststoffrolläden werden teilweise mit Rolllotrons betrieben. Beide Duschbäder sind bereits erneuert und bieten breite Duschen mit bodentiefem Zugang. Im Eingangsbereich und in der Diele liegen Steinzeugfliesen, das Wohnzimmer hat einen Parkettboden (top Zustand); die Schlafräume sind überwiegend mit Teppichboden ausgelegt. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine erst in 2018 erneuerte Gas-Zentralheizung (Viessmann). Die Einbauküche mit sämtlichen Marken-Elektrogeräten kann im Objekt verbleiben.

Sonstiges

Das 345 m² große Grundstück ist nach Süden ausgerichtet und recht pflegeleicht angelegt. Die Übergabe des Objektes kann bei Bedarf auch kurzfristig erfolgen, da es bereits nicht mehr bewohnt wird.

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 10.03.2025
Endenergiebedarf Wärme: 172 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser
Energieeffizienzklasse: F, Baujahr Gebäude: 1974,
Befeuern: Gas, Baujahr Wärmeerzeuger: 2018

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.

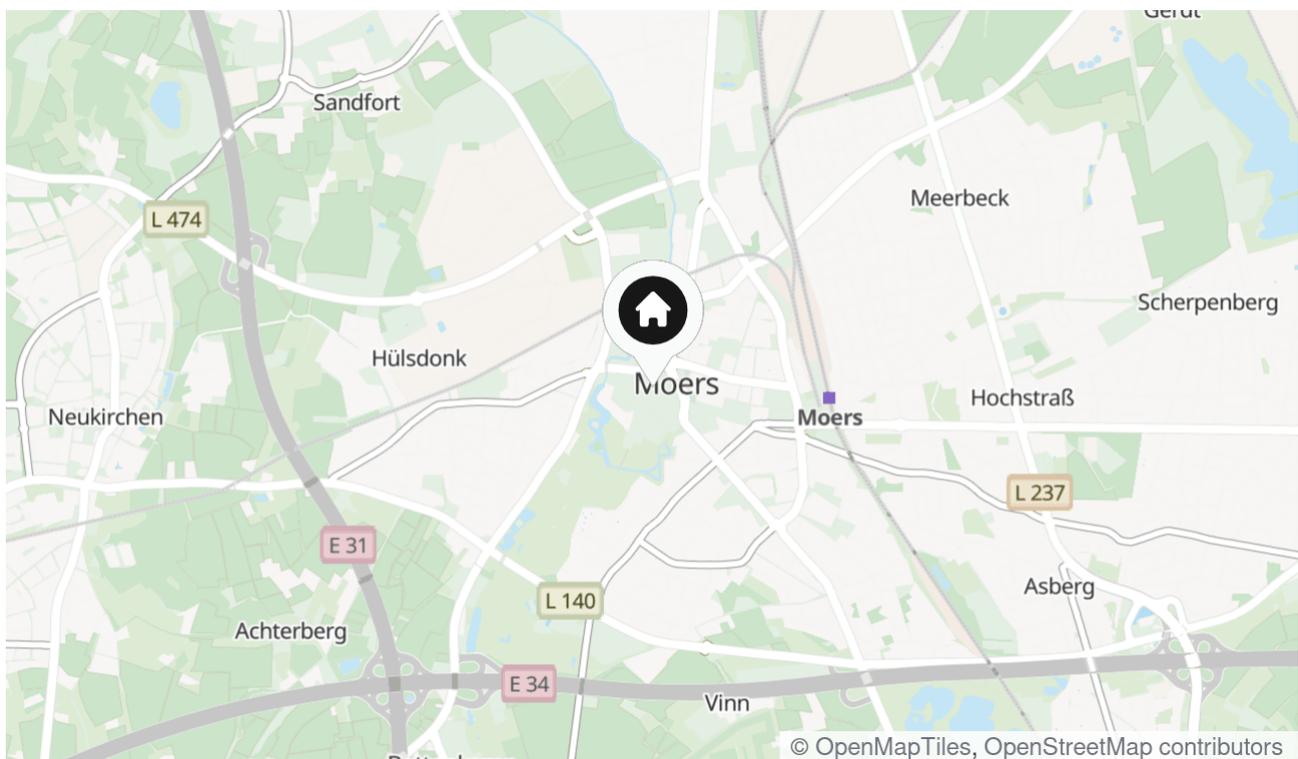
Das Exposé erhalten Sie von uns als Link; falls Sie nach zwei Arbeitstagen keine E-Mail von uns im Posteingang finden, schauen Sie bitte in Ihrem SPAM-Ordner nach oder kontaktieren Sie uns bitte telefonisch!

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

47441 Moers - Hülsdonk

Das Haus liegt am Ende einer kleinen Sackgasse im besonders gefragten Moerser Ortsteil Hülsdonk, nur gerade einmal 2 km von der Moerser Fußgängerzone entfernt; Kindergarten und Grundschule sind bedeutend näher gelegen, beide erreichen Sie in ca. 250 m Entfernung! Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf können Sie fußläufig erreichen, die Autobahnauffahrt am Moerser Kreuz zu A 40 und A 57 ist ebenfalls knapp 2 km entfernt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergiebedarf

172 kWh/(m²*a)

Wesentlicher Energieträger

Gas

Baujahr (Energieausweis)

1974

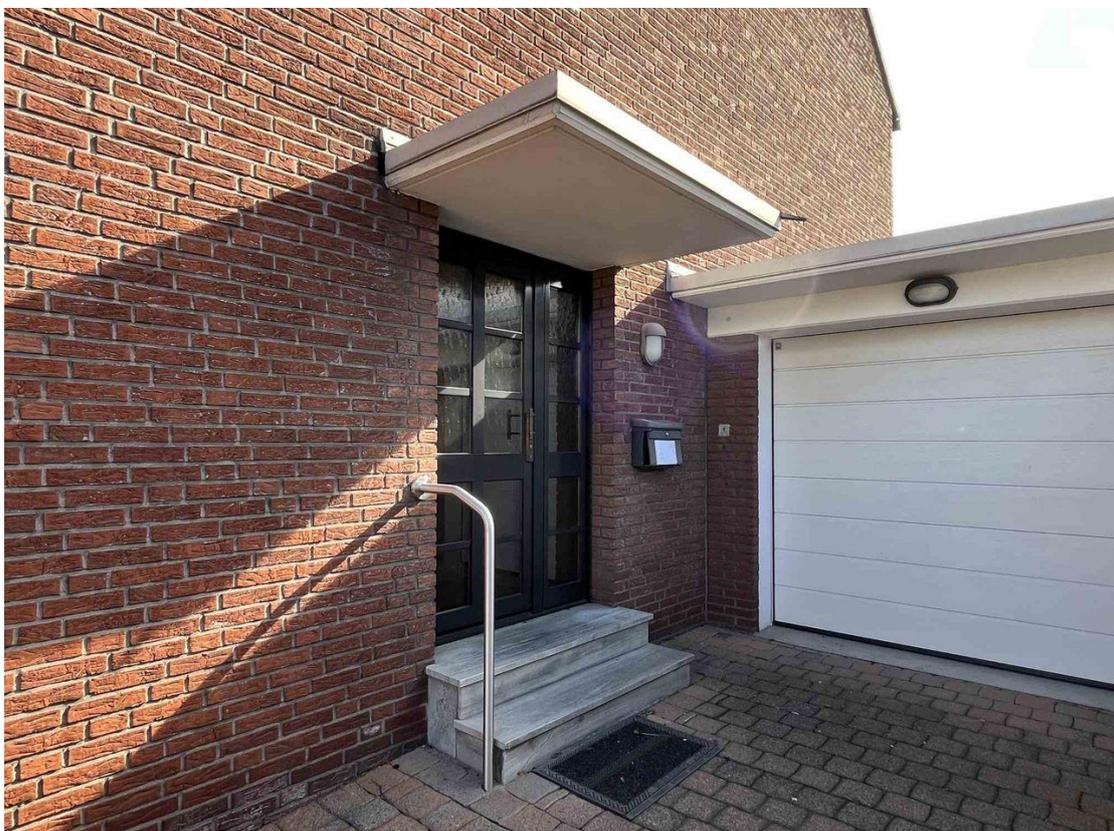
Gültig bis

09.03.2035





Großzügiges Reihen-Endhaus in Hülsdonk



Eingangsbereich



Gartenansicht



Terrasse mit Markise



Blick in den tollen Garten



Eingangsbereich



helles Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Gäste-WC mit Dusche im EG...



... hell gefliest



Arbeitszimmer im EG



Schlafzimmer im OG...



... mit viel Platz für Schränke



modernes Duschbad im OG



Duschbad im OG



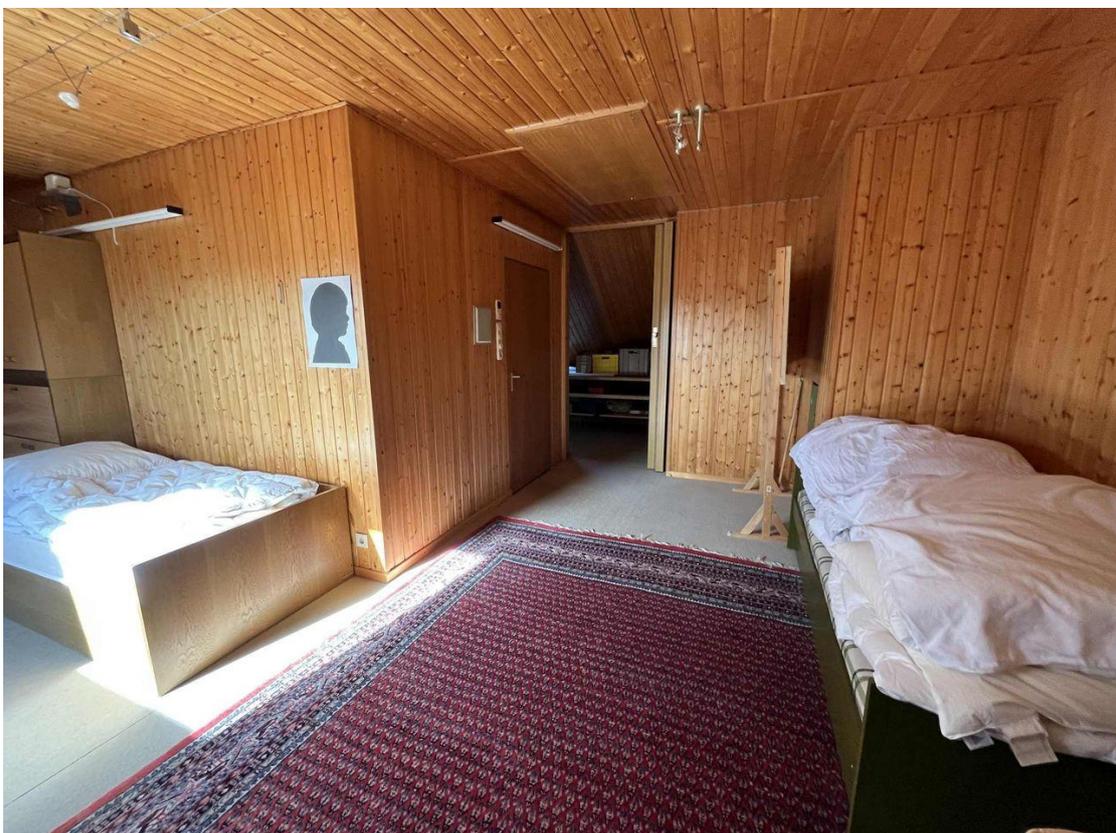
Kinderzimmer I im OG



Kinderzimmer II im OG



wohnmäßig ausgebauter Spitzboden



Hobbyraum o.ä. plus Stauraum



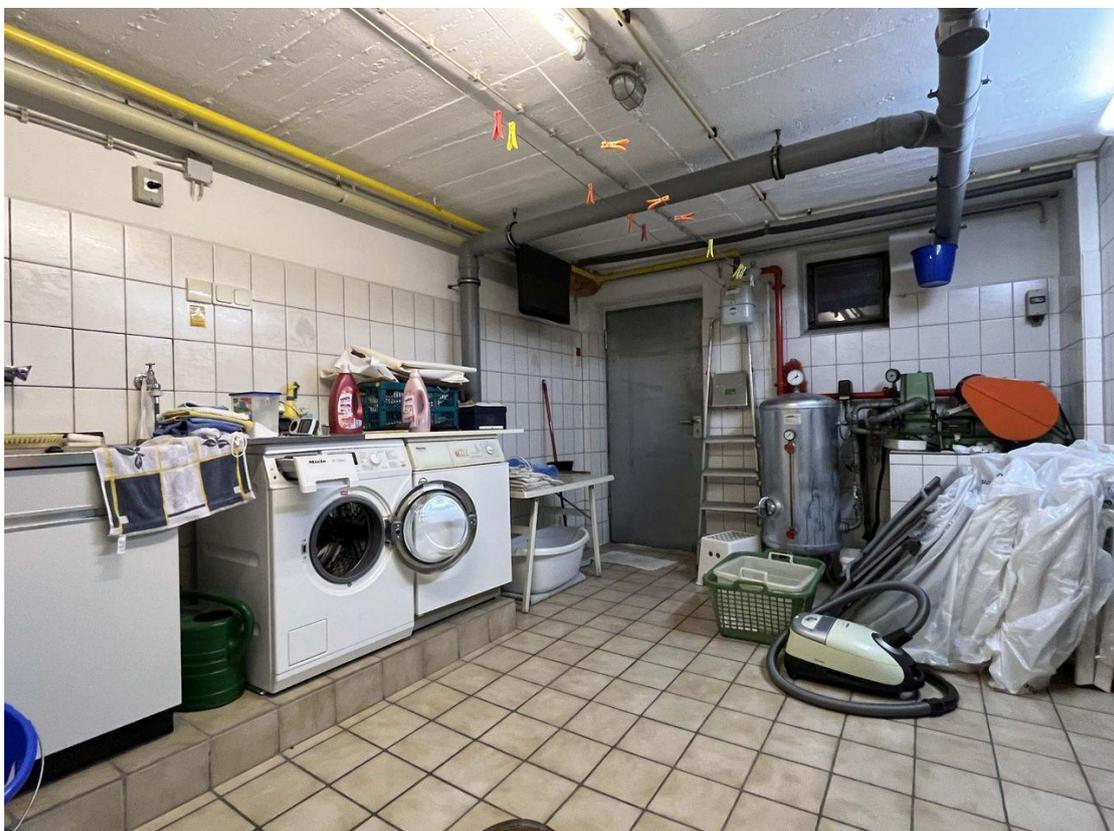
Abstellfläche im Spitzboden



Heizungskeller



Sauna mit gemauerter Dusche



Waschküche



großes Grundstück in Südlage

Kontakt

Hoffmann Immobilien GmbH

Uerdinger Str. 24

47441 Moers

Telefon: 02841-91990

E-Mail: info@hoffmann-ivd.de

Ihr Ansprechpartner

Eckhard Brotte

Impressum

www.hoffmann-ivd.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hoffmann-ivd.de

