



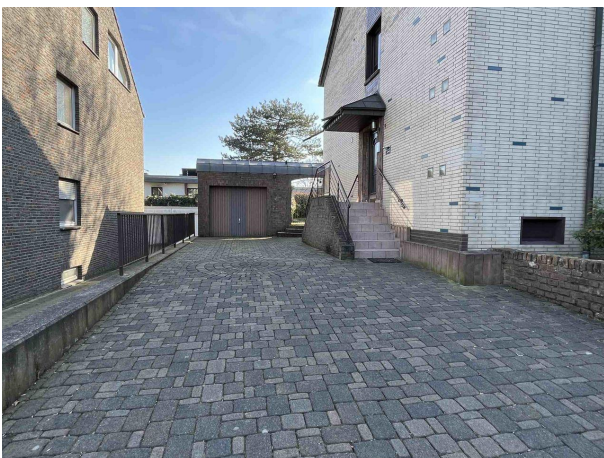
**Immobilien-Exposé**

# **3-Familienhaus direkt am Waldrand in Moers-Eick-Ost**

**Objekt-Nr.:**  
**66582-8519**

## Haus zum Kauf

in 47445 Moers - Eick-Ost



## Details

Provisionspflichtig

Kaufpreis

**468.000 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**3.57 %**

Wohnfläche (ca.)

**244 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**8**

Nutzfläche (ca.)

**100 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**817 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Stellplätze

**5**

Anzahl Wohneinheiten

**3**

Baujahr

**1961**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Freistehender, in konventioneller Massivbauweise errichteter, 2-geschossiger Baukörper mit ausgebautem Satteldach und Vollkeller, Fassade zur Straße verklindert, zum Garten verputzt, neben dem Gebäude befindet sich eine übergroße Doppelgarage mit Werkmöglichkeit.

Wohnung 1 im EG - ca. 93 m<sup>2</sup>, 3 1/2-Zimmer mit großer Terrasse, kurzfristig frei

Wohnung 2 im 1. OG - ca. 93 m<sup>2</sup>, 3 1/2-Zimmer mit großem Südbalkon, kurzfristig frei

Wohnung 3 im DG - ca. 58 m<sup>2</sup>, Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Duschbad, vermietet

Im Keller stehen die üblichen Abstell- und Versorgungsräume zur Verfügung.

## Ausstattung

Das Haus ist gepflegt und teilweise modernisiert; hier die wesentlichen Ausstattungsdetails: Gas-Zentral-Heizung aus 1991 mit Warmwasseraufbereitung (aus 2012) , Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden, zwei Duschbäder im EG und OG sowie Gäste-WC modernisiert, zusätzliches Duschbad im 1. OG etwas älter (um 2000) und Duschbad in der DG-Wohnung, Wohnungen überwiegend mit Keramikfliesen ausgelegt.

Die Einbauküchen im EG und OG können bei Bedarf übernommen werden.

## Sonstiges

Ein ideales Haus für die große Familie, welches sich Ihren Wohnbedürfnissen über Jahre hinweg bestens anpassen kann!

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 18.03.2025

Endenergiebedarf Wärme: 340 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

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.

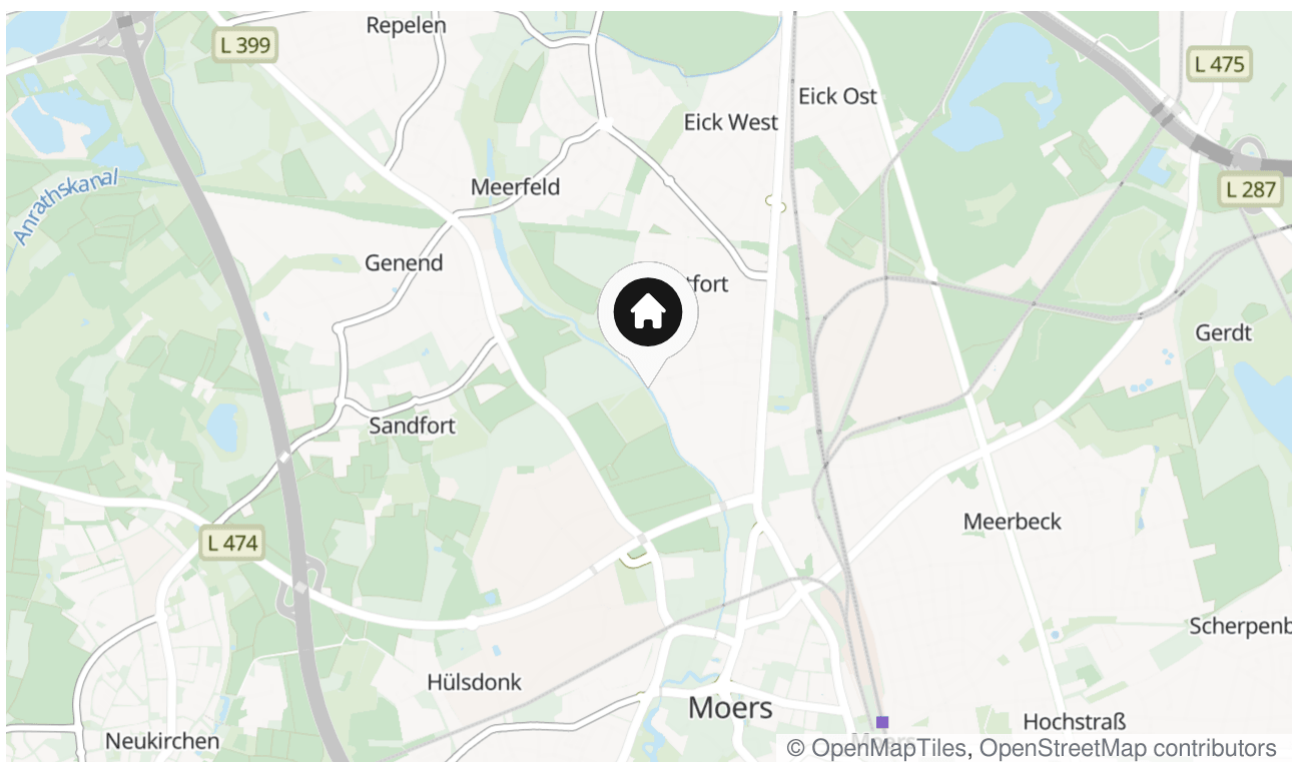
Das Exposé erhalten Sie von uns als Link; falls Sie nach zwei Arbeitstagen keine E-Mail von uns im Posteingang finden, schauen Sie bitte in Ihrem SPAM-Ordner nach oder kontaktieren Sie uns bitte telefonisch!

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

47445 Moers - Eick-Ost

Das Objekt liegt an einer kleinen Anliegerstraße äußerst ruhig im ca. 3 km nördlich des Moerser Stadtzentrums gelegenen Ortsteil Eick-Ost und grenzt direkt an ein kleines Wäldchen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenso fußläufig zu erreichen wie Kindergarten und Grundschule; weiterführende Schulen befinden sich in Rheinkamp oder in der Innenstadt und sind per Bus zu erreichen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf

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

Heizungsart

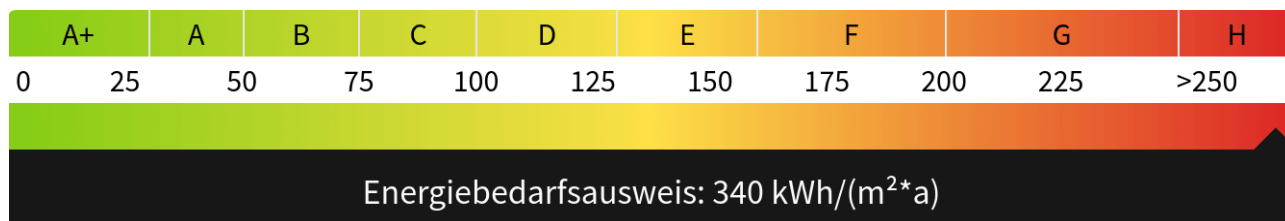
**Zentralheizung**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

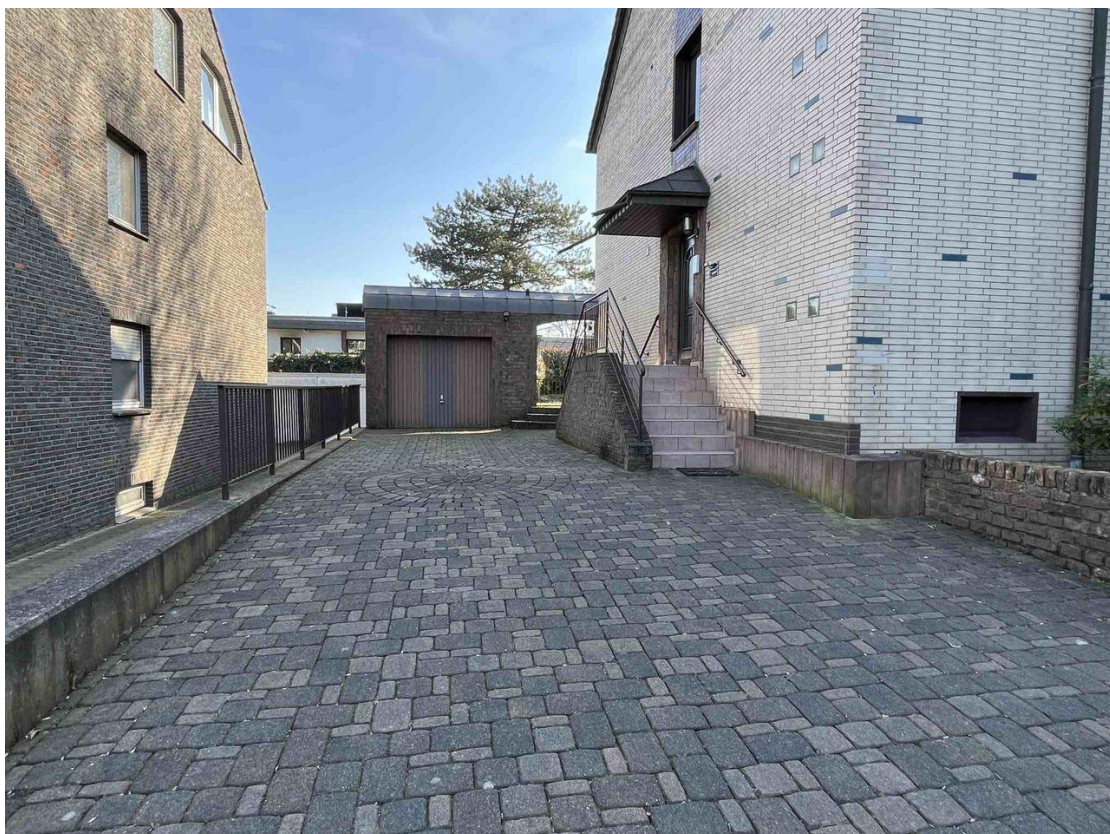
Gültig bis

**17.03.2035**





3-Familienhaus in Moers-Eick-Ost



Garage/Einfahrt



Wohnzimmer EG

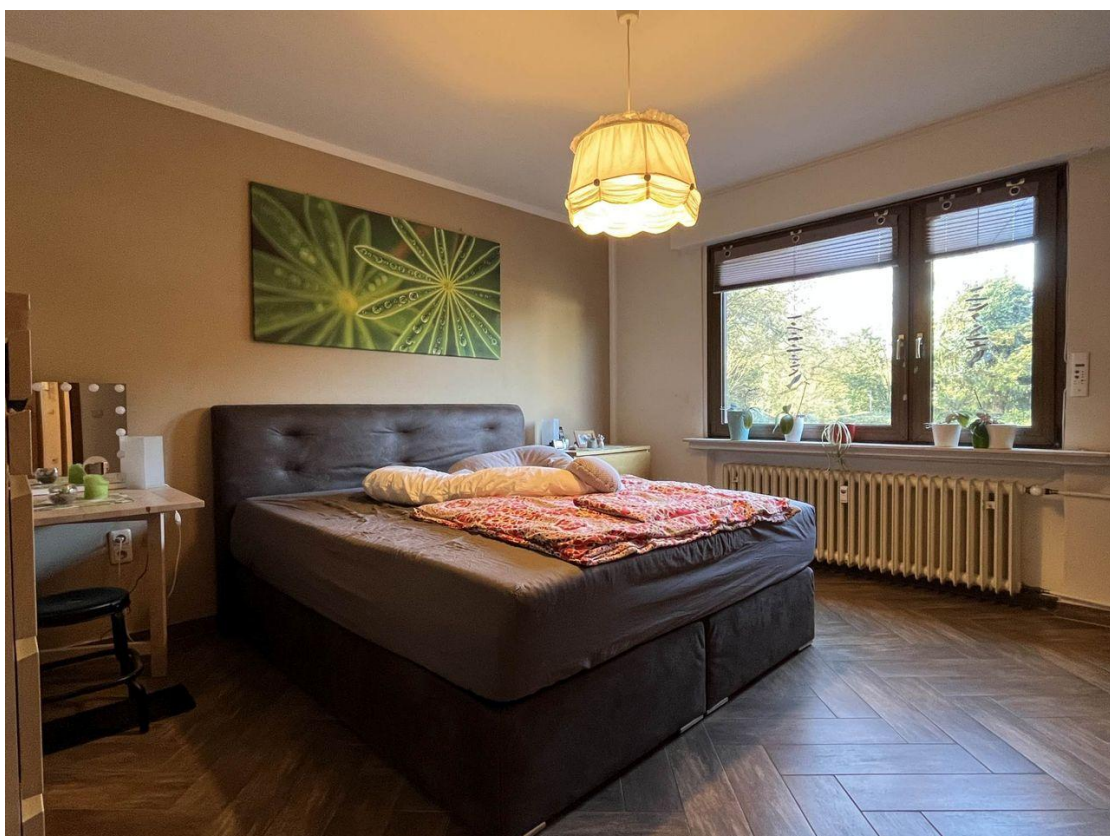


offene Küche EG





EBK (kann bei Bedarf übernommen werden)



Schlafzimmer EG



Arbeits-/Kinderzimmer



Gäste-WC EG



Badezimmer EG



Wohn-/Esszimmer OG mit...



...mit Austritt auf den Balkon



Schlafzimmer OG



offene Küche OG (kann bei Interesse übernommen werden)



Gäste-/Kinderzimmer OG



Duschbad am Kinderzimmer



zweites Duschbad OG



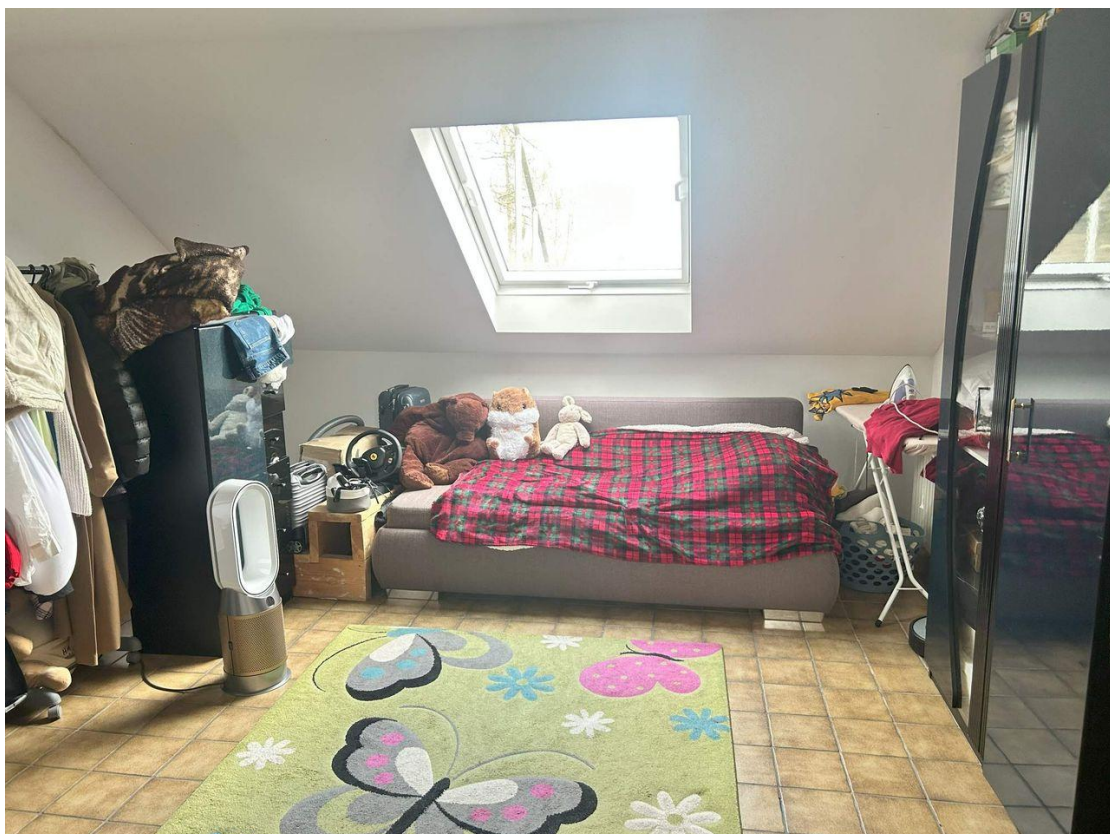
Wohnzimmer DG



offene Küche (EBK)



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG





Duschbad DG



Gas-Zentralheizung im KG



Waschküche



Gartenansicht



Südterrasse

## 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

Eckhard Brotte

### 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)

