

Moers – Schwafheim

# Mehrgenerationen aufgepasst – zwei Häuser, ein Grundstück zu einem Preis

Objektnummer: 24070012



VON POLL  
IMMOBILIEN®



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 202 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.140 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24070012
Wohnfläche	ca. 202 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1961

Kaufpreis	749.000 EUR
Haus	
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 142 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	115.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.06.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## Die Immobilie



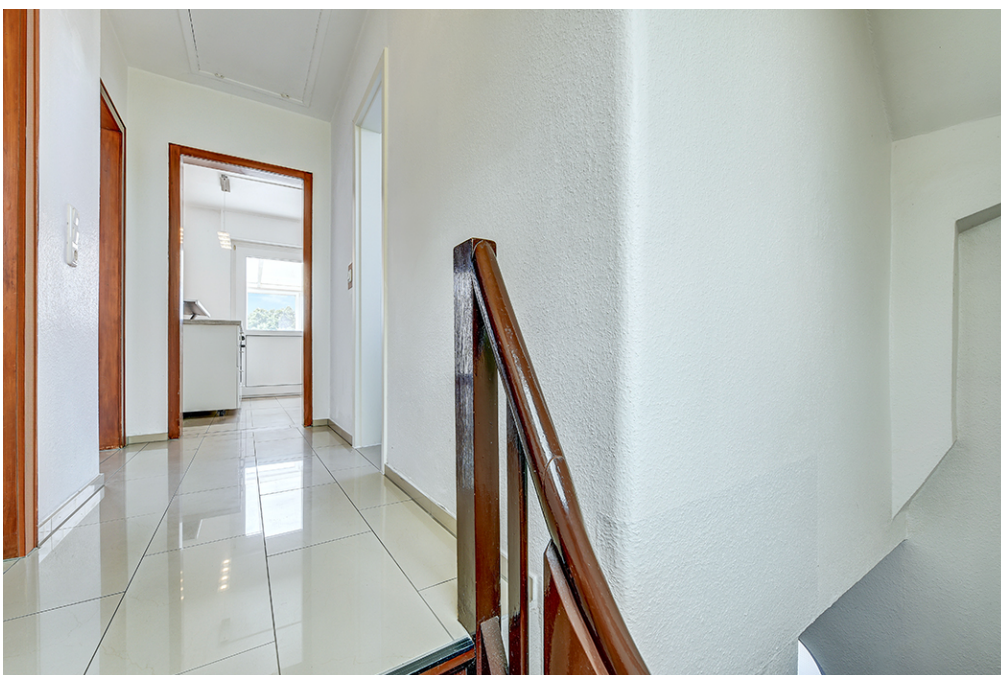
Objektnummer: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## Ein erster Eindruck

Das Mehrgenerationen Konzept - diese liebevoll gepflegte Wohnanlage bildet ein Altbau-EFH mit Einliegerwohnung und ein Einfamilienhaus als Neubau. Beide Häuser befinden sich auf einem Grundstück (nur ein Grundbuch) und werden auch als ein Paket angeboten und verkauft, also 2 Häuser zu einem Preis. Aktuell sind 3 Wohneinheiten geschaffen, die allerdings auch in 2 Einheiten mit 2 Familien bewohnt werden können. Alt- und Neubau sind miteinander durch die Garage verbunden, welcher als Hauswirtschaftsraum für beide Häuser genutzt wird. Im Erdgeschoss des Haupthauses (Neubau), tritt man vom hell gefliesten Flur in den offen gestalteten Wohn-Essbereich, der mit Kaminofen ausgestattet ist und zum wunderschön, hellen Wintergarten führt. Vom Esszimmer blickt man in die offen gestaltete Küche, die zur Straßenseite ausgerichtet ist. Ebenfalls befindet sich im EG ein hell gefließtes Gäste-WC mit Tageslicht. In das Obergeschoss gelangt man über die offene Treppe in das Schlafzimmer und das große lichtdurchflutete Giebelzimmer, sowie ein modern gestaltetes Tageslichtbad mit Jump-In Dusche und Eckwanne. Der Altbau ist in 2 Wohneinheiten unterteilt und versorgt diese mit der Ölheizung, sowie ebenfalls den Neubau. Beide Wohnungen sind modernisiert worden und entsprechen dem aktuellen Zeitgeist und verfügen jeweils über eine Einbauküche, die mit übernommen werden kann. Die EG Wohnung lädt mit einem geräumigen Wohnzimmer und einem schnuckeliges Gästezimmer zur Gartenseite heraus einen Teil der Familie zu gemütlichen wohnen ein. Der andere Familienteil eines Mehrgenerationenhauses kann sich in der Obergeschoss Wohnung über 2 gleichgroße Zimmer, die als Schlaf- und Kinderzimmer ausgewiesen sind, freuen und die ebenfalls ausgestattete Einbauküche für Kochabende nutzen. Auf dem Anbau des Altbaus wurde eine großzügige Loggia mit Doppelstegplatten und innenliegender Markise gebaut, so dass man auch hier den Gartenblick genießen kann. Ein zusätzlicher Balkon mit Markise ist ebenfalls vorhanden. Ein weiteres Highlight ist der schöne Gemeinschaftsgarten mit Holzgartenhaus in dem sich Sauna und Wellnessbereich befinden. Das Haupthaus mit Keller wurde 1961 errichtet, dann erfolgte der Anbau an das Haupthaus (nach links) 1975 mit Garage jetzt Hauswirtschaftsraum und im Anschluss der Neubau (ohne Keller) mit Garage (seitlich links) an das Haupthaus 2006. Stellplatzsituation wurde ebenfalls gut geplant, da 1 Garage und genügend gepflasterte Stellflächen vor beiden Objekten für weitere Fahrzeuge viel Platz für die Großfamilien bietet.

Objektnummer: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## Ausstattung und Details

Beide Immobilien werden über eine Ölheizung beheizt, die sich im Keller des Haupthauses (Altbau) befindet und für eine angenehme Wärme sorgt.

Das Haupthaus/Altbau bietet auf 2 Etagen jeweils 2,5 Zimmer oder nutzt es für eine Familie und nutzt die obere Etage komplett mit 2 Schlafräumen und im EG auch mit 1-2 Schlafräumen.

Der Neubau (ohne Keller) bietet 3,5 Zimmer auf zwei Geschossen.

Insgesamt bietet diese Wohnanlage mit seinen großzügigen Räumen und der gehobenen Ausstattungsqualität ein komfortables und schönes Wohnambiente. Die Einheiten eignen sich am Besten für Mehrgenerationen Haushalte, die nach einem familiengerechten Zuhause für zwei Familien oder für eine Patchworkfamilie suchen.

Neubau:

- Ölheizung 2004 (versorgt beide Häuser)
- 2 Bäder (Gäste WC mit Fenster im EG, geringer Einstieg zur Dusche + Eckbadewanne im Tageslichtbad im OG)
- offenen Küche
- im offenen Wohn- Essbereich Kaminofen mit Edelstahlrohr
- 1 Terrasse mit Wintergarten und innenliegende Markise
- OG: Echtholzlaminat und normales Laminat
- EG: helle Fliesen Feinsteinzeug
- Wintergarten: Fliesen grau marmoriert, 2009
- sehr schöner großer Gemeinschaftsgarten, mit Sana im Holzgartenhaus

Elternhaus:

- Ölheizung (versorgt beide Häuser)
- 2 Bäder in 2009 teilweise neu gefliest (Jump-In Duschbad mit Fenster im EG, Duschbad Tageslichtbad im OG)
- 2 Küchen ( EG + OG, können jeweils übernommen werden)
- 1 Dachterrasse mit 2 Balkontüren, innenliegende Markise und Dach aus Doppelstegplatten
- Laminateböden, Feinsteinzeug Fliesen, teilweise erneuert in 2009
- Dachpfannen und - isolierung (120mm) erneuert, 2009
- Edelstahlrohr in Kaminofen eingebaut, 2009
- Elektronik mit Sicherungskästen erneuert, 2009
- Wasserleitungen mit Vieso Sanfix Fosta und Kupferrohre erneuert, 2009
- Abwasserrohre teilweise erneuert, 2009
- Rolläden teilweise erneuert, 2009

**Objektnummer: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtrand-Ortsteil Moers-Schwafheim. In puncto Freizeit werden Sport- und Erholungsmöglichkeiten angeboten; z.B. Tennis, Basketball und das Naherholungsgebiet Waldsee, was auch gute Joggingmöglichkeiten bietet. Es bleiben keine Wünsche offen und laden ein zu einem aktiven und gesunden Leben. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten bequem erreichbar. Sie liegen nah an Moers (Kapellen) und auch Duisburg Rumeln-Kaldenhausen. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut, nach wenigen Minuten erreicht man die A40, die eine optimale Anbindung an das Autobahnnetz liefert. Die Grundschule ist fußläufig erreichbar und zu den weiterführenden Schulen gibt es eine gute Busverbindung.

Objektnummer: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 115.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Evelin Gill

---

Neustraße 34 Moers  
E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)