



EXPOSÉ

FREISTEHENDES
8-ZIMMER-HAUS (CA. 222 M²),
MIT GROSSEM GARTEN IN
MOERS-REPELEN





Eine eigene Immobilie ist sehr oft die Verwirklichung eines Lebenstraumes. Wer sich eine Wohnung oder ein Haus kauft, der möchte sich ein neues Zuhause erschaffen oder sogar den Grundstein für eine neue Existenz legen. Ein neuer Lebensabschnitt beginnt. Wir überreichen Ihnen heute unser exklusives Exposé Magazin, das wir in Zusammenarbeit mit den Eigentümern sorgfältig und mit Liebe zum Detail erstellt haben. Sicher kann Ihnen dieses Papier nicht alle Fragen beantworten, aber es soll Ihnen einen kleinen Überblick verschaffen.

Wir zeigen Ihnen die Räumlichkeiten bei einem gemeinsamen Vor-Ort Termin gerne persönlich. Dabei werden wir nicht nur alle Ihre Fragen beantworten, sondern Ihnen auch Ideen und Anregungen für die Immobilie präsentieren.

Wir möchten Sie bei Ihrem wichtigen Schritt in die neue Immobilie erfolgreich begleiten.

Mit den besten Grüßen

Torsten Gehrken

DIE DATEN IM ÜBERBLICK

Status:	Verfügbar
Objektnummer:	WV601
Immobilientyp:	Einfamilienhaus
Baujahr:	1900, Anbau: 1930
Wohnfläche:	ca. 222 m ²
Grundstücksgröße:	1.027 m ²
Befeuerung:	Strom
Heizungsart:	Nachtspeicherheizung
Keller:	Ja
Provision:	3,57% vom notariellen Kaufvertrag
Garage:	Ja

Alle hier veröffentlichten Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Informationen, die wir von unserem Auftraggeber übermittelt bekommen haben. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und/oder Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

HERZLICH WILLKOMMEN IN DER SYMPATHISCHEN STADT AM LINKEN NIEDERRHEIN

DIE LAGE



Die Immobilie liegt im Norden im beliebten Moers. In der Umgebung befinden sich einige Baggerseen, wie z.B. der Rosenrayer See, auf dem Wassersport ausgeübt wird. Moers kann mit einigen Schönheitspunkten überzeugen: Die malerische Altstadt mit vielen individuellen Geschäften überzeugt. Direkt ans Zentrum grenzt der erholsame Schloss- und Freizeitpark. Kinderfreundlichkeit wird groß geschrieben und das Angebot für Senioren wird immer vielseitiger. Moers besitzt einen sehr guten Ruf als Stadt, in der es sich gut leben lässt.

Die Anbindung: Im Westen ist Kamp-Lintfort nahe, im Osten Duisburg Meiderich. Zur A 42 (Moers-Nord), Richtung Oberhausen / Gelsenkirchen, sind es wenige Minuten mit dem Auto und die A 57, als schnelle Verbindung Richtung Krefeld und Köln, ist ebenfalls sehr flott zu erreichen. Die Buslinie 911 fährt zum Markt in Repelen und (natürlich zum Bahnhof Moers im Zentrum) und ist ca. 200 Meter von der Immobilie entfernt. Auch zu Fuß ist der Markt in Repelen in ca. 15 Gehminuten zu erreichen und dort gibt es vom Bäcker über den Supermarkt bis zu Restaurants und Ärzten alles, was man so braucht.

Und die Kinder? Die Kleinsten können im Umkreis weniger hundert Meter zwischen fünf KiTas verschiedener Anbieter wählen. Für die Schulkinder bieten sich drei Grundschulen ebenfalls in direkter Nähe an. Schüler, die weiterführende Schulen besuchen möchten, können zwischen einer Gesamtschule und zwei Gymnasien wählen. Auch eine private Schule mit Waldorfpädagogik und heilpädagogischem Ansatz ist gut zu erreichen.



Ein ideales Haus für eine Familie mit Kindern

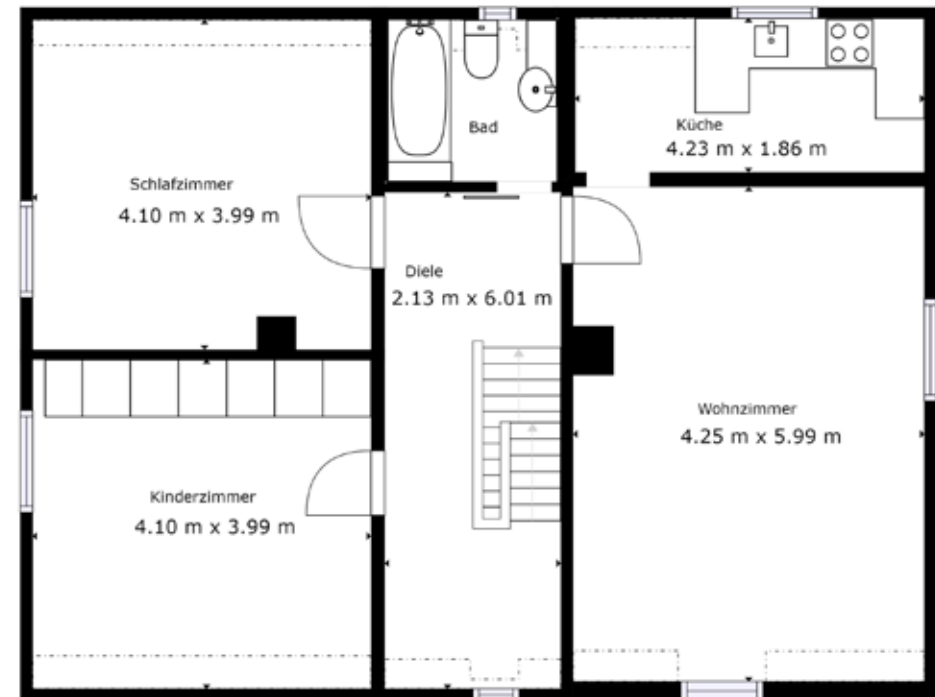
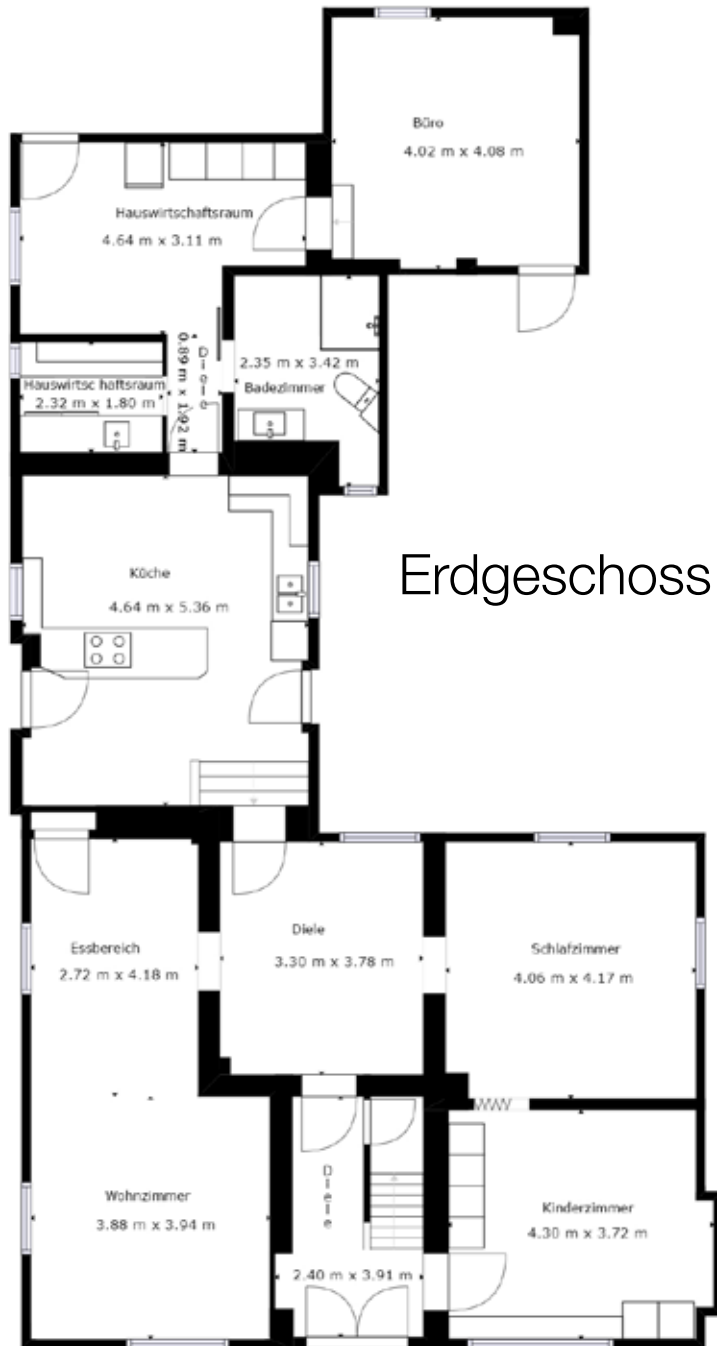
AUSSTATTUNG

- Badezimmer im EG von 2016
- Küche von 2010 (optional)
- Überdachte Terrasse
- Gewächshaus
- Garage
- Geräteschuppen
- Grillstation





Der große Gartenbereich







Der einladende Küchenbereich

DAS EXPOSÉ

Das schöne Backsteingebäude aus dem Jahr 1900 mit einem Anbau von 1930, liegt im Norden der Stadt Moers und ist eher ein ländliches Anwesen als einfach nur „ein Haus“. Diese Immobilie ist richtig für eine handwerklich begabte Familie, die Spaß an schönen, nostalgischen Gestaltungsdetails hat. Es stehen acht Zimmer, zwei Küchen, zwei Bäder und außerdem ein großer, nicht einsehbarer Garten mit gemauertem Grill und einem Gewächshaus bereit: Hier können Sie Ihren Tomaten beim Wachsen zuhören.

Die Aufteilung

Die bestehenden Gebäude wurden L-förmig auf das Grundstück gebaut. Das hübsche Backsteinhaus besteht aus Erdgeschoss und einer ersten Etage. Im langgestreckten Anbau schließen sich mehrere Räume und ein modernes Bad an. In der oberen Etage befinden sich drei Zimmer von ähnlicher Größe, eine gemütliche Kochküche mit einer Schräge und Dachfenster sowie ein weiß gefliestes Tageslichtbad von 2016 mit einer Badewanne. Das könnte eine gemütliche Wohnung für größere Kinder /Studenten werden, die noch nicht ganz flügge sind. Aber auch für ein Au-Pair wäre sie geeignet.

Einige Glanzlichter

Die zweiflügelige Eingangstür beeindruckt durch ihre Gestaltung und Größe. Im Eingangsflur führt rechts eine Holztreppe mit gedrechselten Balustern in den ersten Stock.

Der Wohn- und Essbereich im EG wurde geschmackvoll mit einem PVC-Boden, die weißen Wände und drei Fenster sorgen für viel Tageslicht.

Das Highlight der Wohnküche im EG ist die Kochinsel, die zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie bittet. Die überdachte Terrasse liegt direkt vor der Küche und sorgt für entspannte Zeiten. Der Garten mit Gewächshaus für Pflanzenliebhaber und Grill ist ein echter Erholungsraum.

Hinweis

In diesem nostalgischen Haus ist zum Teil die Zeit stehen geblieben und eine Sanierungs- und Renovierungsreise in das Jahr 2019 würde dem Haus sicher gut bekommen.

Unser persönlicher Eindruck

Das Platzangebot in Haus und Garten bietet ideale Voraussetzungen für ein Leben und Arbeiten unter einem Dach. Freiberufler könnten hier ihr Glück finden. Durch die zweite Küche in der ersten Etage könnten Eltern und Kinder unabhängig in eigenen Bereichen leben. Eine Garage steht natürlich zur Verfügung.



Der Wohnbereich



ImmoVernunft GmbH ist spezialisiert auf private Wohnimmobilien in Mülheim an der Ruhr, Essen, Duisburg, Oberhausen, Ratingen und Düsseldorf. Dabei konzentrieren wir uns auf Familien, Singles oder Paare, die ihr neues Zuhause suchen ... Geschäftsleute, die eine repräsentative Adresse benötigen ... und Kapitalanleger, die in eine Immobilie mit nachhaltiger Wertsteigerung investieren wollen.

Premiumpartnerschaft ImmobilienScout24. Wir arbeiten nach dem Ehrenkodex des IVD Immobilienverband Deutschland e.V.

Vereinstrasse 16

45468 Mülheim an der Ruhr

Tel: +49 20 89 600 100

Mobilfunk: +49 177 47 86 570

E-Mail: info@immovernunft.de

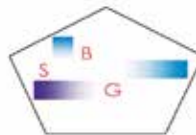


SERVICE FÜR EIGENTÜMER

- optimaler Verkauf durch ein Marktwertgutachten und Home-Staging
- spezielle Strategien wie virtuelle Besichtigung, Luft-Panorama Rundgang, Bieterverfahren und Open House
- Exakte Berechnung der Wohnfläche
- Immobilienvideo mit Moderation
- Erstellung von hochwertigen Grundrissen

SERVICE FÜR INTERESSENTEN

- VIP-Suchservice unter www.immovernunft.de
- bevorzugte Besichtigung bei Vorpremierer-Immobilien für VIP-Klienten
- Analyse und Vermietungskonzepte für Kapitalanlage-Immobilien
- Netzwerk von Architekten, Handwerkern, Steuerberatern und Anwälten



WWW.IMMOVERNUNFT.DE