

Ich makle anders als andere!



Objektnummer A764

## Moers - PLATZWUNDER - großzügiges Zweifamilienhaus mit Süd-Grundstück

### Eckdaten

Kaufpreis  
Provision

365.000,00 €  
3,57 % v. Netto-VKPreis (inkl. MwSt) inkl. MwSt.

ORTMANN IMMOBILIEN  
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann  
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+4921515350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+491782189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)



**Ich makle anders als andere!**

<b>Wohnfläche</b>	<b>212,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>96,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>469,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>308,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>4,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1973</b>
<b>Zustand</b>	<b>Renovierungsbedürftig</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>1.992</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz,</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Süd</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>Ab dem 01.05.2014</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>237,20</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1973</b>

## **Objektbeschreibung**

**ORTMANN IMMOBILIEN**  
**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**  
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+4921515350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+491782189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)



**Ich makle anders als andere!**

## Lage

**Der gemütliche Ortsteil Moers-Scherpenberg liegt im Osten von Moers im Kreis Wesel.**

**Die im Umkreis befindlichen Freizeitgebiete Uettelsheimer See, Schwafheimer See, Lutherpark laden zu Radtouren oder Spaziergängen ein.**

**In der Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und kleinere Einzelhandelsgeschäfte.**

**Insgesamt kombiniert die Lage urbanes Leben mit einer guten Infrastruktur und bietet gleichzeitig schnelle Verbindungen ins Umland sowie zu den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten der Region.**

**Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz und ist sowohl für Pendler als auch für Anwohner attraktiv.**

**Über die nahe gelegenen Autobahnen A40, A42 und A57 sind die umliegenden Städte wie Düsseldorf, Essen oder Moers bequem zu erreichen.**

**Zudem ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch Bus- und Bahnlinien gut ausgebaut, was eine unkomplizierte Mobilität innerhalb Duisburgs und darüber hinaus gewährleistet.**

## Objektbeschreibung

**Diese Immobilie hat eine optimale Aufteilung:**

- für eine große FAMILIE**
- als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (im EG selber wohnen und das OG mit DG vermieten)**

**Das Haus eignet sich hervorragend zur Alleinnutzung für eine Familie mit mehreren Kindern, ist aber eben auch perfekt als MEHR-GENERATIONEN-HAUS geeignet.**

**Bei einem solchen generationsübergreifenden Wohnkonzept bietet es sowohl für die Eltern wie auch für die Großeltern generation viel Platz zum Zusammensein, aber eben auch der Möglichkeit, sich zurückziehen und sich - im positiven Sinne verstanden - aus dem Weg gehen zu können.**

**Natürlich gibt es hier auch die Chance, den Wunsch, unter einem Dach LEBEN und ARBEITEN zu realisieren - über die beiden separaten Wohnungseingänge bleibt die Privatsphäre völlig unangetastet.**

**Sie sehen, fast alles ist möglich!**

**ORTMANN IMMOBILIEN**

**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**

**Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld**

**Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+4921515350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+491782189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)**

**[Online ansehen](#)**



**Ich makle anders als andere!**

**EG + KG: für sich abgeschlossene 2 Zimmer Wohnung (Wohnfläche ca. 80 m<sup>2</sup> + Nutzfläche ca. 67 m<sup>2</sup> = gesamt ca. 146 m<sup>2</sup>)**

**Diele**

**Küche mit Zugang zum Garten**

**Großzügiger Wohn- Essbereich mit Zugang zum Garten**

**Tageslicht-Bad mit Badewanne und Dusche**

**Schlafzimmer**

**Wohnzimmer mit Zugang zum Garten in Süd-Ausrichtung**

**auf der großen Loggia genießt man den Blick in den pflegeleichten Garten mit Swimming-Pool**

**KG**

**Sauna**

**Duschbad**

**Hobbykeller**

**Abstellraum**

**Heizungsraum**

**OG + DG: für sich abgeschlossene 3 Zimmer Wohnung (Wohnfläche ca. 132 m<sup>2</sup> + Nutzfläche ca. 30 m<sup>2</sup> = gesamt ca 162 m<sup>2</sup>)**

**Diele**

**Wohnküche mit Zugang zur Loggia in Süd-Ausrichtung**

**4 Schlafzimmer (jeweils 2 pro Etage)**

**2 Tageslicht-Bäder**

**1 Vorratsraum im KG**

**2 Garagen und 2 Außenstellplätze**

**ORTMANN IMMOBILIEN**

**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**

**Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld**

**Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+4921515350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+491782189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)**

**[Online ansehen](#)**



**Ich makle anders als andere!**

## **Ausstattung**

### **Wesentliche Objektmerkmale:**

- Grundstück in Süd-Ausrichtung ca. 509 m<sup>2</sup>**
- ruhige Lage**
- Zweifamilienhaus mit gesamt ca. 308 m<sup>2</sup> Wohn- Nutzfläche**
- sanierungsbedürftig**
- zwei für sich abgeschlossene Wohnungen**
- EG Wohnung mit Gartennutzung**
- Sauna**
- Swimming-Pool**
- voll unterkellert**
- OG / DG Wohnung mit Loggia**
- 2 Garagen und 2 Außenstellplätze**

## **Sonstiges**

**Alles klingt sehr interessant?**

**Gut, dann sollten wir miteinander telefonieren.**

**LIEBE KAUFINTERESSENTEN: Wenn Sie uns eine E-Mail-Anfrage senden, möchten wir Sie bitten, uns Ihren Namen, Ihre vollständige Anschrift sowie eine Telefonnummer mitzuteilen. Danke!**

**ORTMANN IMMOBILIEN  
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann  
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld**

**Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+4921515350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+491782189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)**  
**[Online ansehen](#)**

Ich makle anders als andere!



**ORTMANN IMMOBILIEN**  
**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**  
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+4921515350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+491782189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)

Ich makle anders als andere!



**ORTMANN IMMOBILIEN**  
**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**  
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+4921515350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+491782189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)

Ich makle anders als andere!



**ORTMANN IMMOBILIEN**  
**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**  
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+4921515350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+491782189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)

Ich makle anders als andere!



**ORTMANN IMMOBILIEN**  
**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**  
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+4921515350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+491782189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)

Ich makle anders als andere!



**ORTMANN IMMOBILIEN**  
**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**  
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+4921515350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+491782189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)

**Ich makle anders als andere!**



**ORTMANN IMMOBILIEN**

**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**

Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+4921515350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+491782189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)

[Online ansehen](#)

**Ich makle anders als andere!**

**ORTMANN IMMOBILIEN**

**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**

Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+4921515350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+491782189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)

[Online ansehen](#)