

**Ortmann Immobilien**

**Ich mache anders als andere!**



**Objektnummer A764**

## **Moers - V E R K A U F T - 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:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)



<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:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)



# Ortmann Immobilien

**Ich makte 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 Großelterngeneration 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:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)



# Ortmann Immobilien

**Ich make 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:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)



# Ortmann Immobilien

**Ich mache 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:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)

# Ortmann Immobilien

Ich mache anders als andere!



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

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)

# Ortmann Immobilien

Ich mache anders als andere!

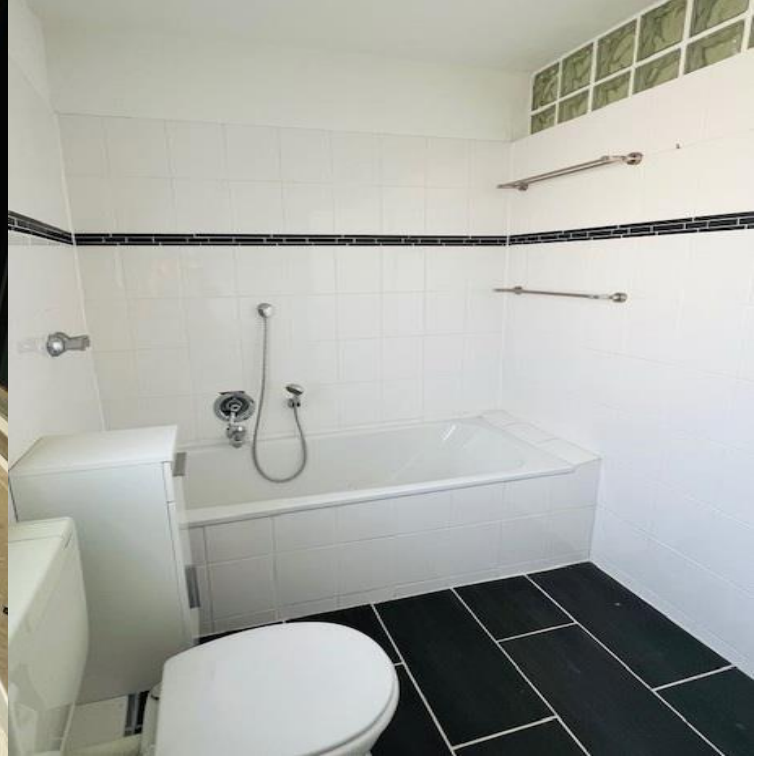


**ORTMANN IMMOBILIEN**  
**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**  
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)

# Ortmann Immobilien

Ich mache anders als andere!



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

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)

# Ortmann Immobilien

Ich mache anders als andere!



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

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)

**Ortmann Immobilien**

**Ich mache anders als andere!**



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

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)

**Ortmann Immobilien**

**Ich mache anders als andere!**



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

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)

# Ortmann Immobilien

Ich mache anders als andere!



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

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)