

Exposé

Reihenhaus in Moers

Altschwafheim - Top gepflegtes EFH mit ausgebautem Dachboden



Objekt-Nr. **OM-315973**

Reihenhaus

Verkauf: **619.000 €**

47447 Moers
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	285,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	176,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	70,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses top gepflegte Reihenhaus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße im Herzen von Alt-Schwafheim. Bereits im Eingangsbereich läßt sich erkennen wie liebevoll und hochwertig dieses Schmuckstück ausgestattet wurde. Hier wurden zur Kernsanierung in der Zeit von 1990 bis 2020 nur edelste Materialien wie weißer Estremoz Marmor aus Italien für die Fußböden verwendet, die Wände im kompletten Haus wurden mit hochwertigem mineralischen italienischen Putz (Istinto) versiegelt. Dieser hochwertige Putz ist feuchtigkeitsregulierend und trägt zu einem angenehmen Raumklima bei. Im benannten Zeitraum wurden alle Strom- sowie alle Wasserleitungen erneuert. Im vorderen Bereich des Hauses liegt die gut ausgestattete Küche und das Gäste-WC. Weiter geht es dann in den großzügigen Wohnraum mit anhängiger Terrasse und einem traumhaften Ausblick in den wunderschönen Garten. Der Garten hinter der Terrasse ist nicht Gegenstand der angegebenen Grundstücksfläche. Hierbei handelt es sich um eine ca. 300 qm große ökologische Ausgleichsfläche, die mit einer geringen Pacht jährlich belastet wird. Im ersten Obergeschoß befindet sich der helle Schlafraum mit Zutritt zum großen Balkon. Vom Schlafraum aus gelangt man in das außergewöhnliche ausgestattete Bad mit Whirlpool, Duschtempel und Doppelwaschtisch mit Unterschrank aus Vogelaugenahorn-Holz. Zwei großzügige, in Granit eingefasste, Spiegel über dem Doppelwaschbecken runden das Bild ab. Passend zu dem Design des Waschtisches wurde eine Designerlampe ebenfalls aus Vogelaugenahorn-Holz angefertigt. Im Schlafraum befinden sich 8 laufende Meter deckenhohe, zum Teil begehbare Einbauschränke, aus dem gleichen edlen Holz. Im ausgebauten Dachgeschoss ist ein zusätzlicher großer Raum der wahlweise als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Auf dieser Etage befindet sich auch das zweite Bad, hier mit Dusche, WC und Handwaschbecken.

Die Kellerräume umfassen ca. 70 qm und bestehen aus Heizungsraum, Waschaum und einem großen Raum mit 2mal 5 Meter langen Einbauschränken. Diese Immobilie ist so gepflegt und auf dem neusten Stand, dass man hier nur einziehen und sich wohlfühlen muss.

Ausstattung

Erdgeschoss:

gut ausgestattete Einbauküche

Gäste WC

Diele mit Einbauschränken

großzügiger Wohnraum mit Essplatz

Austritt zur Terrasse und in den wunderschönen Garten

1.OG

Schlafzimmer mit Austritt zum Balkon

Großes traumhaftes Bad mit Whirlpool, Duschtempel, Doppelwaschbecken mit Unterschränken und in Granit eingefasste Spiegel

Dachgeschoss

Großer zusätzlicher Raum wahlweise als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer zu nutzen.

Duschbad mit WC und Handwaschbecken

Die Ölheizung wurde in 2023 generalüberholt.

Die Fenster sind doppelverglast

Die Fußböden im ganzen Haus sind mit hochwertigen Marmor ausgelegt

Die Wände sind mit Istinto Mineralputz versehen

Im Keller ist ein Waschraum und ein großer Raum mit 2 mal 5 Meter langen Einbauschränken.

Hier wurde an alles gedacht.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Zwecks Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte per Email und hinterlassen Sie bitte Ihre Rufnummer. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Besichtigungstermine nur nach Vorlage eines Finanzierungsnachweises angeboten werden können.

Lage

Alt-Schwafheim gehört zu den begehrtesten Wohnvierteln in und um Moers. Durch die bevorzugte Lage sind Einkaufsmöglichkeiten wie Discounter, Bäcker etc. fußläufig zu erreichen.

Wenige Fußminuten entfernt ist eine zentrale Bushaltestelle. Mit dem PKW ist man nach wenigen KM auf der A40 oder A57 und von hier aus geht es weiter in alle Richtungen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß dem §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2022

Gültig bis: **23.04.2034** Registriernummer: **NW-2024-005065511** **1**

Gebäude

Gebäudeart: **Einfamilienhaus**

Adresse: **Schwaben Weg 47b
47445 Meer**

Gebäudeart: **Garten Gebäude**

Baujahr: **1975**

Baujahr Wärmeerzeuger: **1987**

Anzahl der Wohnungen: **1**

Gebäudefläche (A_g): **228,3 m²** nach § 80 GEG aus der Wohnfläche ermittelt

Wiederliche Energieträger für Heizung: **Heizöl**

Wiederliche Energieträger für Warmwasser: **Heizöl**

Erneuerbare Energien: **Au**

Art der Lüftung: Fensterlüftung Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Art der Kühlung: Schichtkühlung Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Passive Kühlung Kühlung aus Strom

Spezialbau kühl Kühlung aus Wärme

Inspektionspflichtige Klimaanlage: **Anzahl: 0** Nächste Fälligkeitstermin der Inspektion:

Art der Ausbelegung des Energieausweises: Neubau Modernisierung Sonstiges (Hauptzweck:)

Veräußerung Verkauf Änderung Erweiterung

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudecharakteristik nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte stellen überschlägige Vergleiche erneuerbarer **Bedarfsenergien** **siehe Seite 2**, für den Energieausweis sind die Modernisierungsmaßnahmen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe)

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung): Unterschrift des Ausstellers: 

Stellen Bezeichnung:

Dokumenten-Nr.: **47445 Meer** Ausstellungsdatum: **24.04.2024**

1 Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
2 im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einseitigen Mehrfachangaben möglich

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: **NW-2024-005065511** **2**

Energiebedarf

Heizungsanlagenleistung: kg CO₂-Äquivalent (GEP_g)

2 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Auswertungen gemäß GEG:

Charakteristischer Wert: kWh/m² a

Charakteristischer Wert des Gebäudes (G_g): kWh/m² a

Charakteristischer Wert des Neubaus: kWh/m² a

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die in Einzelfällen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Werte sind als Richtwerte zu verstehen. Die Angaben zum Energieverbrauch sind nur für Gebäude mit einem spezifischen Wärmebedarf (z.B. für Gebäude mit einer Heizungsanlage) zu verwenden. Die Angaben zum Energieverbrauch sind nur für Gebäude mit einem spezifischen Wärmebedarf (z.B. für Gebäude mit einer Heizungsanlage) zu verwenden.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien¹

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil am Pflichtleistungsbedarf
	%	%
Summe	%	%

Maßnahmen zur Einsparung¹

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt:

Maßnahme	Anteil am Pflichtleistungsbedarf
	%
Summe	%

Vergleichswerte Endenergie¹

2 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
3 nur bei Neubau
4 EPV: Endenergieverbrauch MfW: Mehrfamilienhaus

1) Folgende Definitionen sind im Zusammenhang mit dem GEG zu verstehen:

Exposé - Galerie

