



Haus

**Freistehendes Einfamilienhaus
mit Einliegerwohnung in Moers-
Schwafheim**

**Objekt-Nr.:
20040-2328**

Haus zum Kauf

in 47447 Moers-Schwafheim





Details

Preise	Kaufpreis	590.000 €
Informationen	verfügbar ab	nach Absprache
Flächen	Wohnfläche	ca. 210 m²
	Zimmer	7
	Nutzfläche	ca. 138 m²
	Grundstücksfläche	ca. 1.060 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1975
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Wohneinheiten	2

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	2
Garage	Anzahl
	2

Beschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein großzügiges Raumangebot ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Kombination von Wohnen und Vermieten. Die Immobilie ist bei Übergabe vollständig mietfrei und steht Ihnen zur freien Verfügung. Zwei Wohneinheiten individuell nutzbar Das Haus verfügt über zwei separate Wohnebenen: Das Erdgeschoss bietet ca. 106 m² Wohnfläche mit einem durchdachten Grundriss, großzügigen Wohnbereichen und direktem



Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die Obergeschosswohnung umfasst ca. 69 m² Wohnfläche und eignet sich hervorragend als Einliegerwohnung, Gästetage oder als Erweiterung des Hauptwohnraums. Im Obergeschoss sind weitere ca. 34 m² Wohnfläche, im Anbau, die zur Erdgeschosswohnung gehören. Beide Einheiten lassen sich unabhängig nutzen oder problemlos als ein zusammenhängendes Einfamilienhaus gestalten ganz nach Ihren Bedürfnissen. Ein besonderes Highlight sind die drei Photovoltaikanlagen auf dem Dach, die in Kombination mit einem Speichersystem für eine effiziente und umweltfreundliche Energieversorgung sorgen. Das reduziert nicht nur Ihre laufenden Kosten, sondern macht Sie unabhängiger von Energiepreisentwicklungen. Der große Garten bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten ob für Spiel und Freizeit, Gemüseanbau oder entspannte Stunden im Grünen. Die Terrasse lädt zum Verweilen ein, während der praktische Windfang für zusätzlichen Komfort und Wetterschutz sorgt. Weitere Ausstattungsmerkmale Vollunterkellerung mit Stauraum und Technikbereich Ruhige Wohnlage mit guter Anbindung Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder Investoren Dieses Haus vereint Flexibilität, Nachhaltigkeit und Lebensqualität in einem attraktiven Gesamtpaket. Ob als klassisches Einfamilienhaus oder mit separater Einliegerwohnung hier finden Sie Raum für Ihre Ideen und ein Zuhause mit Zukunft. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

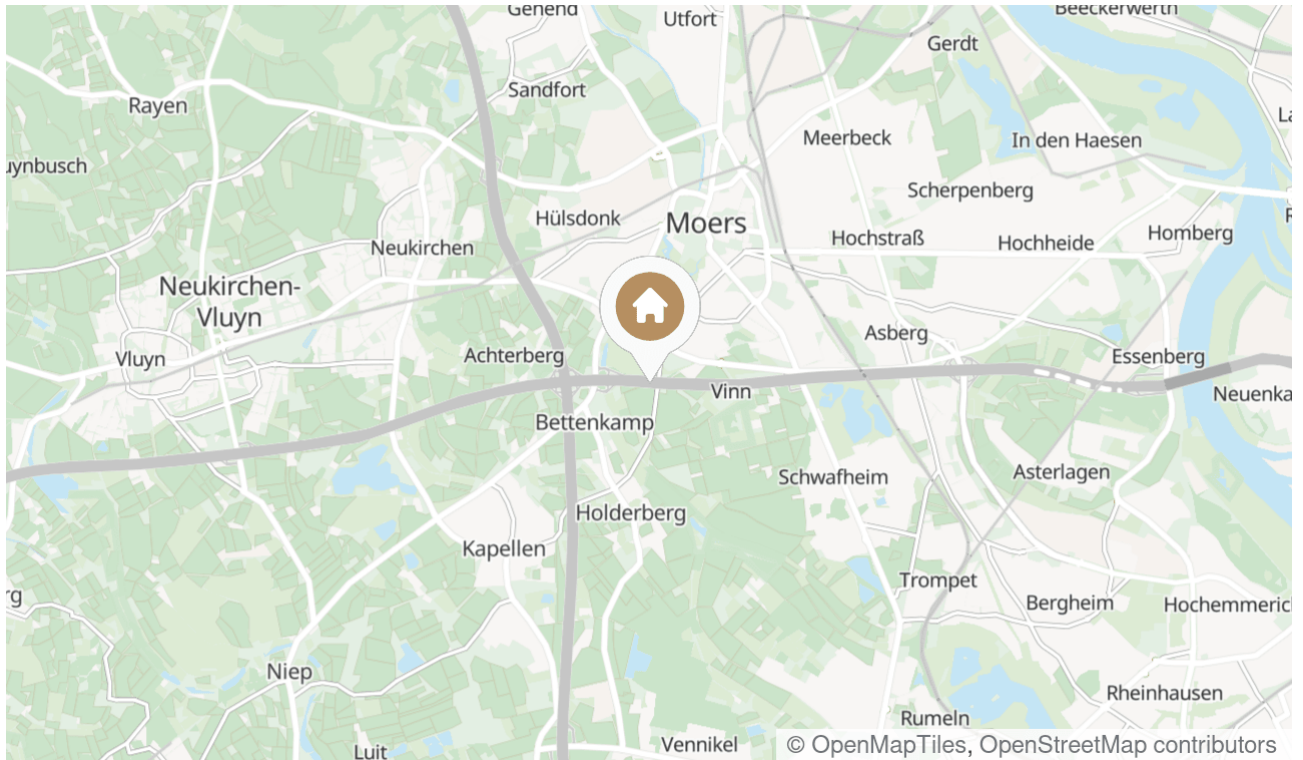
PV-Anlage: Neubau 2015 mit 7 KWpi mit Speicher Altbau 2022 8 KWpiß mit Speicher Altbau 2023 4 KWpi mit Speicher Baujahr Anbau: 2008 Weiße Kunststofffenster elektrische Rollläden mit Sonnensensor Klimasplitgeräte im Wohnbereich Gas-Heizung, Brennwerttechnik 2024 Kachelofen Böden wurden alle zwischen 2008 und 2012 erneuert Küche im Erdgeschoss ist im Kaufpreis enthalten Sanitärartikel im Erdgeschoss: weiß Klinkerfassade Vollunterkellerung Holzvertäfelte Decken Kunststofffenster mit elektrischen Rollos Fliegengitter an Balkontür ca. 48 m² wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Spitzboden



Lage & Umgebung

47447 Moers-Schwafheim

Die Immobilie befindet sich in einem der begehrtesten Wohngebiete von Moers, im idyllischen Stadtteil Schwafheim. Diese Lage vereint das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Naturverbundenheit eines ländlich geprägten Umfelds mit der hervorragenden Anbindung und Infrastruktur einer gewachsenen Stadt. Schwafheim ist bekannt für seine naturnahe Atmosphäre. In wenigen Gehminuten erreicht man weitläufige Felder, Wälder und Spazierwege, die zu ausgedehnten Radtouren oder entspannten Spaziergängen einladen. Das nahegelegene Naturschutzgebiet Schwafheimer Bruch bietet eine Oase der Ruhe und ist ein beliebter Treffpunkt für Naturfreunde und Familien. Trotz der ruhigen Lage ist die Versorgung des täglichen Bedarfs bestens gewährleistet. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Dienstleister sind schnell erreichbar sowohl im Stadtteil selbst als auch im nahegelegenen Zentrum von Moers. Wochenmärkte und kleine Fachgeschäfte sorgen für ein charmantes Einkaufserlebnis mit persönlichem Flair. Für Familien mit Kindern bietet Schwafheim eine ausgezeichnete Infrastruktur: Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in der Nähe und sind bequem erreichbar. Auch Spielplätze und Sportvereine sind zahlreich vorhanden und fördern das soziale Miteinander im Viertel. Die Lage überzeugt durch ihre gute Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A40 und A57 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen schnelle Verbindungen in Richtung Duisburg, Düsseldorf oder die niederländische Grenze. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut mit Buslinien, die regelmäßig ins Zentrum von Moers und zu den umliegenden Stadtteilen fahren. Moers bietet ein lebendiges kulturelles Leben mit Veranstaltungen, Konzerten und einem vielfältigen Vereinswesen. Schwafheim selbst zeichnet sich durch eine aktive Dorfgemeinschaft aus, die das Leben hier besonders herzlich und familiär macht. Diese Lage ist ideal für alle, die ein ruhiges und naturnahes Zuhause suchen, ohne auf die Vorteile urbaner Infrastruktur verzichten zu wollen. Ob Familie, Paar oder Single hier lässt sich Lebensqualität auf hohem Niveau genießen.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Baujahr

1975

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

05.08.2035

Ausstellungsdatum

08.06.2025

Endenergieverbrauch

66 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

B

Wärmewert

66 kWh/(m²a)

Wesentlicher Energieträger

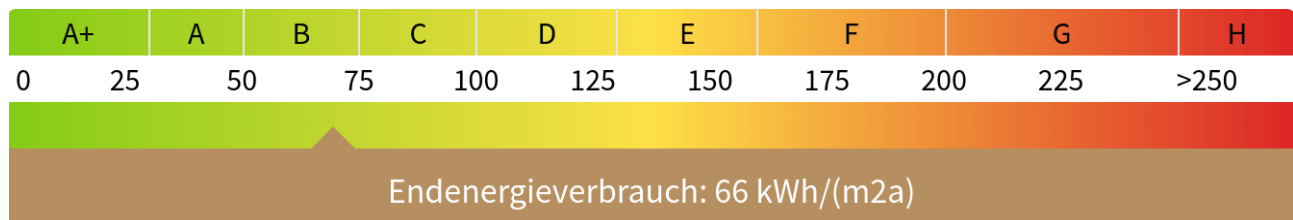
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung

















Erdgeschoss



Exemplarplan, nicht maßstäblich

Obergeschoss



Exemplarplan, nicht maßstäblich



Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

