



Haus

**Gewerbe-Doppelhaushälfte mit
Garten und Kegelbahn in Moers-
Hülsdonk**

**Objekt-Nr.:
66582-8612**



Haus zum Kauf

in 47441 Moers-Hülsdonk





Details

Preise	Kaufpreis	285.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 180 m²
	Zimmer	5
	Nutzfläche	ca. 100 m²
	Grundstücksfläche	ca. 525 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1954
	Zustand	teil/vollrenovierungsbe dürftig
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	4
Garage	Anzahl
	2

Beschreibung

Es handelt sich um ein in 1954 massiv gebautes Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigem Nutzungspotenzial. In 1968 und 1973 erfolgten diverse Um- und Anbauten. Der einseitig angebaute Baukörper verfügt über ein ausgebautes



Satteldach und einen zweigeschossigen Anbau mit Flachdach und ist voll unterkellert. Im Erdgeschoss befindet sich die ehemalige Gaststätte (ca. 86 m²) mit großem Gastraum, Küche, getrennten WCs und direktem Zugang zu Terrasse und Garten. Das Obergeschoss bietet eine helle 3-Zimmer-Wohnung (ca. 90 m²) mit Balkon, Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer, Küche und Bad. Im Keller lädt eine Kegelbahn zur Freizeitgestaltung ein. Zusätzlich gibt es einen massiv errichteten Abstellschuppen mit zwei Räumen und Toiletten, einen Carport für mehrere Fahrzeuge sowie weitere Stellplätze vor dem Haus. Ideal für Wohnen, Arbeiten oder Freizeit, ein Objekt mit vielfältigen Möglichkeiten.

Ausstattung

Die Ausstattung ist recht einfach und dem Stand der 70er Jahre entsprechend. Die Fenster sind aus Kunststoff und isolierverglast, die Heizung läuft über Gas und ist aus 1996. Positiv zu erwähnen ist die Dachsanierung aus 2020 - hier wurde u. a. eine Auflattung des Dachstuhls mit neuer Dämmung und neuen Ziegeln durchgeführt.

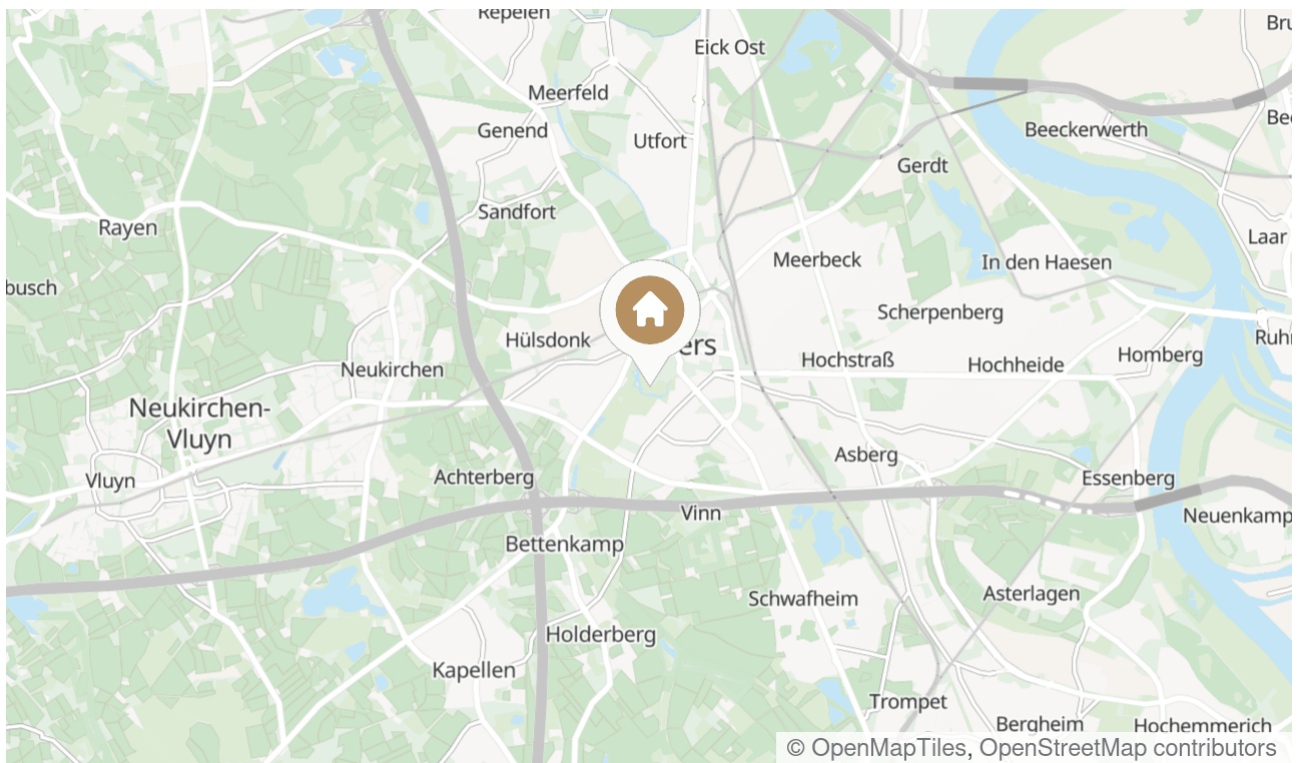
Sonstiges

Energieausweis Wohnen: Verbrauchsausweis gültig von: 03.11.2025 bis 02.11.2035
Endenergieverbrauch Wärme: 215 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser
Energieeffizienzklasse: G Baujahr: 1956 Energieausweis Gewerbe:
Verbrauchsausweis gültig von: 03.11.2025 bis 02.11.2035 Endenergieverbrauch
Wärme: 593,3 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser, Endenergiebedarf Strom: 33,3
Baujahr: 1956 Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann senden Sie uns bitte Ihre Kontaktdaten, damit wir Ihnen unverzüglich unser ausführliches Exposé mit weiteren Fotos, Grundrissen, Lageplan und Energieausweis zusenden können. Das Exposé erhalten Sie von uns als Link; falls Sie nach zwei Arbeitstagen keine E-Mail von uns im Posteingang finden, schauen Sie bitte in Ihrem SPAM-Ordner nach oder kontaktieren Sie uns bitte telefonisch! Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund des automatisierten Exposé-Versandes auf eventuelle Fragen und Besichtigungswünsche bei Ihrer ersten Anfrage nicht reagieren können. Bitte nehmen Sie nach Prüfung unseres Exposés Kontakt mit uns auf, um Besichtigungstermine abzustimmen oder anstehende Fragen zu klären. Herzlichen Dank!

Lage & Umgebung

47441 Moers-Hülsdonk

Gutbürgerliche Wohnlage im äußerst renommierten Moerser Ortsteil Hülsdonk, die Umgebung wird fast ausschließlich von hochwertigen Wohnhäusern auf gepflegten Grundstücken geprägt. Quasi um die Ecke liegen Kindergarten und Grundschule, weiterführende Schulen befinden sich im Stadt-bereich von Moers und sind per Fahrrad bestens zu erreichen. Gut gelegen ist auch die Auffahrt zur A 40 und A 57 am Moerser Kreuz, hier liegt die Fahrzeit bei ca. 3 Minuten!



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



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

02.11.2035

Ausstellungsdatum

03.11.2025

Endenergieverbrauch

215 kWh/(m²a)

Mit Warmwasser

✓

Energieeffizienzklasse

G

Wärmewert

215 kWh/(m²a)

Baujahr

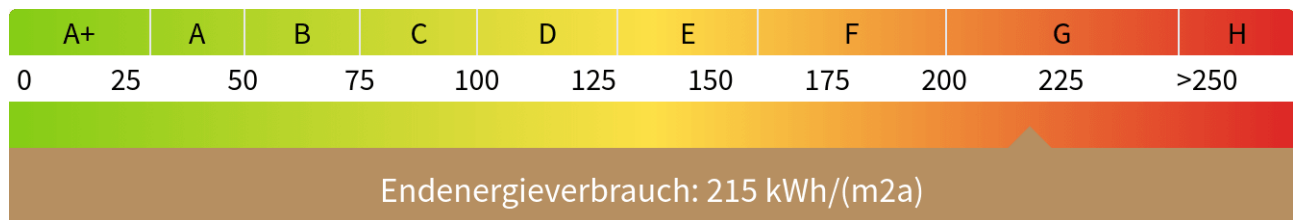
1956

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

Gas





Wohn-/Geschäftshaus in Moers-Hülsdonk



Rückansicht



Carport



Blick in den Garten



Gaststätte



Gaststätte



Übersicht



WC-Anlage



Küche



Wohnraum im OG



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Küche



Badezimmer



Kegelbahn



Kegelbahn



Heizung



Keller

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

