

Schönes 150m² Reihenendhaus mit Süd-West-Grundstück in bevorzugter Wohnlage von Moers



Private Verkäufer

Geschwister Gjavotchanoff

Zur alten Schmiede 2 in 47441 Moers

unterstützt durch

Dipl.Ing. Dipl.Wirt.Ing. Christian Büttner
geschwister.gjavotchanoff@gmail.com

0177 – 331 4343

Lage, Lage, Lage... die ersten drei Kriterien beim Immobilienkauf!

...und unser Objekt liegt in einer ruhigen Sackgasse von Moers-Hülsdonk direkt angrenzend zum Schlosspark Moers mit einem nach Süd-Westen ausgerichteten Grundstück und einer optimalen Infrastruktur „mit kurzen Wegen“.

Das 1966 erbaute und seit 1975 von der Familie Gjavotchanoff bewohnte, 2½-geschossige und vollunterkellerte Reihenendhaus verfügt über zwei Voll-Geschosse (EG, OG) sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit Dachgaube. Das Objekt ist Teil eines Häuserblocks bestehend aus 3 vollständig getrennten Reihenhäusern und einer angrenzenden überlangen Garage mit Anbau, die u.a. als Vorratsraum und Geräteschuppen genutzt werden kann.

Das Objekt verfügt über eine Wohnfläche von 151m² sowie eine zusätzliche Nutzfläche von 137m² nach Wohnflächenverordnung (WoFlV), was zu einer gesamten Wohn-/Nutzfläche von 288m² führt.

Das 314m² große, nach Süd-Westen ausgerichtete Grundstück grenzt seitlich an Nachbarschaftsgrundstücke und am hinteren Gartenende an den „Hülsdonker Flutgraben“ (eine Regenwasser abführende Rinne der LINEG); hier existiert am rechten Uferstreifen zusätzlich – als Verlängerung des Gartens – eine gepachtete Fläche von 136m² zur gärtnerischen Nutzung, sodass sich eine nutzbare Gesamtfläche von 450m² ergibt.

Geschichte von Moers-Hülsdonk

Hülsdonk ist ein Stadtteil von Moers, dessen Geschichte durch Funde bis in die Jungsteinzeit zurückreicht. Die eigenständige Gemeinde Hülsdonk wurde 1906 nach Moers eingemeindet. Hülsdonk ist ein Wohngebiet der Stadt Moers im Kreis Wesel, Nordrhein-Westfalen und umfasst ca. 5.600 Einwohner (Google und Wikipedia)



Objektbeschreibung – Stichpunkte

- 2½-geschossiges, vollunterkellertes Reihenendhaus mit Anbau, Wintergarten und Garage
- Baujahr: 1966; vom Eigentümer seit 1975 bewohnt
- Für Maßnahmen zur Objekterweiterung und -sanierung (Dach Haus & Anbau, Dachgaube, Heizungsanlage, Terrasse) wurden ab dem Jahr 1997 in Summe mehr als 43T€ investiert.
- Objekt in Massivbauweise
 - 151 m² Gesamt-Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)
 - 137 m² Gesamt Nutzfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)
 - 288 m² Summe der Wohn-/Nutzflächen
 - 244 m² Bruttogrundfläche nach DIN277
 - 314 m² Grundstücksfläche (gemäß Grundbuch)
 - 136 m² gepachtetes Flurstück von der LINEG (Linksniederrheinische Entwässerungs-Genossenschaft)
 - 450 m² Summe der nutzbaren Grundstücksflächen
- Nähe zum Stadtzentrum Moers
- Nähe zum Naherholungsgebiet „Schlosspark Moers“
- Nähe zum Naturfreibad „Bettenkamper Meer“
- Nähe zu Kindergarten
- Nähe zu allen Schulformen
- Ideale Autobahnanschlüsse zu A40, A42 und A57
- Qualität der Ausstattung: Standard
- Modernisierung/Sanierung: 1984 alle Fenster mit Doppelverglasung; 1997 Hausdach mit Gaube, 2000 Anbau-Flachdach, 2014 Terrasse und Haus-Außen-Kellermauerabdichtung; 2017 neue Heizungsanlage
- Zimmer: 3 im EG; 3 im OG; 1 DG
- Badezimmer: im OG mit WC + Dusche; im DG mit WC + Dusche
- Gäste-WC: 1 im EG
- Keller: Ja (vollunterkellert)
- Süd-West-Terrasse
- Dachboden komplett mit Dachgaube ausgebaut
- Keine elektrischen Fenster-Rollos
- Keine Fußbodenheizung
- Objektsicherung: keine Alarmanlage, keine Fenster-Vergitterung
- Heizung: Wärmetauscher Wolf, CGS-2-20 / 160L, 2017 (Nennleistung 20,4kW); Brennstoff Erdgas (öffentliche Gasversorgung)
- Bescheinigungen Schornsteinfeger über Feuerstättenschau, Feuerstätten-Messung, Feuerstättenbescheid, Erfüllung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) liegen vor.
- Gartenbewässerung: elektrische Grundwasserpumpe im Keller
- Garage: JA mit angrenzendem Fahrradschuppen; elektrisches Tor
- Stellplätze: 1 vor der Garage
- Objektzustand: regelmäßig geprüft, kontinuierlich renoviert und saniert; Heizung wurde periodisch durch Fachfirmen inspiziert und gewartet

Ø Nebenkosten der letzten Jahre

• Verbrauch Gas	~ 29.000 kWh	1.800 €/Jahr=	~150€/Mon
• Verbrauch Strom	~ 1.600 kWh	710 €/Jahr=	~ 60€/Mon
• Verbrauch Wasser	~ 36 m ³	203 €/Jahr=	~ 17€/Mon
• Grundbesitzabgaben (2025)		465 €/Jahr=	~39€/Mon
• Abfallgebühren		152 €/Jahr=	~13€/Mon
• Straßenreinigung		57 €/Jahr=	~5€/Mon
• Schornsteinfeger		65 €/Jahr=	~6€/Mon
• Haus-Versicherungen (WohnG+Hausrat / 2025)		857 €/Jahr=	~72€/Mon
• Σ Haus-Nebenkosten (Ø der letzten 5 Jahre)		~4.420 €/Jahr=	~368€/Mon

Bezugsfrei ab: sofort

Provisionsfrei für Käufer

Kaufpreis: 438.000 EUR

Objektlage – Moers



Moers mit ~101.000 Einwohnern liegt landschaftlich ruhig gelegen am linken Niederrhein zwischen der niederländischen Grenzregion und dem Ruhrgebiet. Als äußerste Spitze des Ruhrgebiets grenzt die Stadt des Kreises Wesel (Regierungsbezirk Düsseldorf) zum einen mit guten Autobahnbindungen (A40, A42 und A57) an die großen Städte Krefeld, Düsseldorf, Köln, Duisburg, Essen, Bochum – zum anderen an die grünen, ländlichen Regionen Richtung Goch und den Niederlanden. Zwei in der Nähe liegende Flughäfen (Düsseldorf ~32km und Weeze ~48km) runden die optimale Infrastruktur ab. (<https://de.wikipedia.org/wiki/Moers>)

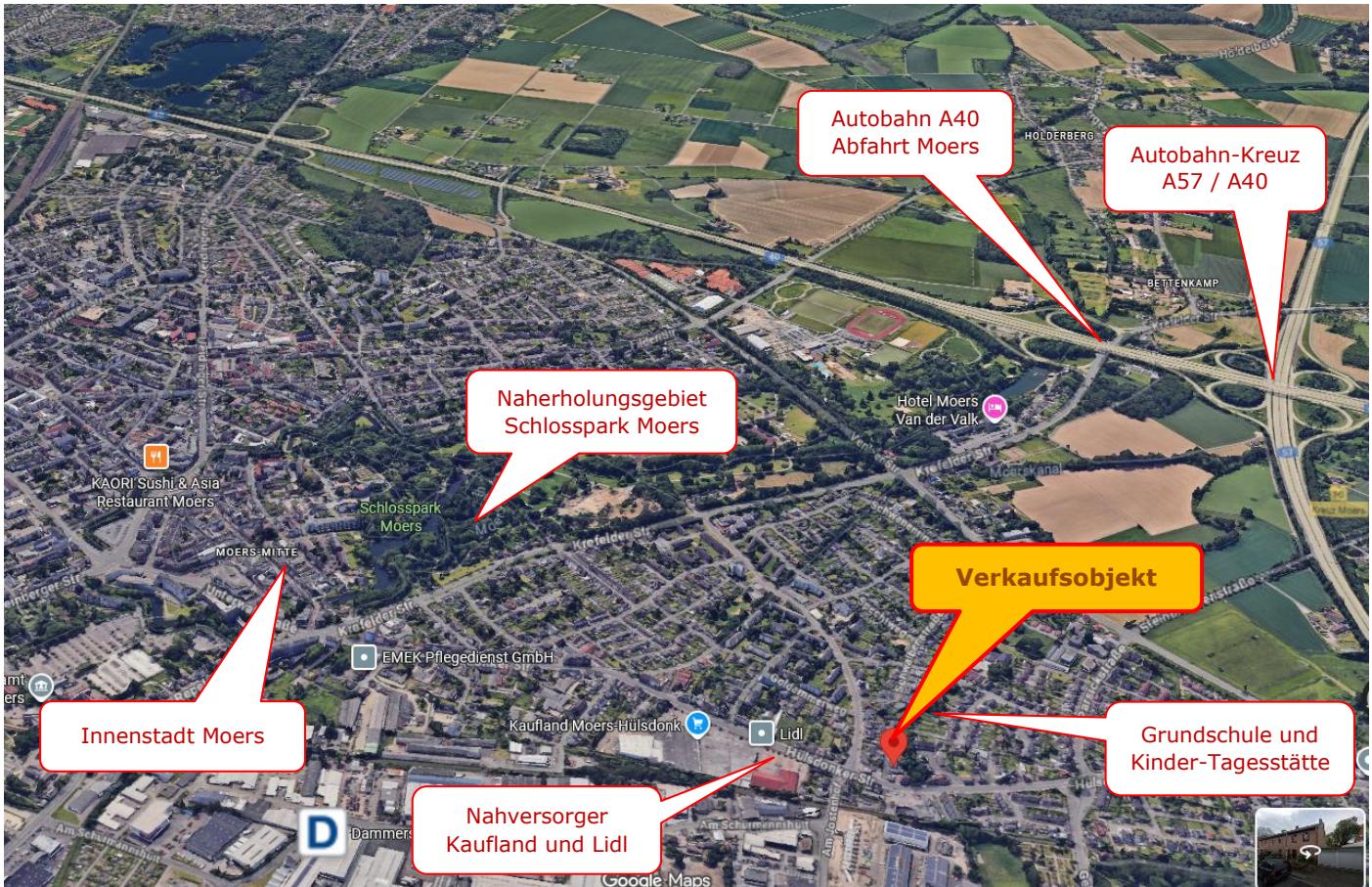
Moers erlangte im frühen 20. Jahrhundert als Zentrum des Kohle- und Salzbergbaus industrielle Bedeutung. Die Stadt produziert heute Maschinen, Baumaterialien, Papier, Textilien und Lebensmittel. Die Altstadt ist teilweise von einer drei Kilometer langen Befestigungsmauer mit einem Wassergraben und einem sternförmigen Damm umgeben.



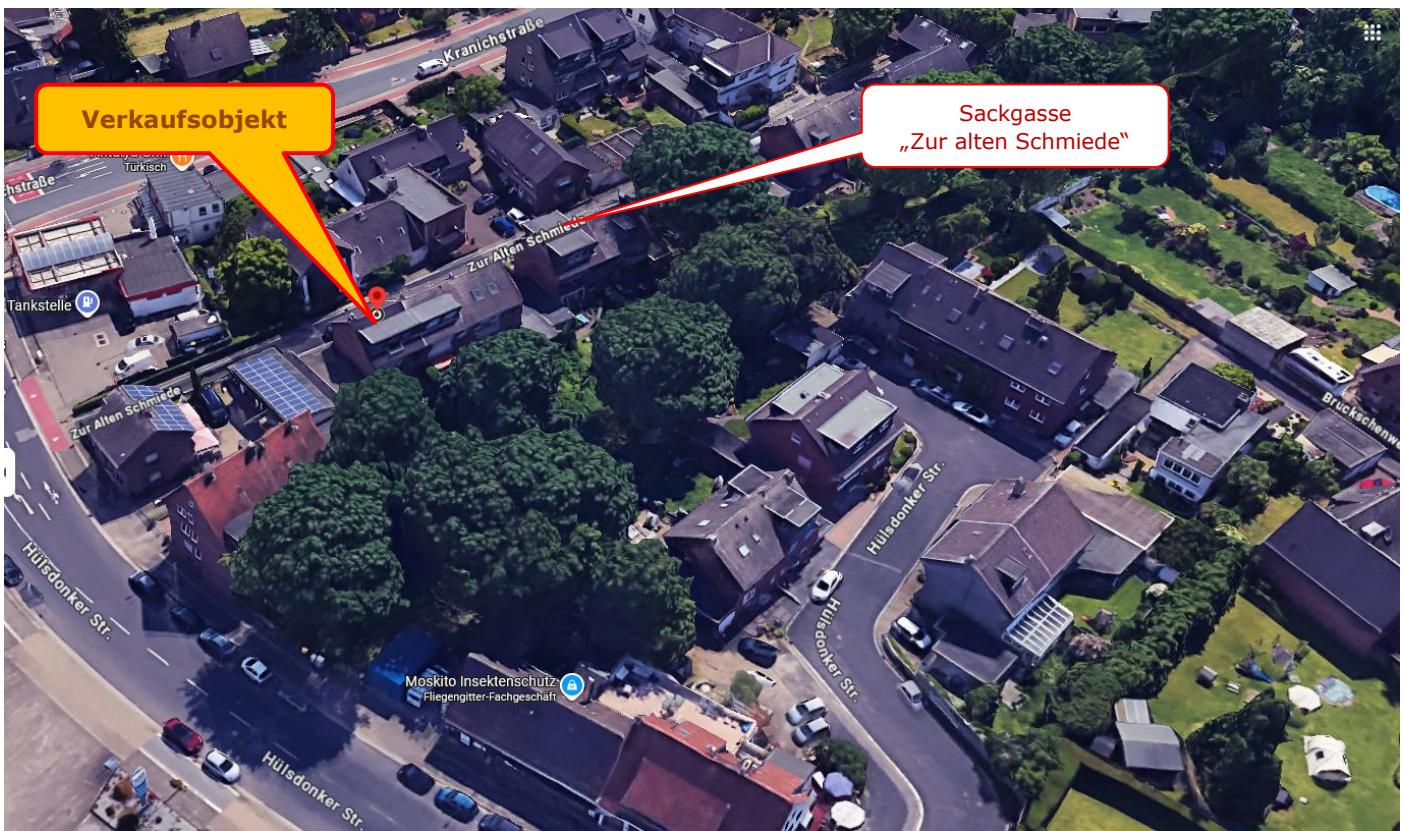
Objektlage – Umgebung & Infrastruktur



Objektlage – Wohnumfeld Moers-Hülsdonk



Objektlage – Wohnumfeld Haus



Objektlage – Flurstück (Gemarkung Hülsdonk, Flur 2, Flurstück 1396, LB)



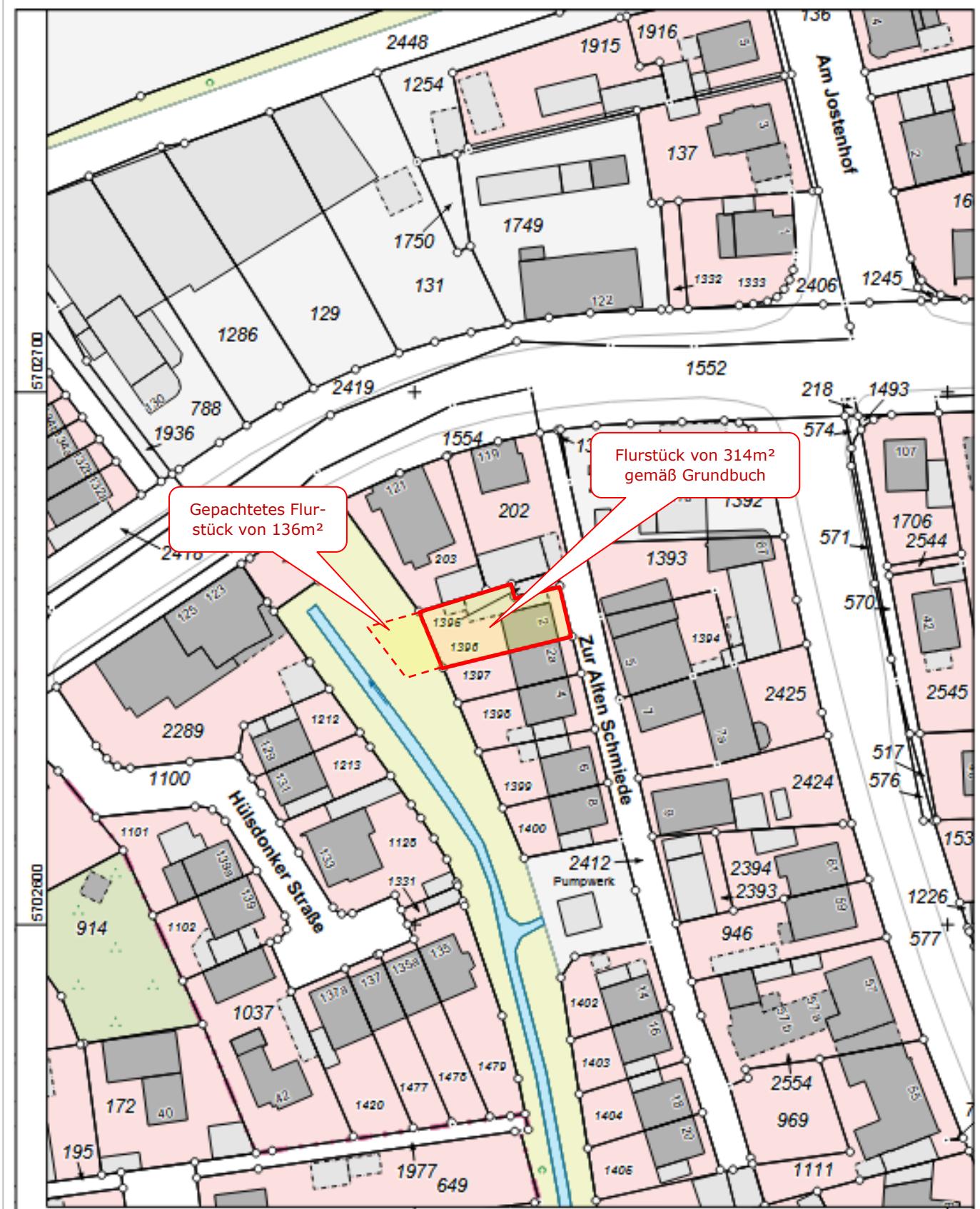
Kreis Wesel
Katasteramt

Flurstück: 1396
Flur: 2
Gemarkung: Hülsdonk
Zur Alten Schmiede 2, Moers

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 30.09.2025
Zeichen: 25E1800



Rechtliches – Behördliche Nachweise zum Objekt

- **Grundbuch** (Grundbuchauszug vom 29.09.2025 des Amtsgerichts Moers)

Das Grundbuch ist ein beschränkt öffentliches Register, in welchem die Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, die hieran bestehenden Eigentumsverhältnisse und die damit verbundenen Rechte und Belastungen verzeichnet sind.

Es existieren keine einschränkenden Eintragungen im Grundbuch

- **Liegenschaftskataster/Flurplan** (Auszug Liegenschaftskataster vom 30.09.2025 des Kreis Wesel)

Im Liegenschaftskataster werden für das Landesgebiet flächendeckend sämtliche Flurstücke und Gebäude in ihrer exakten Lage auf der Erdoberfläche nachgewiesen. Das Liegenschaftskataster ergänzt das Grundbuch und dient der Eigentumssicherung.

- **Energieausweis** (Energiebedarfssausweis vom 16.10.2023 / gültig bis 13.06.2035)

Der Energieausweis ist ein Dokument, das Daten zur Energieeffizienz und zu den anfallenden Energiekosten eines Gebäudes liefern soll. Ausstellung, Verwendung, Grundsätze und Grundlagen der Energieausweise werden in Deutschland seit 2020 über das Gebäudeenergiegesetzes (GEG) geregelt. Seit 2009 ist der Energieausweis bei allen Wohngebäuden in Deutschland Pflicht.

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes ~266 kWh/(m²·a)

- **Anliegerbescheinigung** (gemäß Bescheinigung vom 02.10.2025 der Stadt Moers)

Die Anliegerbescheinigung gibt Auskunft darüber, ob und in welcher Höhe für ein bestimmtes Grundstück noch Erschließungsbeiträge, Straßenausbaubeiträge und Kanalanschlussbeiträge zu zahlen sind.

Es sind keine beitragspflichtigen Baumaßnahmen der Stadt Moers geplant

- **Baulastenverzeichnis** (Auszug Baulastenverzeichnis vom 01.10.2025 der Stadt Moers)

Im Baulastenverzeichnis ist aufgeführt, welche Baulasten auf einem bestimmten Grundstück liegen. Dabei handelt es sich um öffentlich-rechtliche Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte Dinge auf seinem Grund und Boden zu dulden, zu unterlassen oder auszuführen.

Es existieren keine einschränkenden Eintragungen im Baulastenverzeichnis

- **Altlastenkataster** (Auszug Altlastenlastenkataster vom 10.10.2025 des Kreis Wesel)

Ein Altlastenkataster ist ein umfassendes Register, das Altlasten und altlastverdächtige Flächen erfasst. Diese werden in Deutschland von den Umweltämtern der Länder oder auch der Kommunen gespeichert.

Es existieren keine einschränkenden Eintragungen im Altlastenkataster

- **Bergschadenverzicht** (Eintragung im Grundbuch)

Ein Bergschadensverzicht ist eine privatrechtliche Vereinbarung, bei der sich ein Grundstückseigentümer verpflichtet, auf zukünftige Ersatzansprüche für Schäden zu verzichten, die durch Bergbau entstanden sind. Im Gegenzug kann der Bergwerksbetreiber Vorteile gewähren, wie Kaufpreisnachlässe oder vorgezogene Ausgleichszahlungen.

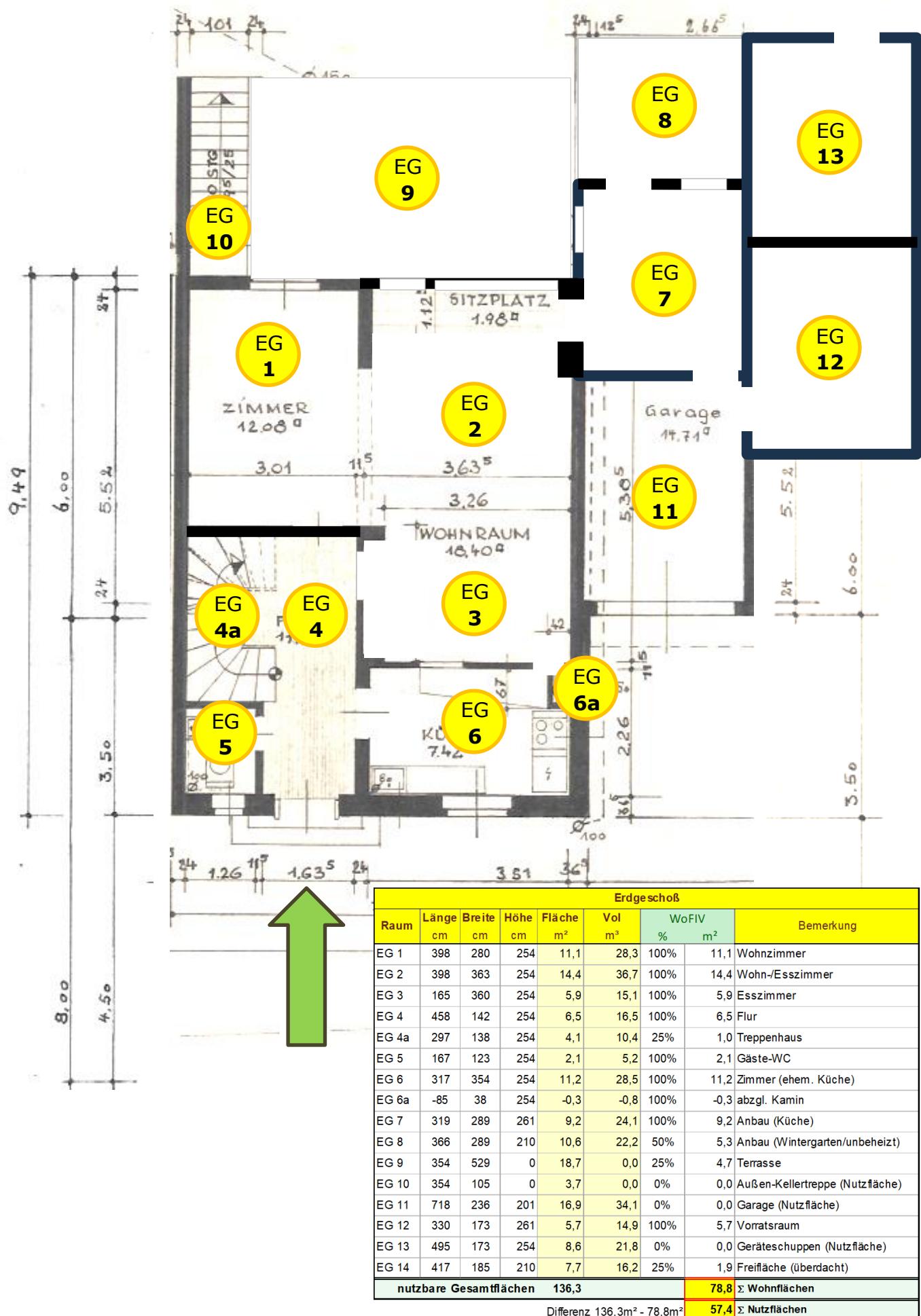
Es existiert kein Bergschadenverzicht, -minderwertverzicht oder -abfindung

- **Bundesimmissionsschutzverordnung** (Schornsteinfeger-Bescheide von 2021 bis 2024)

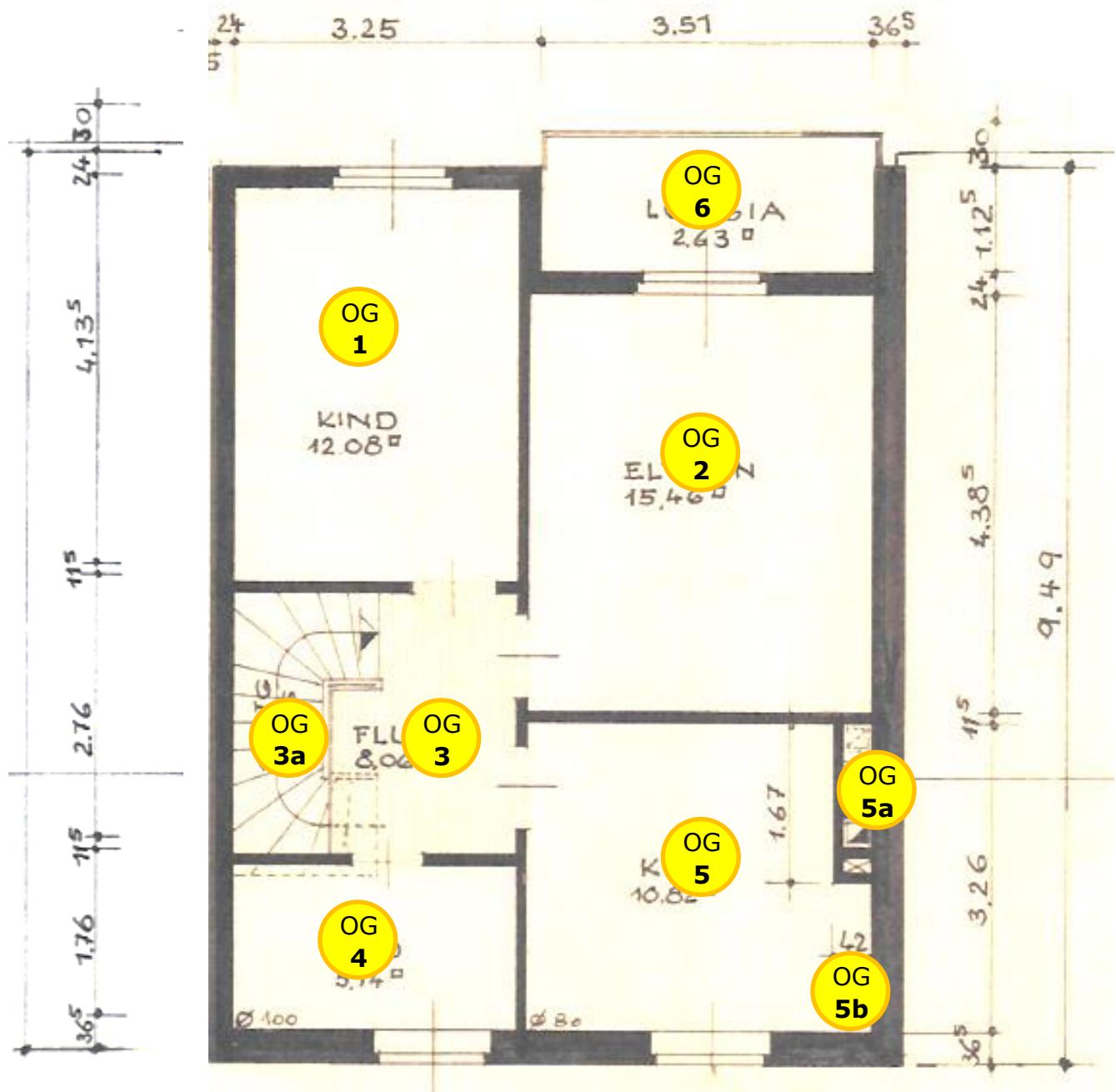
Ab dem 01.01.2022 gelten Änderungen der 1. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) für kleine und mittlere Feuerungsanlagen. Diese regelt u.a. die Höhen und Ableitbedingungen von Schornsteinen und Abgasanlagen über Dach, um die Belastung der Außenluft durch freigesetzten Feinstaub zu verringern.

Alle Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind eingehalten

Erdgeschoß (EG) Raumhöhe ~2,54m

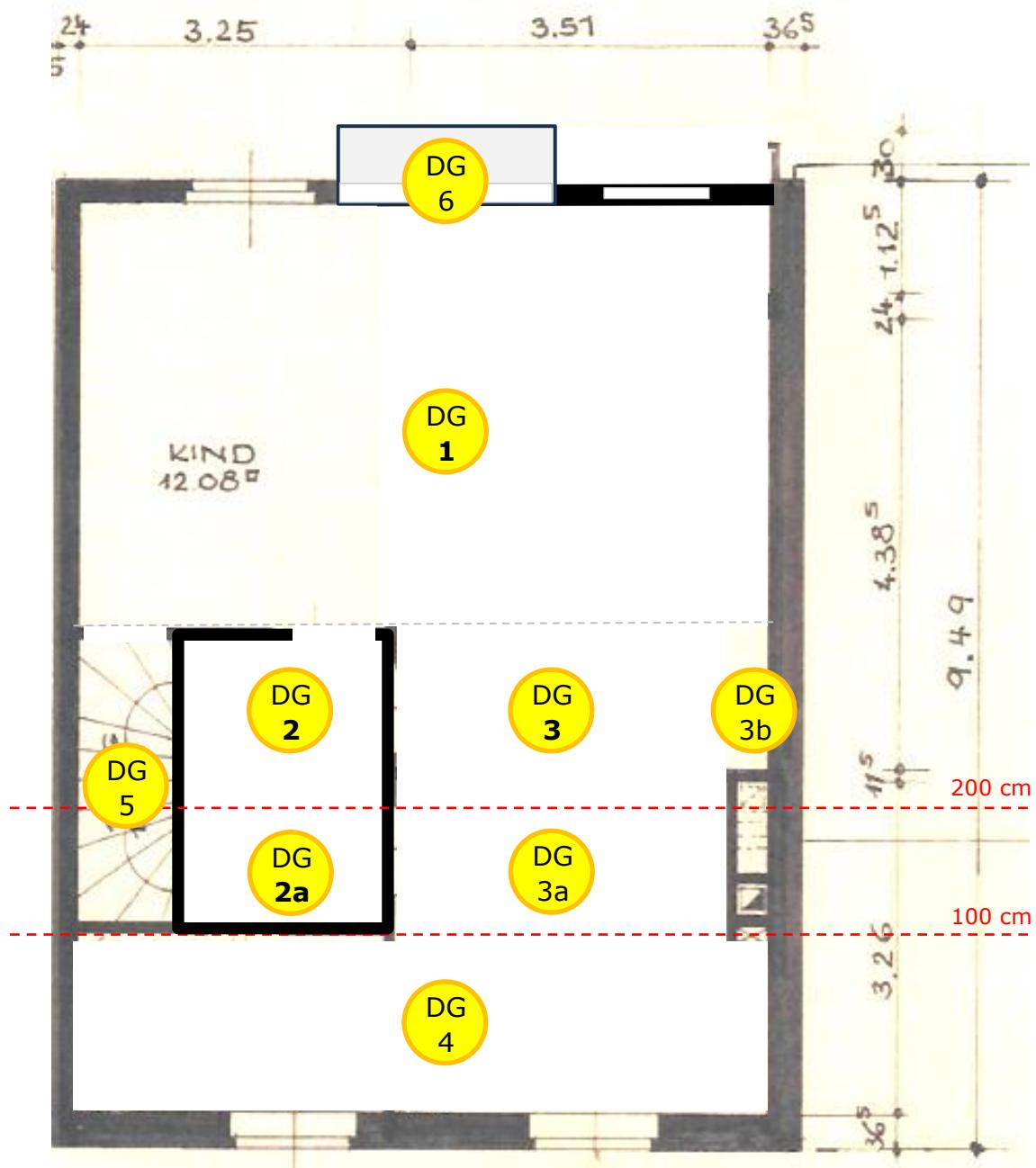


Obergeschoss (OG) Raumhöhe ~2,54m



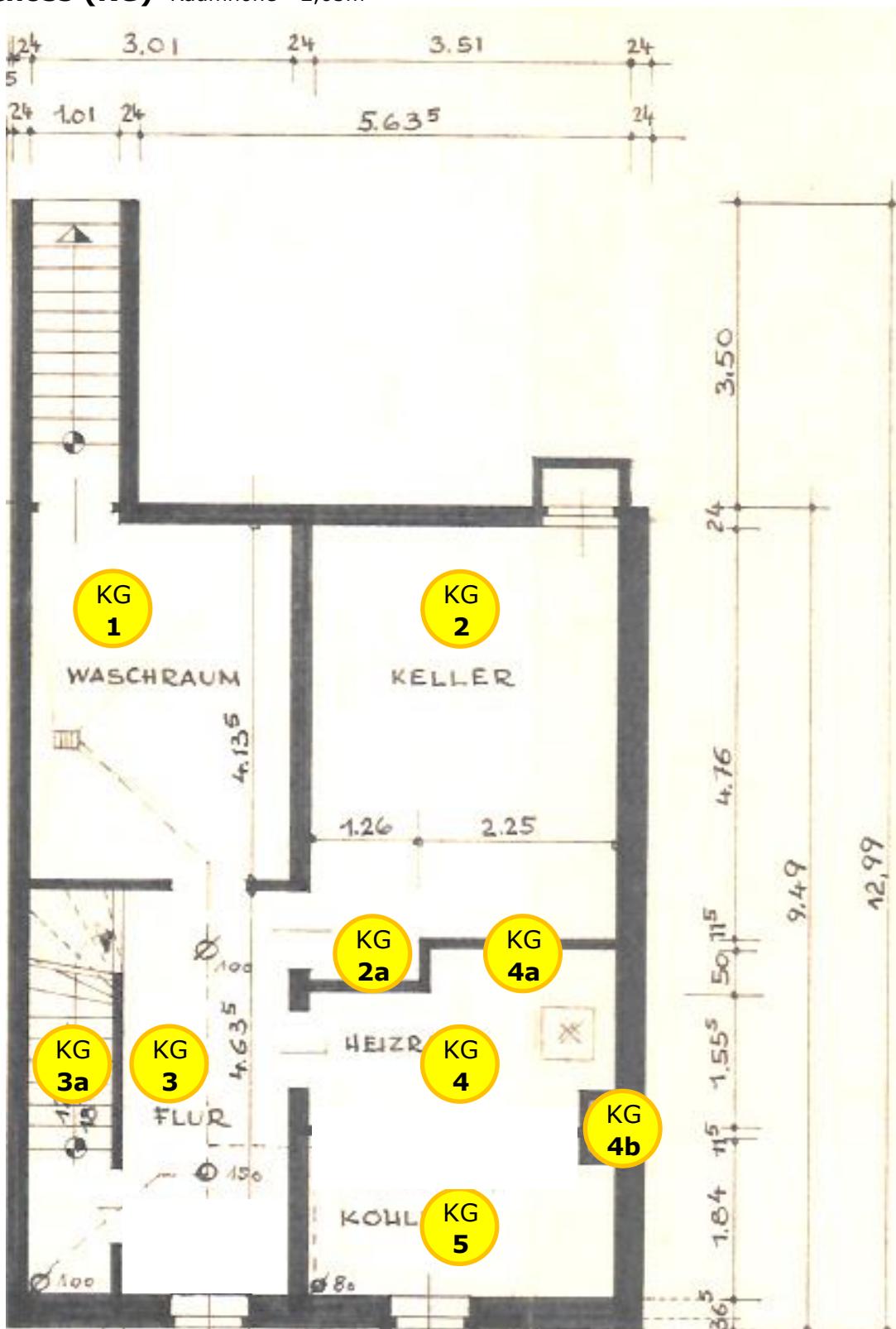
Obergeschoß							
Raum	Länge cm	Breite cm	Höhe cm	Fläche m ²	Vol m ³	WoFIV %	Bemerkung
OG 1	399	79	254	3,2	8,0	100%	3,2 Zimmer-Kind
OG 2	433	361	254	15,6	39,7	100%	15,6 Schlafzimmer
OG 3	139	267	254	3,7	9,4	100%	3,7 Flur
OG 3a	139	267	254	3,7	9,4	25%	0,9 Treppenhaus
OG 4	171	275	254	4,7	11,9	100%	4,7 Bad
OG 5	322	320	254	10,3	26,2	100%	10,3 Zimmer-Kind
OG 5a	167	42	254	0,7	1,8	0%	0,0 Kamin
OG 5b	165	42	254	0,7	1,8	100%	0,7 Zimmer-Kind (Schrank)
OG 6	135	349	254	4,7	12,0	25%	1,2 Balkon/Loggia
nutzbare Gesamtflächen					47,3	40,3	Σ Wohnflächen
					Differenz 47,3m ² - 40,3m ²	7,0	Σ Nutzflächen

Dachgeschoss (DG) Raumhöhe von 1,15 bis 2,20m



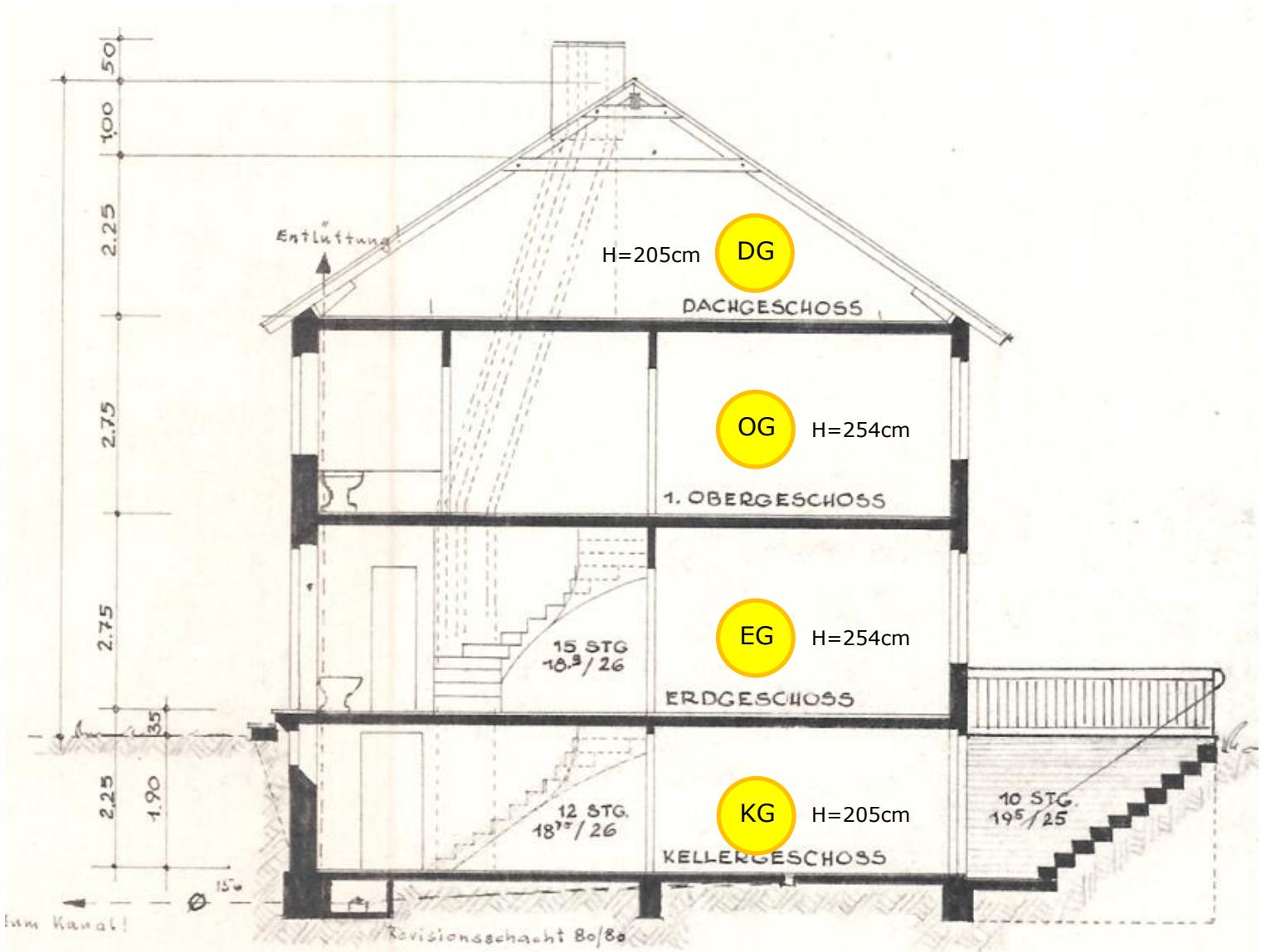
Dachgeschoß								
Raum	Länge cm	Breite cm	Höhe cm	Fläche m ²	Vol m ³	WoFIV %	m ²	Bemerkung
DG 1	292	634	220	18,5	40,7	100%	18,5	Zimmer-Kind
DG 2	171	186	220	3,2	7,0	100%	3,2	Bad (Höhe >=2m)
DG 2a	156	186	150	2,9	4,4	50%	1,5	Bad (Höhe 1-2m)
DG 3	171	309	220	5,3	11,6	100%	5,3	Schlafbereich (Höhe >=2m)
DG 3a	156	309	150	4,8	7,2	50%	2,4	Schlafbereich (Höhe 1-2m)
DG 3b	81	39	220	0,3	0,7	100%	0,3	Kamin (Rest)
DG 4	634	170	50	10,8	5,4	0%	0,0	Stauraum (Nutzfläche)
DG 5	327	96	220	3,1	6,9	25%	0,8	Treppenhaus
DG 6	73	167	220	1,2	2,7	25%	0,3	Balkon/Loggia
nutzbare Gesamtflächen						32,2	Wohnflächen	
Differenz 50,2m ² - 32,2m ²						17,9	Nutzflächen	

Kellergeschoß (KG) Raumhöhe ~2,05m



Kellergeschoß							
Raum	Länge cm	Breite cm	Höhe cm	Fläche m ²	Vol m ³	WoFIV %	Bemerkung
KG 1	407	286	205	11,6	23,9	0%	0,0 Waschraum
KG 2	476	351	205	16,7	34,3	0%	0,0 Kellerraum
KG 2a	51	126	205	0,6	1,3	0%	0,0 Kellerraum (Ecke)
KG 3	471	177	205	8,3	17,1	0%	0,0 Flur
KG 3a	471	93	205	4,4	9,0	0%	0,0 Treppenhaus
KG 4	353	351	205	12,4	25,4	0%	0,0 Heizungsraum
KG 4a	51	225	205	1,1	2,4	0%	0,0 Heizungsraum (Ecke)
KG 5	-76	37	205	-0,3	-0,6	0%	0,0 abzgl. Kamin
nutzbare Gesamtflächen						0,0	Σ Kellerflächen
Differenz 55,0m ² - 0,0m ²						55,0	Σ Nutzflächen

Objekt-Gesamt-Wohn- & Nutzflächen

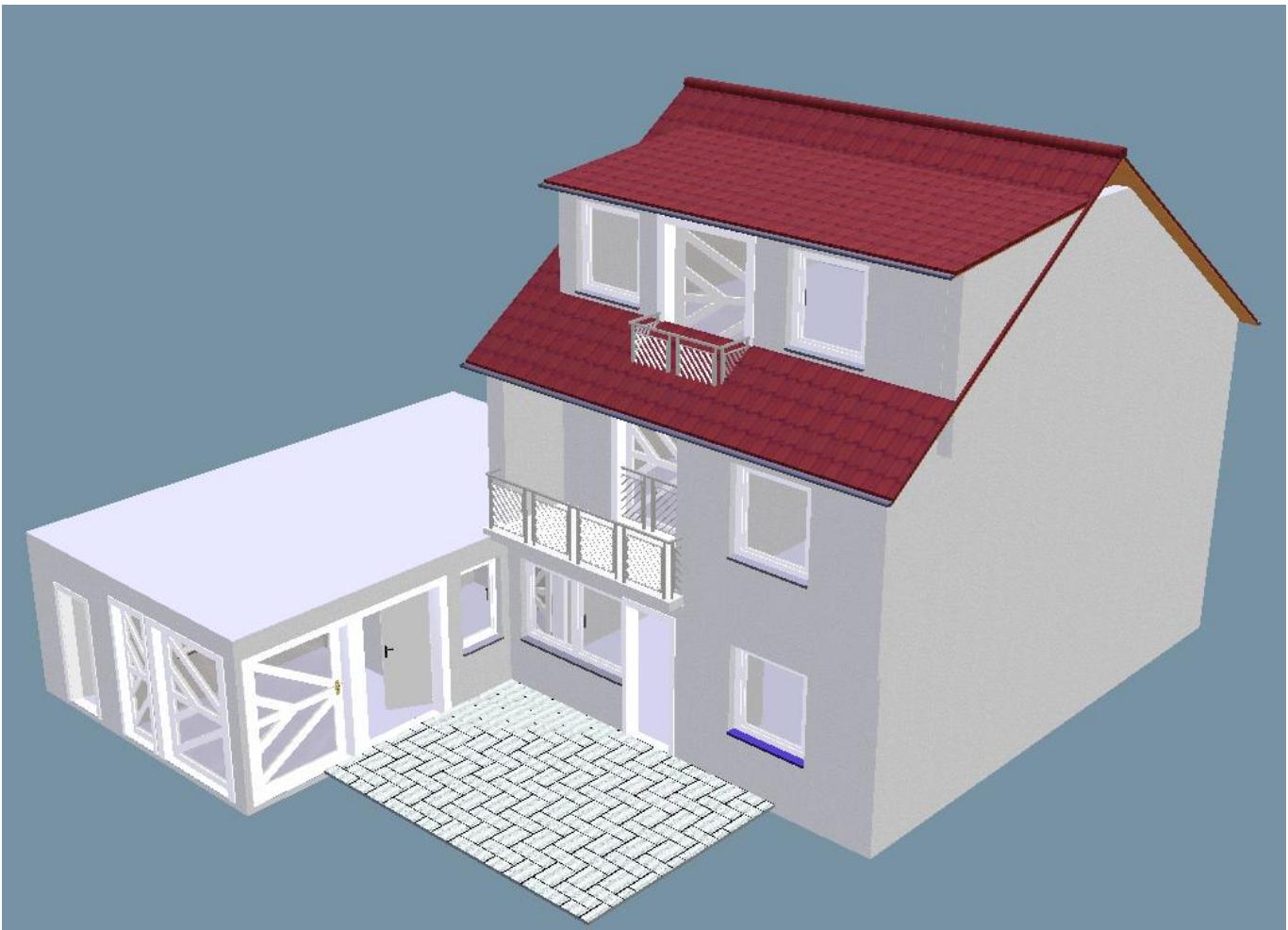


Wohn- & Nutzflächen nach WoFIV			
Etage	Fläche m ²	Nutz-Fläche m ²	Wohn-Fläche m ²
Dachgeschoß (DG)	50,2	17,9	32,2
Obergeschoß (OG)	47,3	7,0	40,3
Erdgeschoß (EG)	136,3	57,4	78,8
Keller (KG)	55,0	55,0	0,0
Σ Flächen	288,7		
Σ Wohnfläche nach WoFIV			151,4
Σ Nutzfläche nach WoFIV			137,3

Objekt – 3D-Ansichten und 3D-Schnitte



Gesamtansicht / Straßenansicht mit Garage + Anbau



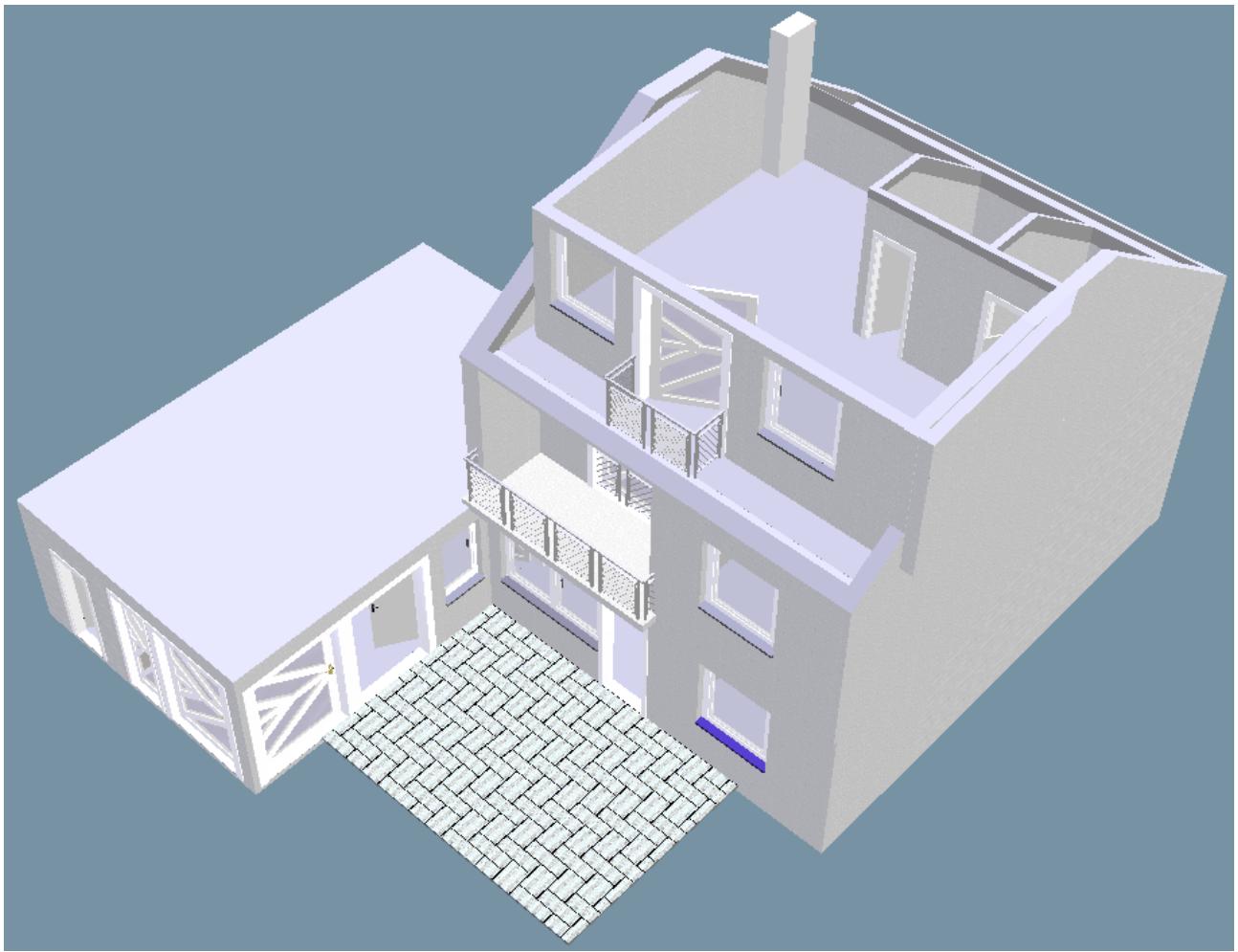
Gesamtansicht / Gartenansicht mit Dachgaube + Terrasse + Wintergarten



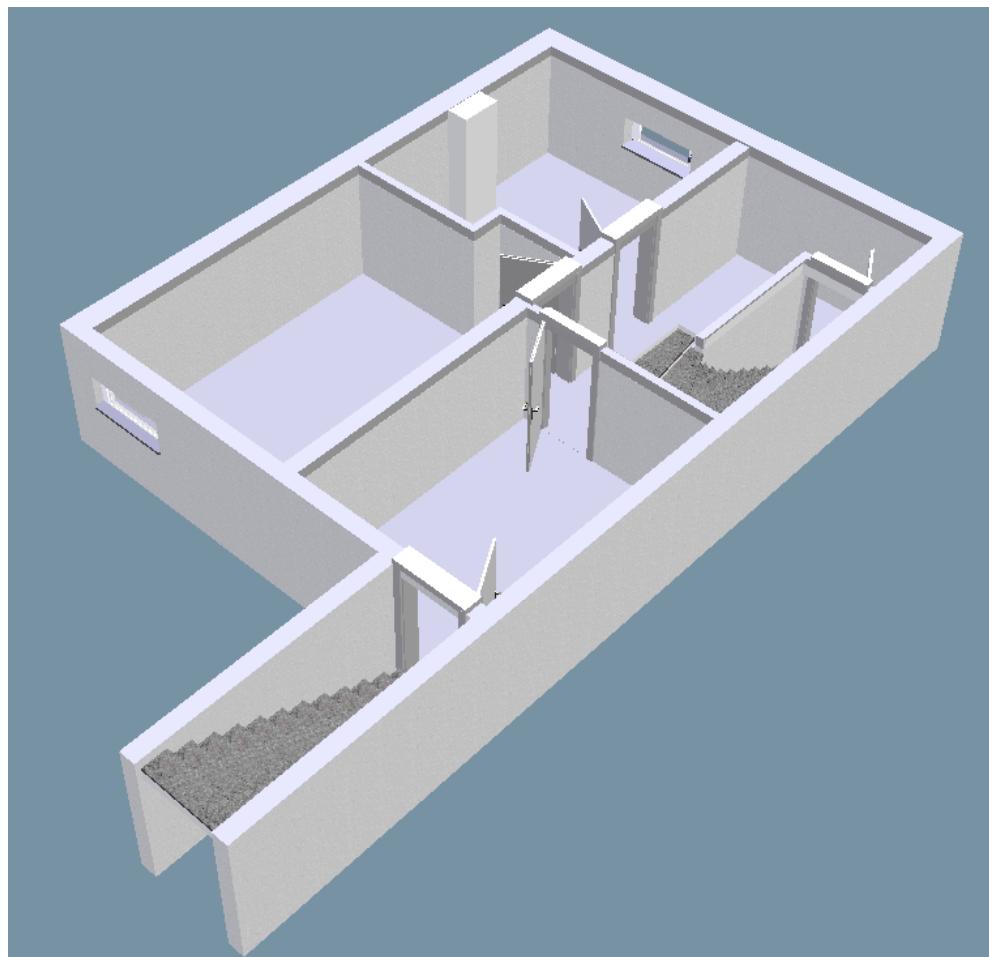
Raumaufteilung – Erdgeschoß (EG)



Raumaufteilung – Obergeschoß (OG)



Raumaufteilung – Dachgeschoß (DG)



Raumaufteilung – Kellergeschoß (KG)

Objektansichten



Blick von der Hausfront in die Sackgasse „Zur alten Schmiede“



Blick auf die Hausfront und den Eingangsbereich



Blick in den nach Süd-Westen ausgerichteten Garten von der Terrasse



Blick in den Garten vom Balkon in der 1. Etage



Blick von der hinteren Grundstücksgrenze auf den Garten und die Hausrückseite



Blick vom Grundstück auf die Hausrückseite mit Dachgaube und Terrasse