

Moers

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Potenzial und schönem Garten

CODICE OGGETTO: 22070001

VERKAUFT

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 359.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 616 m²

CODICE OGGETTO: 22070001 - 47443 Moers

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 22070001 - 47443 Moers

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22070001
Superficie netta	ca. 115 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1948
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	359.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2012
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 22070001 - 47443 Moers

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	OEL
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.04.2032
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	248.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G

CODICE OGGETTO: 22070001 - 47443 Moers

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22070001 - 47443 Moers

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22070001 - 47443 Moers

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22070001 - 47443 Moers

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22070001 - 47443 Moers

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22070001 - 47443 Moers

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22070001 - 47443 Moers

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22070001 - 47443 Moers

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22070001 - 47443 Moers

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22070001 - 47443 Moers

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22070001 - 47443 Moers

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22070001 - 47443 Moers

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22070001 - 47443 Moers

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 22070001 - 47443 Moers

Una prima impressione

Dieses schöne alte "Grafschafter Haus" wurde nach dem Krieg im Jahre 1947 wieder neu aufgebaut und zu zwei Doppelhaushälften umgewandelt. Im Angebot steht hier die rechte Haushälfte, die später 1955 mit der Garage ergänzt wurde und zuletzt erfolgte 1961 die Aufstockung, bzw. Erweiterung des Obergeschoßes. Die Haushälfte wurde massiv erbaut und ist in weiten Teilen unterkellert. Diese alten Siedlungshäuser haben Ihren besonderen Charme und entwickeln sich stets nach hinten, durch die Wohnraumerweiterungen. Früher diente das Obergeschoß als Einliegerwohnung, doch mit den heutigen Wohnansprüchen lebt es sich großflächig auf zwei Etagen. Durch die vielen Fenster erstrahlen die Räumlichkeiten hell und freundlich. Im Erdgeschoß haben Sie durch Wanddurchbrüche ein großes Esszimmer und ein damit verbundenes Wohnzimmer. Weiter durch gelangen Sie in die geräumige Wohnküche, wo sich gerne das tägliche Leben rund um den Kochtopf abspielt. Weiter nach hinten durch gelangen Sie über den Flur zum einem zum Tageslichtbad (Wanne) und zum anderen zur überdachten Terrasse. Von hier genießen Sie Wind- und Sonnengeschützt den herrlichen Garten und können Ihren Kindern beim Spielen zuschauen. Der Garten ist erstreckt sich weit ins Hinterland und wurde durch schöne Sträucher pflegeleicht angelegt. Natürlich bietet er Ihnen noch viel eigene Interpretation sich zu verwirklichen. Am Ende des Grundstücks erfreuen Sie sich über 2 gemauerte Gartenhäuser, die Ihnen viel Stauraum für Ihre Gartengeräte verschaffen. Im Ober-/Dachgeschoß finden Sie einen Schlafraum vor, ein sehr großes Schlafzimmer als Durchgangszimmer (vormals Wohnzimmer) mit Zutritt auf den umlaufenden Balkon. Dahinter befindet sich ein weiterer Raum, der früher als Küche diente und noch ein modernisiertes Badezimmer ebenfalls mit Wanne und Tageslicht. Im Keller finden Sie den üblichen Heizungskeller, einen großen Lagerraum und eine große Waschküche mit Kelleraußentreppe, die in den Garagenhof mündet. Das Hofgelände ist mit einem zweiflügeligen Tor verschlossen und Sie können hier ein bis zwei PKWs vor der Garage parken. Von hier gelangen Sie auch durch eine Gartentür direkt auf die Terrasse. Natürlich hat so ein altes Siedlungshaus seine Ecken und Kanten, die noch mit den Modernisierungen ins rechte Lot gebracht werden müssen, aber dafür entschädigt Sie der herrliche Garten und die Gute Lage für allen Aufwand.

CODICE OGGETTO: 22070001 - 47443 Moers

Dettagli dei servizi

ALU-Fenster von 08/1982 mit Rolläden (EG elektr./ OG manuell)

Bodenbeläge Fliesen, Vinyl und Teppboden

Fassade 70er Jahre

Kabel TV

überdachte Terrasse

Ölheizung Niedrigtemperatur v. 2001

Bäder von 2005 und 2012

Hauswasserwerk mit Gartenbewässerungsanlage

Rasenroboter

2. Kaminzug vorhanden, falls Kamin erwünscht

2 Gartenhäuser

CODICE OGGETTO: 22070001 - 47443 Moers

Tutto sulla posizione

Das Doppelhaushälfte sich im Moerser Stadtteil "Scherpenberg" nahe der Stadtgrenze zu Duisburg. Hier wird der Siedlungscharakter noch groß geschrieben. Die Umgebung sorgt für ein hohes Maß an Lebenskomfort. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sowie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken können Sie bequem sowohl mit dem Fahrrad als auch fußläufig erreichen. Besonders beliebt ist der nahegelegene Üttelsheimer See, der für die Anwohner nicht wegzudenken ist. Ob Sie spazieren gehen, eine Runde Joggen, Fahrrad fahren oder Ihren Vierbeiner ausführen. Jeder kommt auf seine Kosten. Der See ist auch als Badensee freigegeben und durch seine Spiel- und Matchanlage erfreuen sich besonders Familien über das Freizeitangebot. Der Anschluss an den ÖPNV ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle gewährleistet. Mit dem PKW gelangen Sie bereits in wenigen Fahrminuten zur Anschlussstelle der A 40 oder zur A42.

CODICE OGGETTO: 22070001 - 47443 Moers

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2032. Endenergiebedarf beträgt 248.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1948. Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 22070001 - 47443 Moers

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Evelin Gill

Neustraße 34 Moers

E-Mail: moers@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com