

Moers

# Gepflegte Doppelhaushälfte mit Potenzial und schönem Garten

Property ID: 22070001

VERKAUFT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 359.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 616 m<sup>2</sup>**

Property ID: 22070001 - 47443 Moers

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22070001 - 47443 Moers

## At a glance

Property ID	22070001
Living Space	ca. 115 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1948
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	359.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2012
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 22070001 - 47443 Moers

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	248.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.04.2032	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1948



Property ID: 22070001 - 47443 Moers

## The property





Property ID: 22070001 - 47443 Moers

## The property





Property ID: 22070001 - 47443 Moers

## The property





Property ID: 22070001 - 47443 Moers

## The property





Property ID: 22070001 - 47443 Moers

## The property





Property ID: 22070001 - 47443 Moers

## The property





Property ID: 22070001 - 47443 Moers

## The property





Property ID: 22070001 - 47443 Moers

## The property





Property ID: 22070001 - 47443 Moers

## The property



Property ID: 22070001 - 47443 Moers

## The property





Property ID: 22070001 - 47443 Moers

## The property



Property ID: 22070001 - 47443 Moers

## The property





Property ID: 22070001 - 47443 Moers

## The property



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](http://www.von-poll.com)

Property ID: 22070001 - 47443 Moers

## A first impression

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 Schlafrum 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.



Property ID: 22070001 - 47443 Moers

## Details of amenities

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

Property ID: 22070001 - 47443 Moers

## All about the location

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 Badesee 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.



Property ID: 22070001 - 47443 Moers

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2032. Endenergiebedarf beträgt 248.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 22070001 - 47443 Moers

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Evelin Gill

---

Neustraße 34 Moers  
E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)