

Moers

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Potenzial und schönem Garten

CODE DU BIEN: 22070001

VERKAUFT

www.von-poll.comPRIX D'ACHAT: 359.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 616 m²

CODE DU BIEN: 22070001 - 47443 Moers

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22070001 - 47443 Moers

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22070001
Surface habitable	ca. 115 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1948
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	359.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2012
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 22070001 - 47443 Moers

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	11.04.2032
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	248.90 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1948

CODE DU BIEN: 22070001 - 47443 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 22070001 - 47443 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 22070001 - 47443 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 22070001 - 47443 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 22070001 - 47443 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 22070001 - 47443 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 22070001 - 47443 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 22070001 - 47443 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 22070001 - 47443 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 22070001 - 47443 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 22070001 - 47443 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 22070001 - 47443 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 22070001 - 47443 Moers

La propriété



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

CODE DU BIEN: 22070001 - 47443 Moers

Une première 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 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.

CODE DU BIEN: 22070001 - 47443 Moers

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 22070001 - 47443 Moers

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 22070001 - 47443 Moers

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 22070001 - 47443 Moers

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Evelin Gill

Neustraße 34 Moers
E-Mail: moers@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com