Moers

Urlaub Zuhause * Modernes Doppelhaus im Landhausstyle in Top Lage

Objektnummer: 26070005

KAUFPREIS: 649.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 148 m^2 • **ZIMMER:** 4.5 • **GRUNDSTÜCK:** 262 m^2

Objektnummer: 26070005 - 47447 Moers

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26070005 - 47447 Moers

Auf einen Blick

Objektnummer	26070005
Wohnfläche	ca. 148 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2002
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26070005 - 47447 Moers

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	46.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.04.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26070005 - 47447 Moers

Die Immobilie

Objektnummer: 26070005 - 47447 Moers

Die Immobilie

Objektnummer: 26070005 - 47447 Moers

Die Immobilie

Objektnummer: 26070005 - 47447 Moers

Die Immobilie

Objektnummer: 26070005 - 47447 Moers

Die Immobilie

Objektnummer: 26070005 - 47447 Moers

Die Immobilie

Objektnummer: 26070005 - 47447 Moers

Die Immobilie

Objektnummer: 26070005 - 47447 Moers

Die Immobilie

Objektnummer: 26070005 - 47447 Moers

Die Immobilie

Objektnummer: 26070005 - 47447 Moers

Die Immobilie

Objektnummer: 26070005 - 47447 Moers

Die Immobilie

Objektnummer: 26070005 - 47447 Moers

Die Immobilie

Objektnummer: 26070005 - 47447 Moers

Die Immobilie

Objektnummer: 26070005 - 47447 Moers

Die Immobilie

Objektnummer: 26070005 - 47447 Moers

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 26070005 - 47447 Moers

Ein erster Eindruck

Die sehr gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage, mit 148 m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 262 m² ist perfekt für Familien. Das Haus wurde im Jahr 2002 erbaut und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Es verfügt über insgesamt 4 Zimmer, 3 helle Schlafzimmer und einem Bad mit Doppelwaschbecken, sowie einem Gäste WC.
Das Haus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung und bietet ausreichend Platz für eine Familie.
Im Erdgeschoss befinden sich der freundliche und großzügige Wohn- und Essbereich mit gemauertem Kamin. Dort lassen sich kuschelige Abende verbringen. Die einladende offen gestaltete Küche rundet den unteren Bereich des Hauses zum Wohlfühlen noch zusätzlich ab. Das Gäste-WC befindet sich klassisch im Eingangsbereich links in Flur.
Den Zugang zum Garten ermöglichen 2 Flügeltüren, eine weitere Flügeltüre führt von der Küche zur Garage seitlich entlang.
Von der herrlichen Terrasse mit elektrischer Markise, schweift Ihr Blick in den mediterranen Garten und verzaubert Sie direkt in Urlaubsstimmung. Der Whirlpool und die angrenzende Sonnenterrasse vervollständigen den Wohlfühlfaktor.
Die Garage mit Tür in den Garten ist ideal, um von der Straßenseite aus Dinge in den Garten zu befördern.
Über die wertige Granittreppe mit Schmiedeeisernen Geländer gelangen Sie in die oberen Räume.
Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafräume. Ein Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide mit Einbauschränken ausgestattet, dass zweite Schlafzimmer ist schön hell und verfügt über eine gute Größe. Das Hauptbadezimmer mit Fenstern, besticht durch seine Großzügigkeit, 2 Waschtische, die Badewanne, sowie die Eckdusche, welche äußerst geräumig ist. Hell und dezent gestaltete Fliesen runden die Badezimmer Einrichtung ab.
Im ausgebauten Dachgeschoß befindet sich derzeit das Homeoffice, aber auch flexibel nutzbar als weiteres Schlafzimmer oder Gästezimmer.
Im Keller finden Sie einen gestalteten Hobby-Fitnessraum vor, mit eingebauter Sauna, einfach Wellness pur. Die anderen Kellerräume sind als Lager- bzw. Vorratsräume, Heizungskeller und Wäschekeller nutzbar.
Ihre Fahrzeuge finden Platz in der Garage und 2 PKW-Stellplätze vor dieser Garage rechts neben dem Haus.
Unser Fazit: ein Haus mit viel Potenzial und Ausstattung.
Vereinbaren Sie heute direkt einen Besichtigungstermin mit uns.

Objektnummer: 26070005 - 47447 Moers

Ausstattung und Details

- Baujahr 2002,
- Dach vom Baujahr, gedämmt, ausgebaut
- Haus ist massiv errichtet, mit KS im Mauerwerk, gedämmt und verklinkert, Keller mit weißer Wanne (Wu Beton)
- Fenster Kunststoff weiß, 3-fach verglast mit innenliegenden Sprossenfenstern,
- Fenster im EG mit elektrischen Alu-Rollos, restliche Fenster mit manuellen Rollos ausgestattet
- Schlafzimmer mit sep. Ankleidebereich mit Einbauschränken
Küche:
- Einbauküche 2003
Bäder:
- Haupt-Bad mit Fenster: gefliest mit 2 Waschtischen, Wanne und große Eck-Dusche
- Gäste WC: gefliest mit WC
Heizung:
- Gasbrennwert von 2002 (Fußbodenheizung ist komplett im Erdgeschoss und in der ersten Etage), Nur im Spitzboden und im Keller sind Heizkörpern.
Gartenanlage:
- 1 elektr. Markise, von 2003
- 1 Whirlpool von 2010
- Poolbereich mit Außenbereich
- Weg aus Natursteinen im Sandbett
- Terrasse (Steinplatten)
- 1 gemauerter Kamin im EG, maßgefertigt
Keller:
- 1 Sauna und Fitnessraum
- 1 Vorratsraum
- 1 Wäsche- und Technikraum
Bodenbeläge:
- Laminat (OG)
- Fliesen, (EG, Keller und Bäder)
Treppenhaus:
- Granitboden mit Schmiedeeiserner Treppenharfe
Garage:
Garage, gemauert und verklinkert mit manuellem Schwingtor
2 Außenstellplätze, vor der Garage

Objektnummer: 26070005 - 47447 Moers

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtrand-Ortsteil Moers-Schwafheim.
In puncto Freizeit werden Sport- und Erholungsmöglichkeiten angeboten; z.B. Tennis, Basketball, Fußball und das Naherholungsgebiet Waldsee, was auch gute Joggingmöglichkeiten bietet. Es bleiben keine Wünsche offen und laden ein zu einem aktiven und gesunden Leben.
Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs und medizinische Versorgungen sind in wenigen Gehminuten bequem erreichbar.
Sie liegen nah an Moers (Kapellen) und auch Duisburg Rumeln-Kaldenhausen.
Die Infrastruktur ist gut ausgebaut, nach wenigen Minuten erreicht man die A40 und A57 Richtung Düsseldorf/Köln, die eine optimale Anbindung an das Autobahnnetz ermöglicht.
Die Kindergärten und die Grundschule sind fußläufig erreichbar und zu den weiterführenden Schulen gibt es eine gute Busverbindung.

Objektnummer: 26070005 - 47447 Moers

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26070005 - 47447 Moers

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Evelin Gill

Neustraße 34, 47441 Moers
Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0
E-Mail: moers@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com