Schermbeck

Modernisierte Kapitalanlage oder ein Fall für 2 Familien!

Objektnummer: 25174004

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 499.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 180 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 461 m²

Objektnummer: 25174004 - 46514 Schermbeck

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

Objektnummer: 25174004 - 46514 Schermbeck

Auf einen Blick

Objektnummer	25174004
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25174004 - 46514 Schermbeck

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.05.2030
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	120.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 25174004 - 46514 Schermbeck

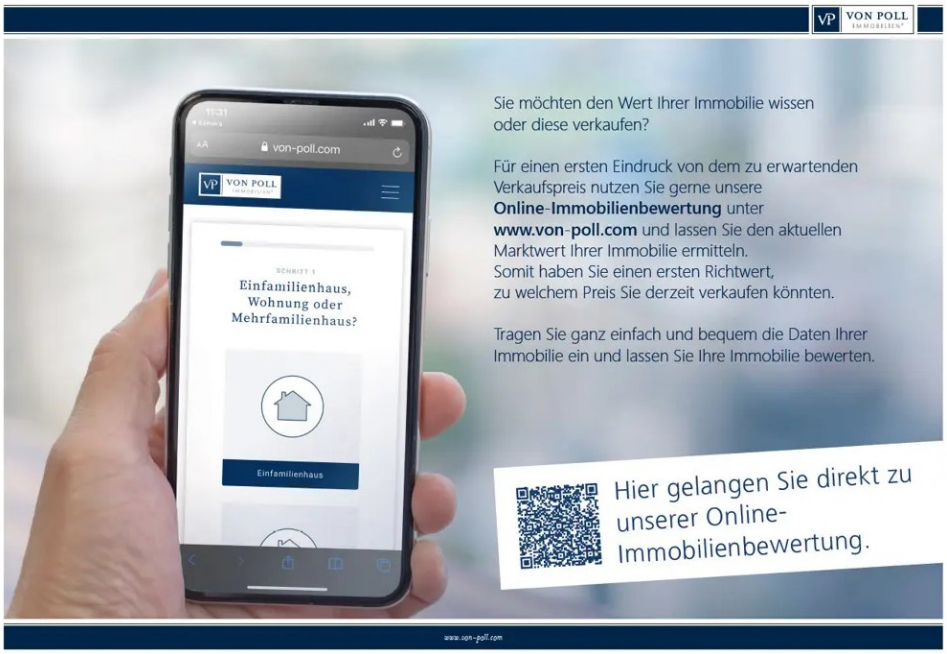
Die Immobilie

Objektnummer: 25174004 - 46514 Schermbeck

Die Immobilie

Objektnummer: 25174004 - 46514 Schermbeck

Die Immobilie



Objektnummer: 25174004 - 46514 Schermbeck

Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte wurde 1969 als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in massiver, 2,5-geschossiger Bauweise erstellt. Das Haus wurde 2020 umfangreich modernisiert und bietet heute zwei identische 3-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 90m² Wohnfläche verteilt auf zwei Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Diele, Abstellraum, Gäste-WC und Sonnenbalkon. Beide Wohnungen verfügen über eine komfortable Aufteilung sowie Ausstattung und sind derzeit gut vermietet. Die Immobilie ist voll unterkellert und verfügt dort über eine Waschküche sowie weitere Kellerräume. Das Dachgeschoss ist bereits isoliert und bietet Ihnen eine große, zusätzliche Ausbaureserve. Im pflegeleicht angelegten Garten mit der überdachten Sitzmöglichkeit lässt sich prima entspannen. Der Garten wird von beiden Wohneinheiten genutzt.

Eine Garage und der lange Auffahrtsbereich bieten ausreichend Stellflächen und runden das Angebot ab.

Die Jahresnettomieteinnahme beträgt 17.280,00 Euro.

Objektnummer: 25174004 - 46514 Schermbeck

Ausstattung und Details

Die gepflegte Immobilie wurde im Jahr 2020 fast vollständig modernisiert:
- Elektrik
- Kunststoff-Fenster größtenteils erneuert und mit elektrischen Rollläden ausgestattet
- Haus- und Wohnungstüren erneuert
- hochwertiger Vinylboden verlegt
- Bäder und Gäste-WC inkl. Abwasser- und Frischwasserleitungen (kalt und warm)
-teilweise auch Heizleitungen erneuert
-Heizungsanlage und Heizkörper erneuert
-elektrisches Garagentor und Garagendach
-Dachdämmung

Objektnummer: 25174004 - 46514 Schermbeck

Alles zum Standort

Die gepflegte Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten, gewachsenen Wohnlage von Schermbeck und dennoch sind die Geschäfte für den täglichen Bedarf in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Sie finden dort alle Einkaufsmöglichkeiten, Banken sowie diverse Cafe´s und Restaurants. Auch Kindergärten, Schulen und weitere Freizeitmöglichkeiten befinden sich in Schermbeck.
Die Nähe des Dämmerwaldes lädt zu langen Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Mit der B58 und den Autobahnen A31 und A3 verfügt der Ort über sehr gute Verkehrsanbindungen für Pendler.

Objektnummer: 25174004 - 46514 Schermbeck

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.5.2030.
Endenergiebedarf beträgt 120.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25174004 - 46514 Schermbeck

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anja Pötters

Augustastraße 2, 46483 Wesel
Tel.: +49 281 16 38 897-0
E-Mail: wesel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com