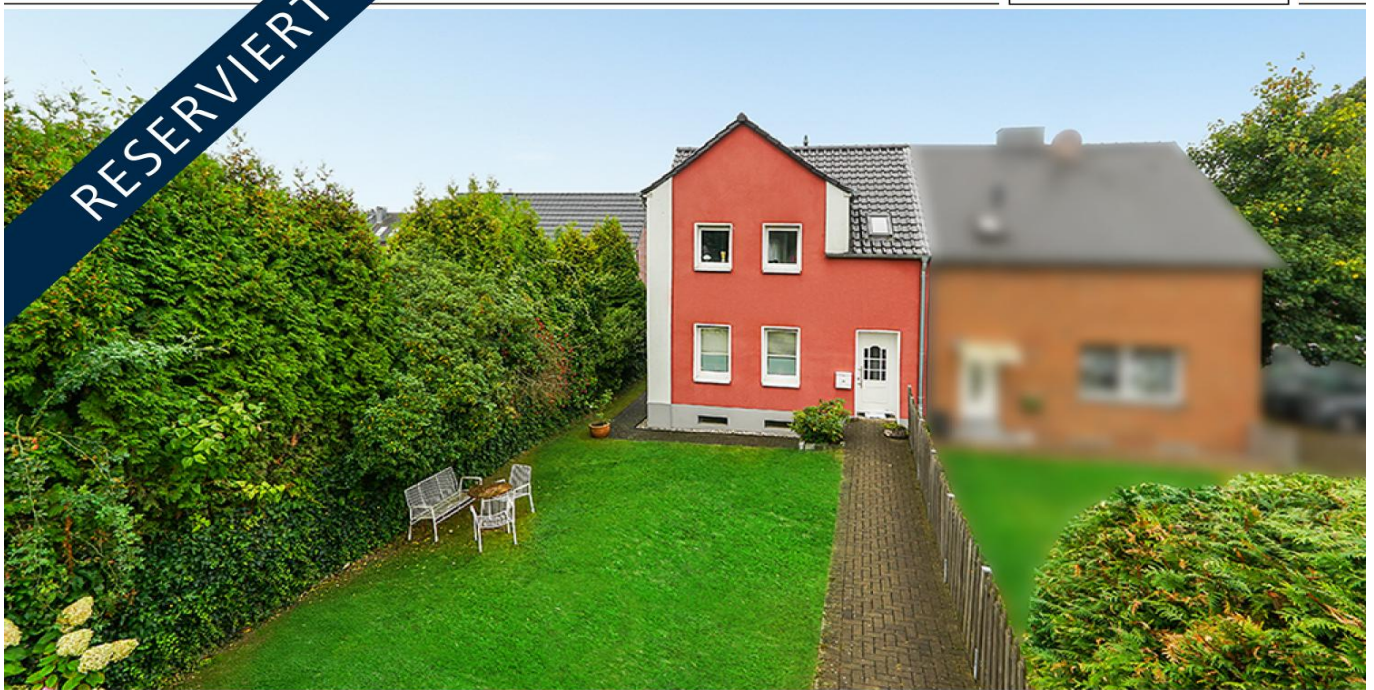


Moers / Vinn – Vinn

Investment property or future owner-occupancy  
\*Dreamlike, fully renovated semi-detached house in  
the heart of Vinn\*

Property ID: 25070018K

RESERVIERT



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

PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 128 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 438 m<sup>2</sup>

Property ID: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

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

Property ID: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## At a glance

Property ID	25070018K	Purchase Price	499.000 EUR
Living Space	ca. 128 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2020
Rooms	5	Condition of property	Completely renovated
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 34 m <sup>2</sup>
Year of construction	1905	Rentable space	ca. 128 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	80.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.09.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1905



Property ID: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## The property



Property ID: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## The property





Property ID: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## The property



Property ID: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## The property





Property ID: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## The property





Property ID: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## The property





Property ID: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

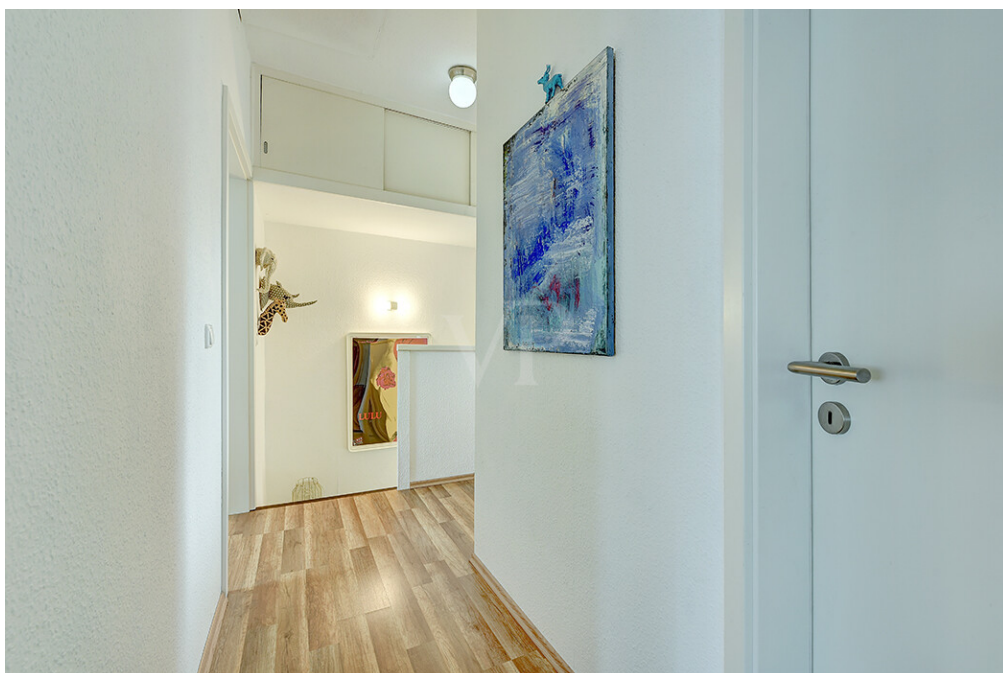
## The property





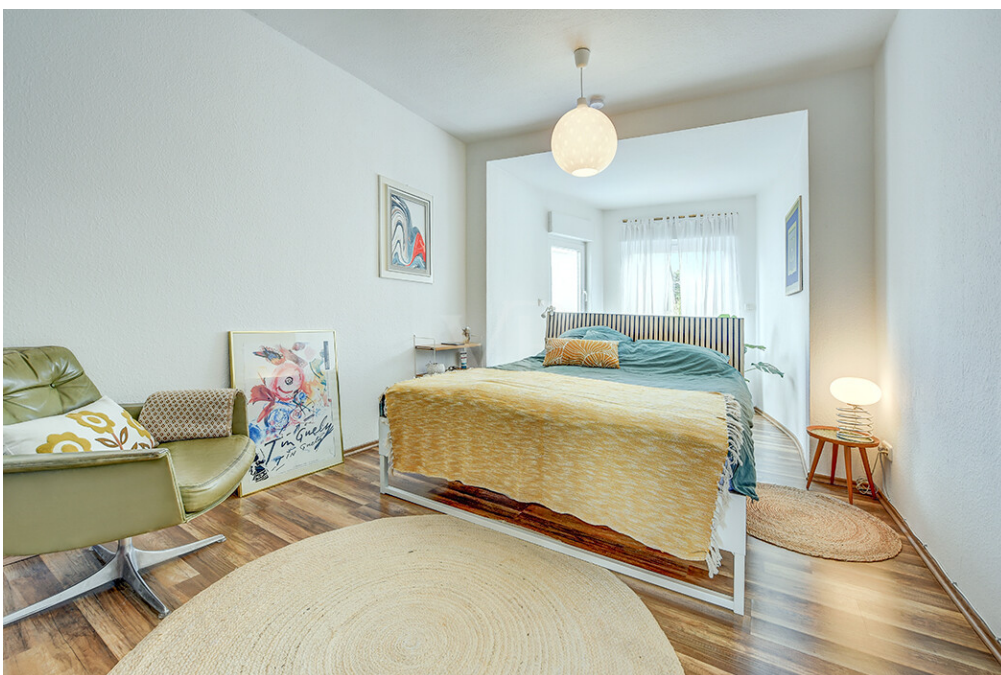
Property ID: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## The property



Property ID: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## The property





Property ID: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## The property





Property ID: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## 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: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## A first impression

Offered for sale is a well-maintained, partially basemented, currently rented semi-detached house with 164 m<sup>2</sup> of living space. Completed in 1905 and completely renovated and extended in 2011, the house is in excellent condition. With a total of five rooms, the property offers ample space to suit individual living needs. The house has a unique layout that offers numerous possibilities, especially if you require a large room with an en-suite bathroom on the ground floor (for family members with disabilities or a small office), or if a parent is moving in who needs their own private space. There are four bedrooms: one on the ground floor with an en-suite bathroom and three on the first floor with a shared bathroom. These rooms are perfect as private retreats. The additional bathroom on the first floor features a bathtub, toilet, and a gable window, ensuring excellent light and ventilation. A particularly noteworthy architectural detail is the extension that enlarges the living and dining area, which is beautifully bright thanks to a skylight. Another highlight of the property is the terrace, perfect for relaxing outdoors and soaking up the sun. The house also boasts a beautiful, well-maintained garden, ideal for unwinding and enjoying the outdoors. The garden offers the potential to create various zones (play areas, quiet zones, or a small vegetable garden, etc.). Car enthusiasts will be delighted, as the property includes two garages and an additional parking space in the garden behind the house. The castle park and Moers city center are just a short walk away, putting all the amenities of the city right on your doorstep. This house is ideal for couples or families seeking a solid property in a desirable location. Please note that the property is currently rented. If you are viewing the property on your own, please do not disturb the very friendly tenants or trespass on the property. Overall, this property offers excellent value for money and can provide you with a pleasant and comfortable home. See for yourself the advantages of this property and arrange a viewing appointment today. We look forward to presenting this house to you in person.

Property ID: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## Details of amenities

- Baujahr 1905, 2011 kernsaniert mit neuem Anbau
- Dach (2011)
- Haus ist massiv errichtet, mit 45-er Mauerwerk, Keller wurde 2011 innen saniert, mit Mauer gegengemauert
- Fenster Kunststoff weiß, doppelverglast, Rollläden komplett elektrisch
- EG Wohnzimmer Schiebe-Hebeanlage
- Heizung:
  - Gasheizung 2010
- Elektro / Wasser:
  - Unterverteilung, sowie Wasser-/ Abwasser und Steigleitungen 2011 erneuert
- Bäder:
  - EG Hauptbad - mit Wanne und Dusche, sowie Fenster, erneuert
  - EG Gäste WC: erneuert
  - OG: Wanne und Velux Fenster
- Gartenanlage:
  - 1 Terrassenanlage, mit Bangkirai, darunter Steine
  - Hauswasserwerk
- Keller:
  - teilunterkellert
  - Anbau nicht unterkellert
- Bodenbeläge:
  - Laminat (EG, OG, Bad OG)
  - Fliesen, anthrazit (EG-Flur, Bad im EG + Gäste-WC+Küche)
- Treppenhaus:
  - Holztreppe
- Garagen:
  - 2 Fertiggaragen (je 3x6 m) mit elektr. Schwingtor
  - 1 Außenstellplatz



Property ID: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## All about the location

Das dargestellte DHH finden Sie in ruhiger Wohnlage von Moers im Ortsteil Vinn. Diese ist in unmittelbarer Nähe zur Moerser Innenstadt gelegen, sowie dem Schlosspark. Darüber hinaus sind Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen, sowie Einkaufsmöglichkeiten gut zu erreichen. Die Krankenhäuser sind ebenfalls in der Nähe. Diverse Sportvereine sind in der Umgebung und vielen Freizeitaktivitäten kann man hier nachgehen. Eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, sowie an die Autobahnen A 40, A 57 und die A 42 gewährleisten eine rasche Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Property ID: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 80.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Evelin Gill

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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