

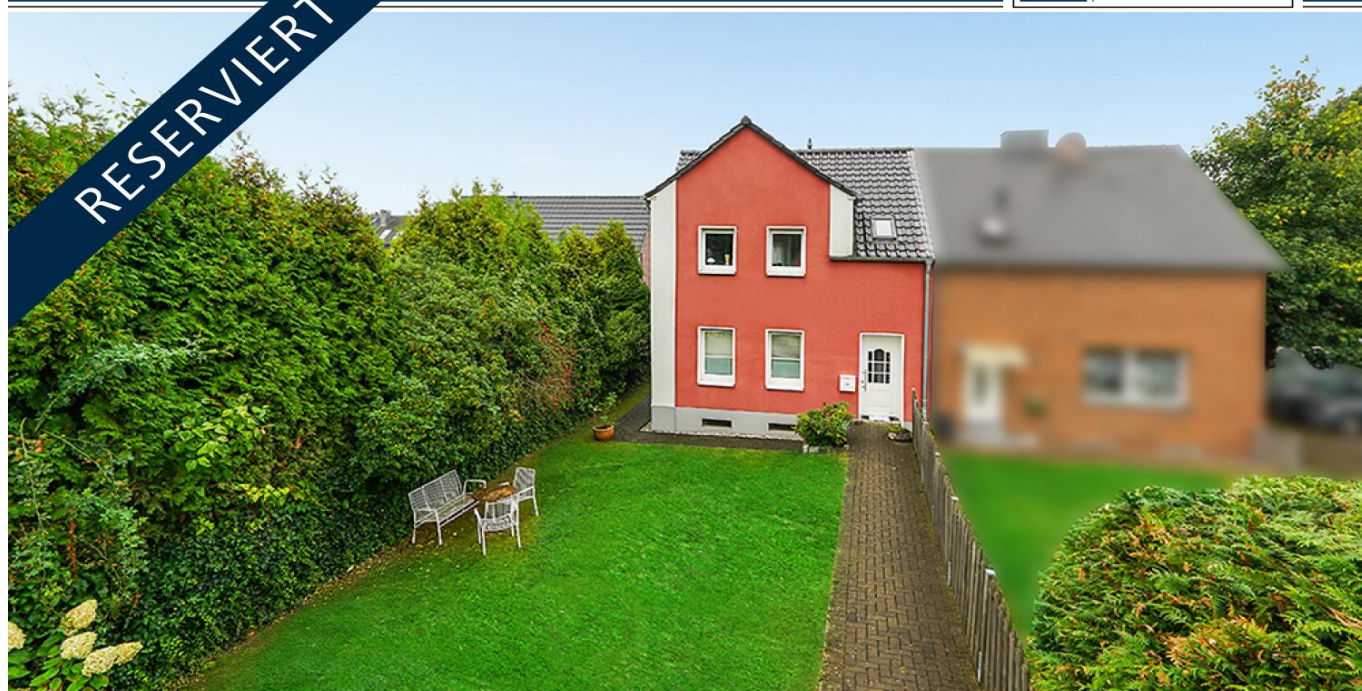
Moers / Vinn – Vinn

Kapitalanlage oder spätere Eigennutzung

Traumschöne kernsanierte DHH-im-Herzen-von-Vinn

Property ID: 25070018K

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 128 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 438 m²

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
Living Space	ca. 128 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1905
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	499.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 34 m²
Rentable space	ca. 128 m²
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	65.80 kWh/m²a
Energy certificate valid until	16.09.2035	Energy efficiency class	B
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



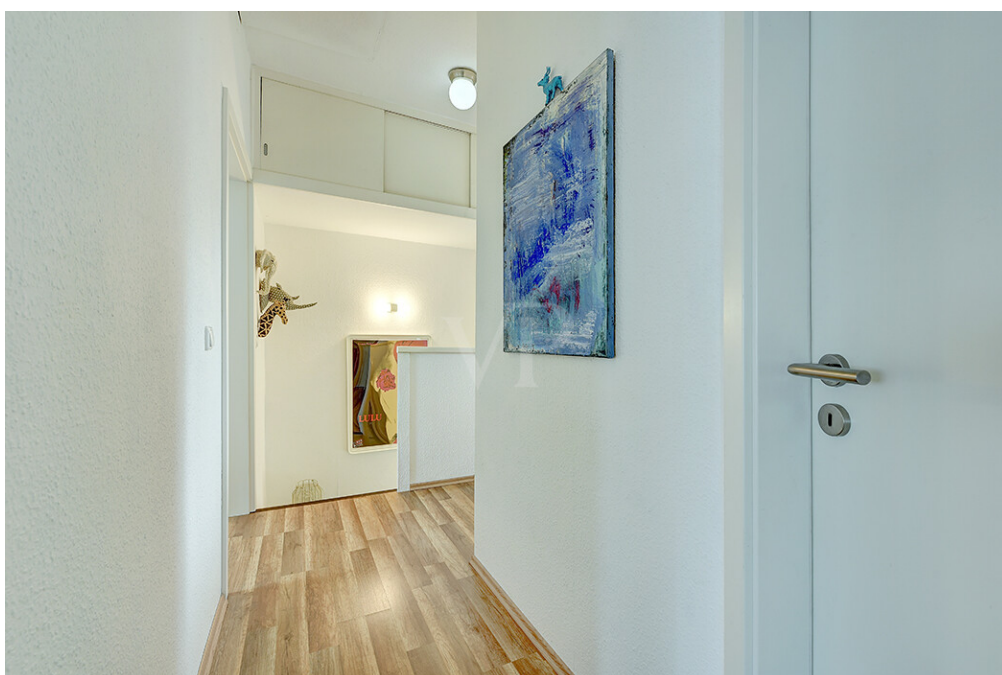
Property ID: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

The property



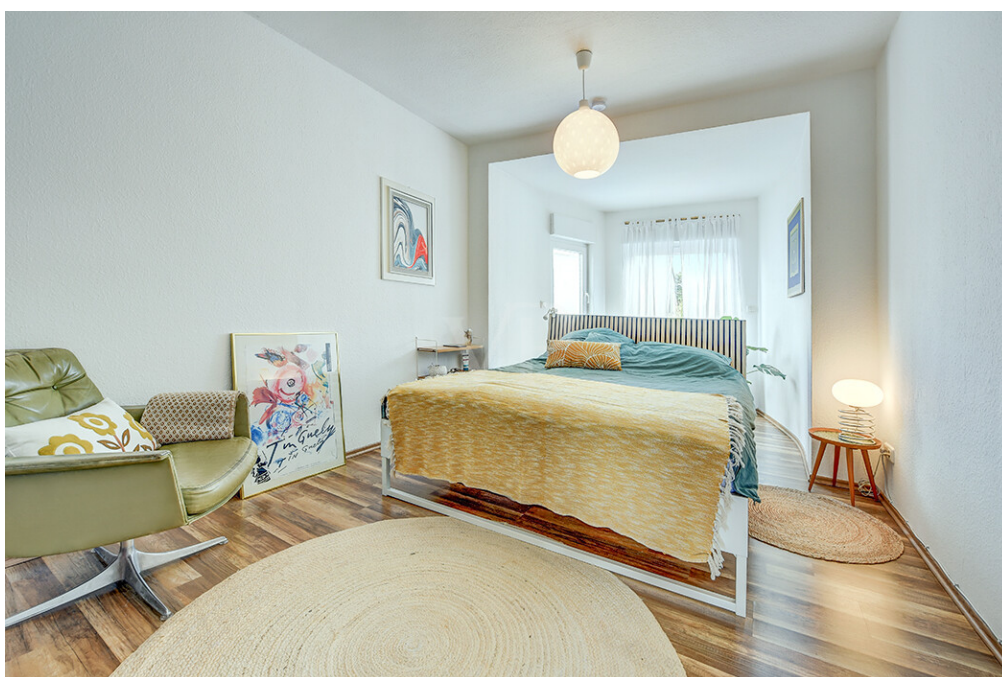
Property ID: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

The property



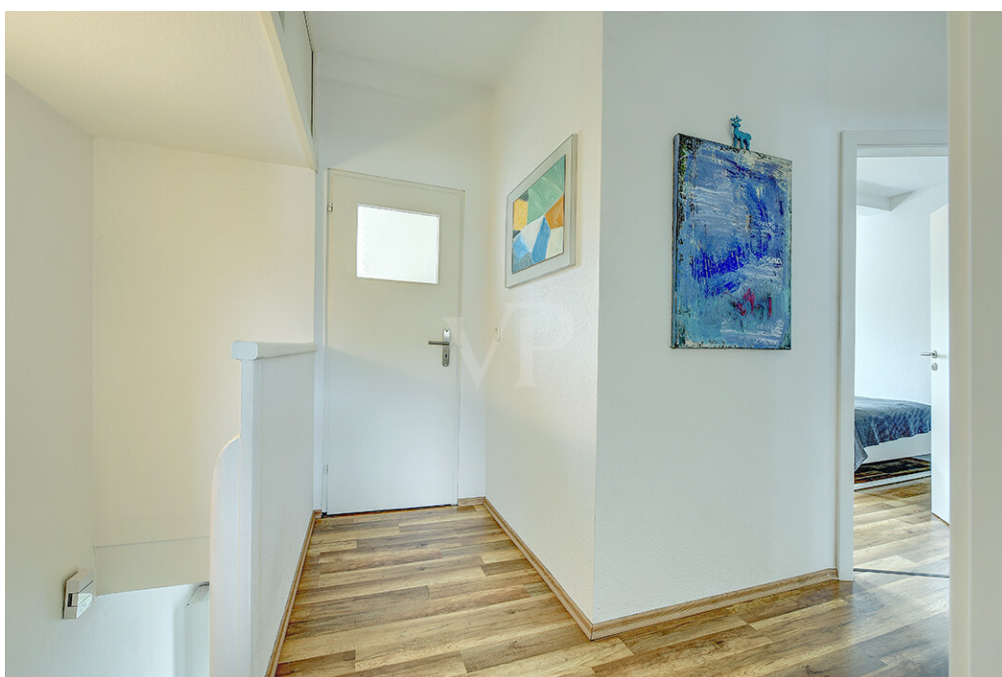
Property ID: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

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

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

A first impression

Angeboten wird die, gepflegte teilunterkellerte, vermietete Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von 164 m². Das Haus wurde im Jahr 1905 fertiggestellt und 2011 kernsaniert und erweitert. Es befindet sich in einem Top Zustand.

Mit insgesamt 5 Zimmern bietet die Immobilie ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse.

Das Haus hat eine besondere Aufteilung, die viele Möglichkeiten bietet, vor allem, wenn man auf der Erdgeschosebene ein großes Zimmer mit eigenem Bad benötigt (Familienangehörige mit einem Handycap oder kleines Büro), oder ein Elternteil mit einzieht das sein eigenes kleines Reich benötigt!

Es gibt vier Schlafzimmer, eines im EG mit Bad en Suite und drei im 1. OG mit einem weiteren Bad für alle. Diese Zimmer dienen perfekt als Rückzugsorte. Das zusätzliche Badezimmer im Obergeschoss ist mit Wanne, sowie WC ausgestattet und verfügt über ein Giebfenster, sodass hier ebenfalls die perfekten Licht- und Belüftungsverhältnisse gegeben sind.

Als besonderes architektonisches Detail ist erwähnenswert, dass der Wohn- und Essbereich durch einen Anbau vergrößert wurde und durch ein Oberlicht traumhaft hell ist.

Ein weiteres Highlight der Immobilie ist die Terrasse, die zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Hier können Sie die Sonne genießen. Des Weiteren verfügt das Haus über eine wunderschöne, gepflegte Außenanlage, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier lassen sich verschiedene Zonen im Garten einrichten (Spielbereiche, Ruhezonen oder ein kleiner Gemüsegarten etc.)

Autoliebhaber schreien ebenfalls Hurra, denn zwei Garagen gehören mit zur Immobilie und hinterm Haus befindet sich ein Außenstellplatz im Garten.

Man lebt hier vom Schlosspark und der Moerser Innenstadt wenige Gehminuten entfernt. Die Stadt liegt Ihnen mit allen Annehmlichkeiten quasi vor der Tür.

Das Haus eignet sich ideal für Paare oder Familien, die eine solide Immobilie in angesagter Lage suchen.

Bitte beachten Sie, dass die Immobilie vermietet ist. Bei alleinigen Außenbesichtigungen bitten wir Sie, die sehr freundlichen Mieter nicht zu stören, oder eigenmächtig das Grundstück zu betreten!!!

Insgesamt bietet diese Immobilie ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis und kann Ihnen ein angenehmes und komfortables Zuhause bieten. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich vorstellen zu dürfen.

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, Rolllösung 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 65.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com