

Schermbeck

# Modernized investment property or a case for two families!

Property ID: 25174004



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

**PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 461 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25174004 - 46514 Schermbeck

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

Property ID: 25174004 - 46514 Schermbeck

## At a glance

Property ID	25174004	Purchase Price	499.000 EUR
Living Space	ca. 180 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2020
Rooms	6	Condition of property	Modernised
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1969		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25174004 - 46514 Schermbeck

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	120.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	17.05.2030	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1969

Property ID: 25174004 - 46514 Schermbeck

## The property





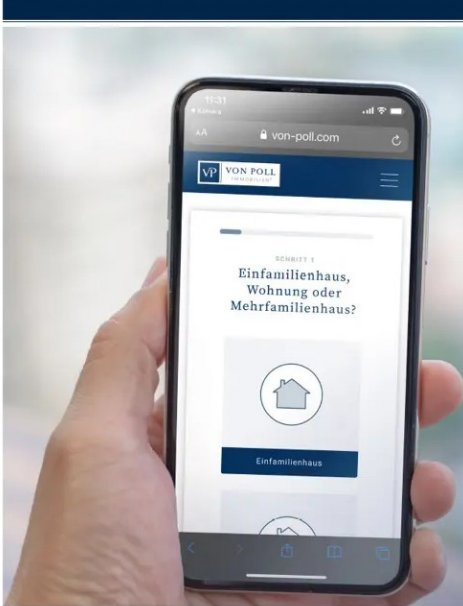
Property ID: 25174004 - 46514 Schermbeck

## The property



Property ID: 25174004 - 46514 Schermbeck

## The property



Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere **Online-Immobilienbewertung** unter **[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)** und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.



Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.

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

Property ID: 25174004 - 46514 Schermbeck

## A first impression

This semi-detached house was originally built in 1969 as a single-family home with a separate apartment, featuring solid, two-and-a-half-story construction. Extensively modernized in 2020, the house now offers two identical three-room apartments, each with approximately 90 square meters of living space, comprising two bedrooms, a living room, a dining room, a kitchen, a hallway, a storage room, a guest WC, and a sunny balcony. Both apartments boast a comfortable layout and amenities and are currently rented. The property has a full basement with a laundry room and additional storage space. The attic is already insulated and offers significant potential for further development. The low-maintenance garden with its covered seating area is perfect for relaxation and is shared by both apartments. A garage and a long driveway provide ample parking and complete the property. The annual net rental income is €17,280.00.



Property ID: 25174004 - 46514 Schermbeck

## Details of amenities

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

**Property ID: 25174004 - 46514 Schermbeck**

## All about the location

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.

Property ID: 25174004 - 46514 Schermbeck

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.5.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 120.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25174004 - 46514 Schermbeck

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Anja Pötters

---

Augustastraße 2, 46483 Wesel

Tel.: +49 281 16 38 897-0

E-Mail: [wesel@von-poll.com](mailto:wesel@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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