

Moers – Scherpenberg

Maison jumelée bien entretenue *louée* dans un emplacement central

CODE DU BIEN: 25070007K



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 86 m² • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 381 m²

CODE DU BIEN: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25070007K
Surface habitable	ca. 86 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1964
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	249.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 40 m²
Espace locatif	ca. 86 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	06.05.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	276.90 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1964

CODE DU BIEN: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

La propriété



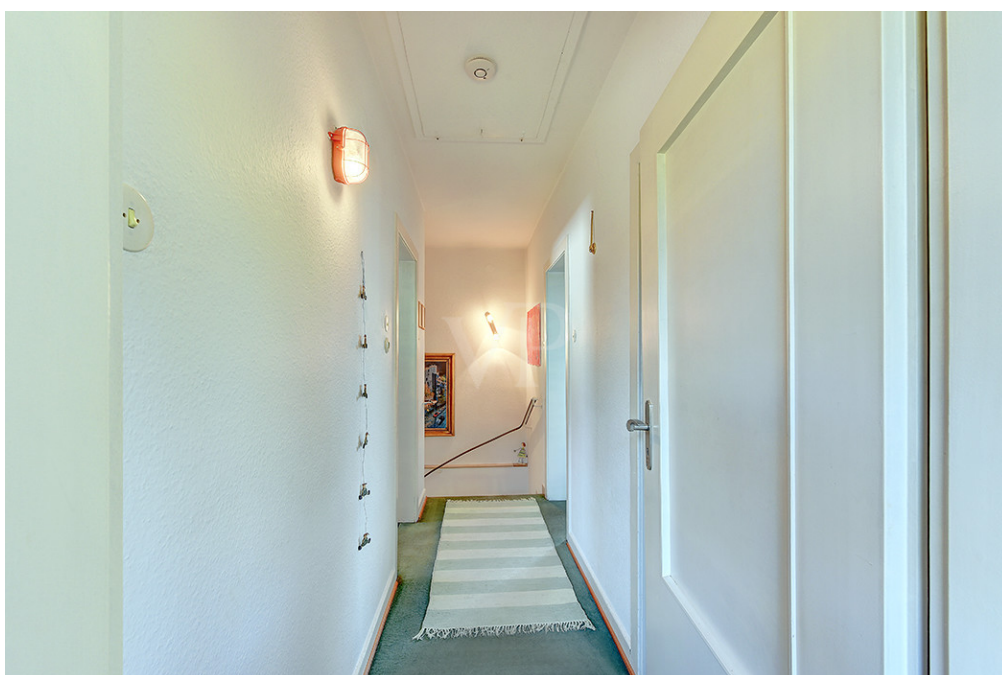
CODE DU BIEN: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

Une première impression

Cette maison mitoyenne de deux étages, avec sous-sol complet et toit à deux pans, est idéale pour les jeunes familles, les couples et les familles recomposées. Occupée depuis 30 ans, elle représente une excellente opportunité d'investissement pour ceux qui souhaitent acquérir cette charmante maison pour l'avenir ! Comme vous pouvez le constater sur les photos, la maison a conservé son cachet d'origine. Cependant, la toiture a déjà été refaite et isolée, tout comme le système de chauffage au fioul, la porte d'entrée et les portes-fenêtres/fenêtres. D'autres modernisations sont détaillées dans le descriptif du bien. Un petit jardin paysager soigné vous accueille dans cette maison lumineuse et chaleureuse. À droite, vous trouverez la cuisine, qui communique également avec la salle à manger par une autre porte. Une large ouverture relie la salle à manger au salon, inondant les deux espaces de lumière naturelle. Le salon, aux proportions harmonieuses, offre un espace généreux pour un coin salon confortable, et les grandes fenêtres sur mesure donnent sur la spacieuse terrasse pavée et le jardin facile d'entretien. Un store banne procure de l'ombre en journée. Pour une baignade rafraîchissante, vous pourrez profiter de la petite piscine en briques. Après avoir jardiné, vous accéderez à la buanderie par l'escalier extérieur du sous-sol, où vous trouverez l'espace nécessaire pour votre lave-linge et votre sèche-linge. De là, vous accéderez également à un petit WC invités et au couloir. Attenante, une pièce pouvant servir de salle de loisirs/TV est actuellement utilisée pour le rangement des outils et du matériel. Le magnifique escalier en pierre de Solnhofen, aux courbes harmonieuses, qui mène à l'étage, confère un charme particulier à la maison. Grâce à l'absence de plafond mansardé au premier étage, vous profiterez de trois chambres exceptionnellement spacieuses et lumineuses, ainsi que d'une salle de bains lumineuse aux tons turquoise et gris, équipée d'une double vasque, de toilettes, d'une douche et d'une baignoire. La salle de bains dispose également d'une fenêtre pour la ventilation. Le garage est situé juste à côté de la maison et possède des portes doubles donnant sur le jardin. Une voiture supplémentaire peut être garée devant ou derrière le garage, car des dalles ont été installées à l'arrière, assurant ainsi une sécurité accrue. Un accès au jardin depuis la rue se trouve également à côté du garage. La toiture a été refaite et isolée en 2022. Sa hauteur sous plafond permet un agrandissement. En résumé, une maison où vous pourrez exprimer votre personnalité et concrétiser vos envies. Trois chambres spacieuses et lumineuses où l'on ne se sent jamais à l'étroit. Contactez notre agence dès aujourd'hui pour prendre rendez-vous !

CODE DU BIEN: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

Détails des commodités

Dach: 2022 erneuert mit Dämmung

- einfach und, oder doppelverglaste, weiße Holzfenster
- Rollläden, manuell
- teilweise Fensterläden
- Hauptbad mit Fenster
- Gäste- WC (im Keller) mit Fenster
- Böden: Sollnhofer Platten, Travertin / Marmor, Fliesen, Parkett und Teppich
- Garage mit Rolltor (manuell), gemauert
- Ölheizung erneuert 2023 mit Warmwasserspeicher, mit Heizkörpern
- Abwasserleitungen 2012 erneuert

CODE DU BIEN: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

Tout sur l'emplacement

Besonders beliebt ist der nahegelegene Üttelsheimer See, der für die Anwohner nicht wegzudenken ist. Ob Sie spazieren gehen, eine Runde Joggen, Fahrrad fahren oder Ihren Vierbeiner ausführen. Jeder kommt auf seine Kosten. Der See ist auch als Badensee freigegeben und durch seine Spiel- und Matchanlage erfreuen sich besonders Familien über das Freizeitangebot.

Der Anschluss an den ÖPNV ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle gewährleistet. Mit dem PKW gelangen Sie bereits in wenigen Fahrminuten zur Anschlussstelle der A 40 oder zur A42.

Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig in wenigen Gehminuten erreichbar. Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schule befinden sich ebenfalls in der Umgebung.

CODE DU BIEN: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 276.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

CODE DU BIEN: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Evelin Gill

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

E-Mail: moers@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com