

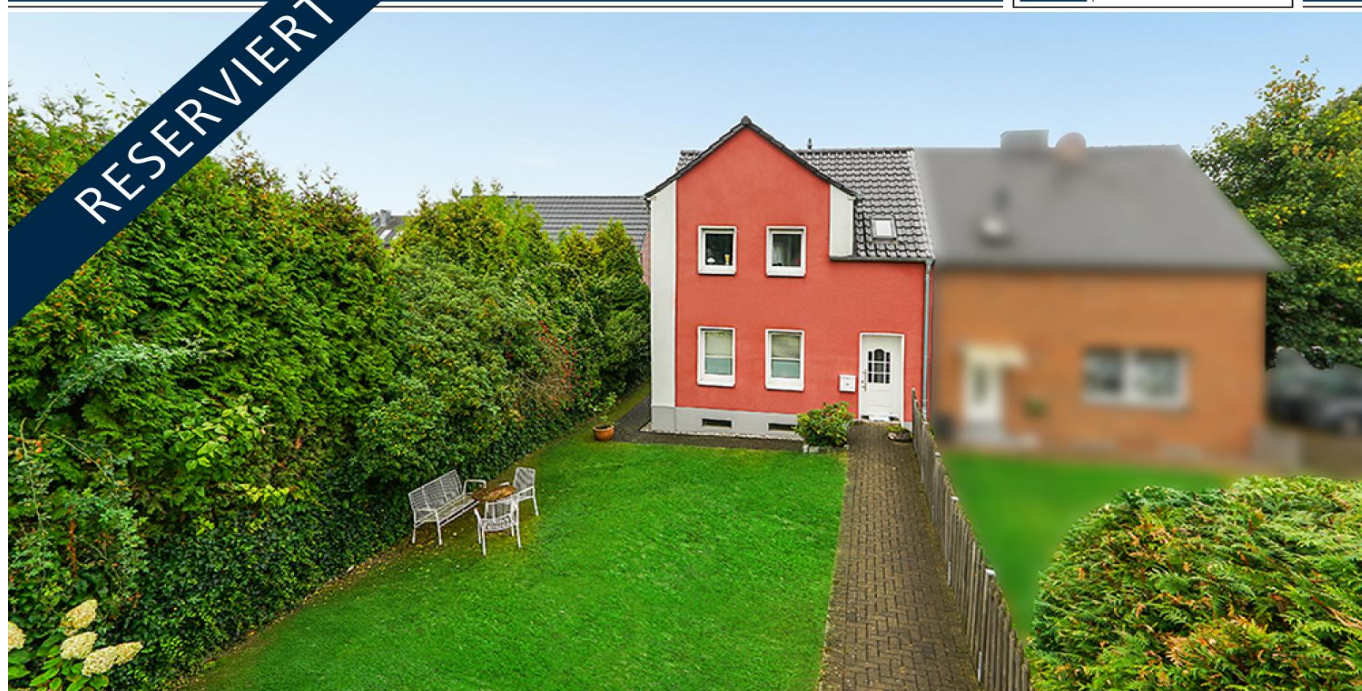
Moers / Vinn – Vinn

# Investissement locatif ou future résidence principale

## \*Magnifique maison jumelée entièrement rénovée au cœur de Vinn\*

CODE DU BIEN: 25070018

RESERVIERT



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

PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 128 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 438 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

- 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: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25070018                      |
| Surface habitable      | ca. 128 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 5                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1905                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 499.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                          |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2020                                                                      |
| État de la propriété         | Entièrement rénové                                                        |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 34 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée                       |

CODE DU BIEN: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz naturel lourd    |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 16.09.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 80.50 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1905                                        |



CODE DU BIEN: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

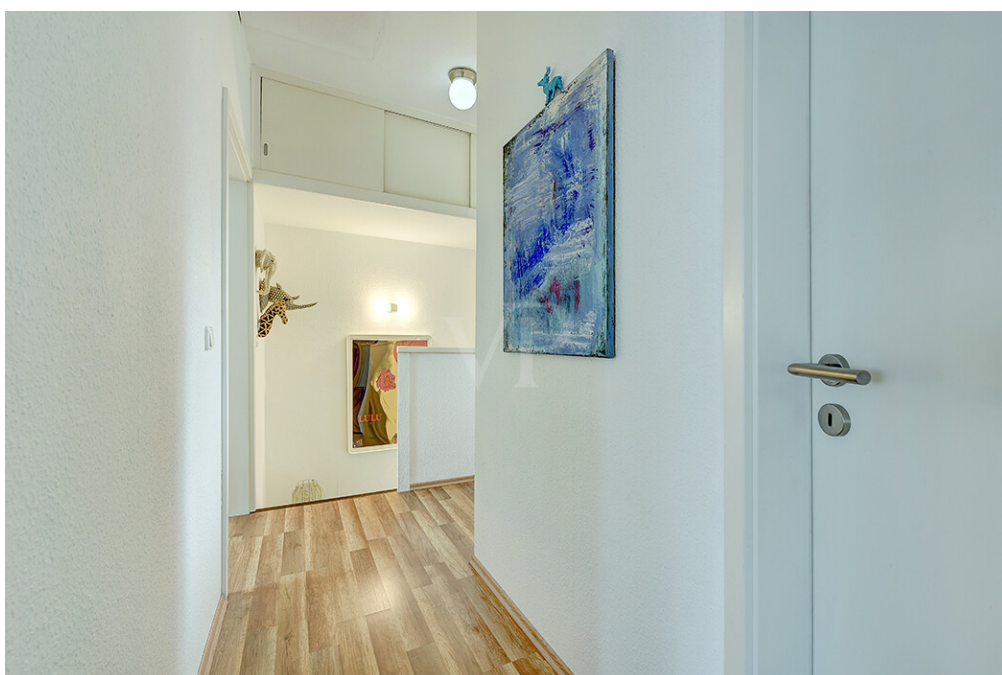
## La propriété





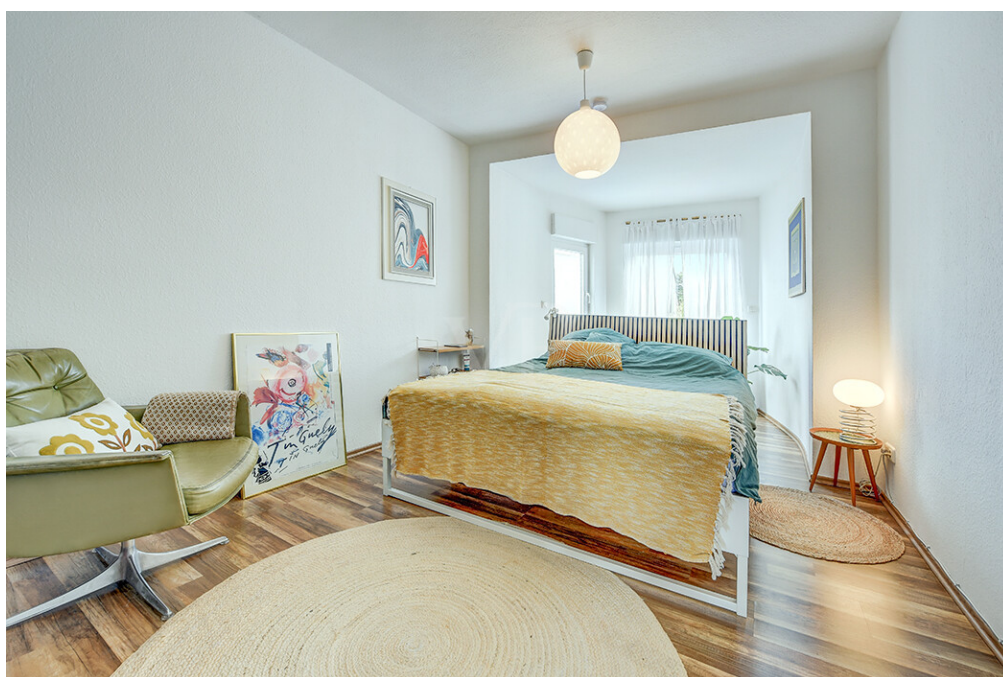
CODE DU BIEN: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

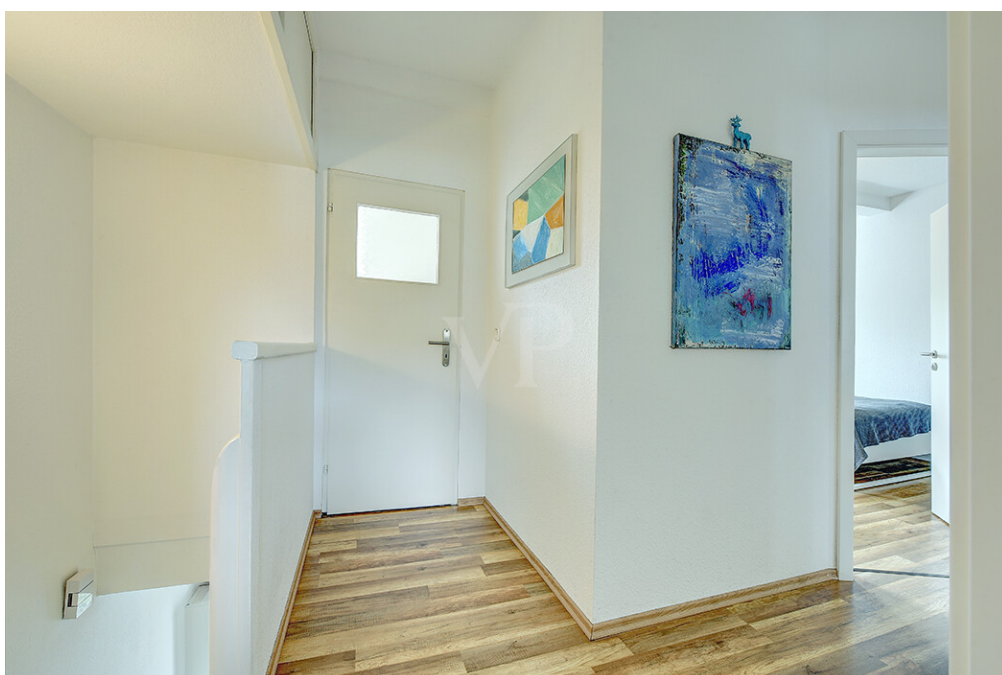
## La propriété





CODE DU BIEN: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

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



CODE DU BIEN: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## Une première impression

À vendre : maison mitoyenne en excellent état, partiellement sous-sol, actuellement louée, offrant 164 m² de surface habitable. Construite en 1905 et entièrement rénoverée et agrandie en 2011, elle dispose de cinq pièces et offre un espace généreux pour répondre à tous les besoins. Son agencement unique offre de nombreuses possibilités, notamment la possibilité d'aménager une grande chambre avec salle de bain privative au rez-de-chaussée (idéale pour un membre de la famille à mobilité réduite ou un petit bureau), ou encore d'accueillir un parent souhaitant son propre espace. La maison comprend quatre chambres : une au rez-de-chaussée avec salle de bain privative et trois à l'étage avec une salle de bain commune. Ces chambres constituent de véritables havres de paix. La salle de bain supplémentaire à l'étage est équipée d'une baignoire, de toilettes et d'une fenêtre en pignon, garantissant une excellente luminosité et une bonne ventilation. Un détail architectural remarquable est l'extension qui agrandit le séjour/salle à manger, baigné de lumière grâce à un puits de lumière. La terrasse, parfaite pour se détendre au soleil, est un autre atout majeur. Cette maison possède également un magnifique jardin bien entretenu, idéal pour se détendre et profiter du plein air. Le jardin offre la possibilité d'aménager différents espaces (aires de jeux, coins tranquilles, petit potager, etc.). Les passionnés d'automobile seront ravis, car la propriété comprend deux garages et une place de parking supplémentaire dans le jardin à l'arrière de la maison. Le parc du château et le centre-ville de Moers sont accessibles à pied, vous offrant ainsi toutes les commodités de la ville à votre porte. Cette maison est idéale pour les couples ou les familles recherchant une propriété solide dans un quartier recherché. Veuillez noter que la propriété est actuellement louée. Si vous visitez la propriété seul(e), merci de ne pas déranger les locataires, très sympathiques, ni de pénétrer sur la propriété sans autorisation. En résumé, cette propriété offre un excellent rapport qualité-prix et vous permettra de profiter d'un foyer agréable et confortable. Découvrez par vous-même les atouts de cette propriété et prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui. Nous serons ravis de vous la présenter.

CODE DU BIEN: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## Détails des commodités

- 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, Rollo 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



**CODE DU BIEN: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## Plus d'informations

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 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: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## 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](mailto:moers@von-poll.com)

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

---

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