

Moers

Urlaub Zuhause * Modernes Doppelhaus im Landhausstyle in Top Lage

CODE DU BIEN: 26070005



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 148 m² • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 262 m²

CODE DU BIEN: 26070005 - 47447 Moers

- **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: 26070005 - 47447 Moers

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26070005	Prix d'achat	649.000 EUR
Surface habitable	ca. 148 m²	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4.5	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	2002		
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage		

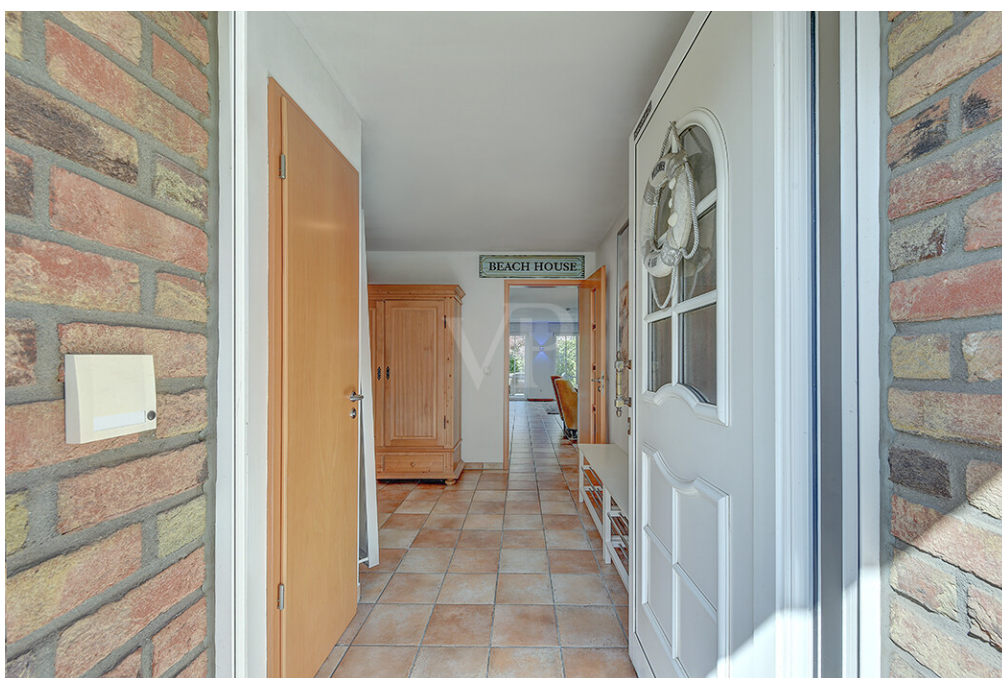
CODE DU BIEN: 26070005 - 47447 Moers

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	46.60 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.04.2036	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 26070005 - 47447 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 26070005 - 47447 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 26070005 - 47447 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 26070005 - 47447 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 26070005 - 47447 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 26070005 - 47447 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 26070005 - 47447 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 26070005 - 47447 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 26070005 - 47447 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 26070005 - 47447 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 26070005 - 47447 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 26070005 - 47447 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 26070005 - 47447 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 26070005 - 47447 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 26070005 - 47447 Moers

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
REAL ESTATE®



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: 26070005 - 47447 Moers

Une première impression

Die sehr gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage, mit 148 m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 262 m² ist perfekt für Familien. Das Haus wurde im Jahr 2002 erbaut und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Es verfügt über insgesamt 4 Zimmer, 3 helle Schlafzimmer und einem Bad mit Doppelwaschbecken, sowie einem Gäste WC.

Das Haus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung und bietet ausreichend Platz für eine Familie.

Im Erdgeschoss befinden sich der freundliche und großzügige Wohn- und Essbereich mit gemauertem Kamin. Dort lassen sich kuschelige Abende verbringen. Die einladende offen gestaltete Küche rundet den unteren Bereich des Hauses zum Wohlfühlen noch zusätzlich ab. Das Gäste-WC befindet sich klassisch im Eingangsbereich links in Flur.

Den Zugang zum Garten ermöglichen 2 Flügeltüren, eine weitere Flügeltüre führt von der Küche zur Garage seitlich entlang.

Von der herrlichen Terrasse mit elektrischer Markise, schweift Ihr Blick in den mediterranen Garten und verzaubert Sie direkt in Urlaubsstimmung. Der Whirlpool und die angrenzende Sonnenterrasse vervollständigen den Wohlfühlfaktor.

Die Garage mit Tür in den Garten ist ideal, um von der Straßenseite aus Dinge in den Garten zu befördern.

Über die wertige Granittreppe mit Schmiedeeisernen Geländer gelangen Sie in die oberen Räume.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafräume. Ein Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide mit Einbauschränken ausgestattet, das zweite Schlafzimmer ist schön hell und verfügt über eine gute Größe. Das Hauptbadezimmer mit Fenstern, besticht durch seine Großzügigkeit, 2 Waschtische, die Badewanne, sowie die Eckdusche, welche äußerst geräumig ist. Hell und dezent gestaltete Fliesen runden die Badezimmer Einrichtung ab. Im ausgebauten Dachgeschoß befindet sich derzeit das Homeoffice, aber auch flexibel nutzbar als weiteres Schlafzimmer oder Gästezimmer.

Im Keller finden Sie einen gestalteten Hobby-Fitnessraum vor, mit eingebauter Sauna, einfach Wellness pur. Die anderen Kellerräume sind als Lager- bzw. Vorratsräume, Heizungskeller und Wäskeller nutzbar.

Ihre Fahrzeuge finden Platz in der Garage und 2 PKW-Stellplätze vor dieser Garage rechts neben dem Haus.

Unser Fazit: ein Haus mit viel Potenzial und Ausstattung.

Vereinbaren Sie heute direkt einen Besichtigungstermin mit uns.

CODE DU BIEN: 26070005 - 47447 Moers

Détails des commodités

- Baujahr 2002,
- Dach vom Baujahr, gedämmt, ausgebaut
- Haus ist massiv errichtet, mit KS im Mauerwerk, gedämmt und verklindert, Keller mit weißer Wanne (Wu Beton)
- Fenster Kunststoff weiß, 3-fach verglast mit innenliegenden Sprossenfenstern,
- Fenster im EG mit elektrischen Alu-Rollos, restliche Fenster mit manuellen Rollos ausgestattet
- Schlafzimmer mit sep. Ankleidebereich mit Einbauschränken

Küche:

- Einbauküche 2003

Bäder:

- Haupt-Bad mit Fenster: gefliest mit 2 Waschtischen, Wanne und große Eck-Dusche
- Gäste WC: gefliest mit WC

Heizung:

- Gasbrennwert von 2002 (Fußbodenheizung ist komplett im Erdgeschoss und in der ersten Etage), Nur im Spitzboden und im Keller sind Heizkörpern.

Gartenanlage:

- 1 elektr. Markise, von 2003
- 1 Whirlpool von 2010
- Poolbereich mit Außenbereich
- Weg aus Natursteinen im Sandbett
- Terrasse (Steinplatten)
- 1 gemauerter Kamin im EG, maßgefertigt

Keller:

- 1 Sauna und Fitnessraum
- 1 Vorratsraum
- 1 Wäsche- und Technikraum

Bodenbeläge:

- Laminat (OG)
- Fliesen, (EG, Keller und Bäder)

Treppenhaus:

- Granitboden mit Schmiedeeiserner Treppenharfe

Garage:

- Garage, gemauert und verklindert mit manuellem Schwingtor
- 2 Außenstellplätze, vor der Garage

CODE DU BIEN: 26070005 - 47447 Moers

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtrand-Ortsteil Moers-Schwafheim.

In puncto Freizeit werden Sport- und Erholungsmöglichkeiten angeboten; z.B. Tennis, Basketball, Fußball und das Naherholungsgebiet Waldsee, was auch gute Joggingmöglichkeiten bietet. Es bleiben keine Wünsche offen und laden ein zu einem aktiven und gesunden Leben.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs und medizinische Versorgung sind in wenigen Gehminuten bequem erreichbar.

Sie liegen nah an Moers (Kapellen) und auch Duisburg Rumeln-Kaldenhausen.

Die Infrastruktur ist gut ausgebaut, nach wenigen Minuten erreicht man die A40 und A57 Richtung Düsseldorf/Köln, die eine optimale Anbindung an das Autobahnnetz ermöglicht.

Die Kindergärten und die Grundschule sind fußläufig erreichbar und zu den weiterführenden Schulen gibt es eine gute Busverbindung.

CODE DU BIEN: 26070005 - 47447 Moers

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26070005 - 47447 Moers

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