

Schermbeck

## Propriété d'investissement modernisée ou logement pour deux familles !

**CODE DU BIEN: 25174004**



**PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 461 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25174004 - 46514 Schermbeck**

- 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: 25174004 - 46514 Schermbeck**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25174004</b>
Surface habitable	<b>ca. 180 m<sup>2</sup></b>
Type de toiture	<b>à deux versants</b>
Pièces	<b>6</b>
Chambres à coucher	<b>4</b>
Salles de bains	<b>2</b>
Année de construction	<b>1969</b>
Place de stationnement	<b>1 x Garage</b>

Prix d'achat	<b>499.000 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison bifamiliale</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Rénovation	<b>2020</b>
État de la propriété	<b>Modernisé</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Aménagement	<b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 25174004 - 46514 Schermbeck**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	120.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétiqueuew valable jusqu'au	17.05.2030	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1969

CODE DU BIEN: 25174004 - 46514 Schermbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25174004 - 46514 Schermbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25174004 - 46514 Schermbeck

## La propriété



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

**CODE DU BIEN: 25174004 - 46514 Schermbeck**

## Une première impression

Cette maison jumelée, construite en 1969 comme maison individuelle avec un appartement indépendant, présente une construction robuste sur deux étages et demi. Entièrement modernisée en 2020, elle offre désormais deux appartements identiques de trois pièces, d'environ 90 m<sup>2</sup> chacun, comprenant deux chambres, un séjour, une salle à manger, une cuisine, un couloir, un cellier, des toilettes invités et un balcon ensoleillé. Confortables et bien équipés, les deux appartements sont actuellement loués. La propriété dispose d'un sous-sol complet avec buanderie et espace de rangement supplémentaire. Les combles, déjà isolés, offrent un important potentiel d'aménagement. Le jardin, facile d'entretien et agrémenté d'une terrasse couverte, est idéal pour la détente et est partagé par les deux appartements. Un garage et une longue allée complètent ce bien. Le revenu locatif net annuel est de 17 280 €.

**CODE DU BIEN: 25174004 - 46514 Schermbeck**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25174004 - 46514 Schermbeck**

## Tout sur l'emplacement

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 Café'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.

**CODE DU BIEN: 25174004 - 46514 Schermbeck**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25174004 - 46514 Schermbeck**

## Contact

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

Anja Pötters

---

Augustastraße 2, 46483 Wesel  
Tel.: +49 281 16 38 897-0  
E-Mail: wesel@von-poll.com

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

---

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