Moers – Scherpenberg

Eleganter Familientraum in beliebter Lage

??????? ????????: 23070015

???? ??????: 489.000 EUR • ?????????: ca. 135 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 240 m²

??????? ????????: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ??? ?????

??????? ????????	23070015
?????????	ca. 135 m²
????? ??????	?????????? ?????
?????????? ???	30.04.2025
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ?????????	1998
????? ?????????	1 x ???????? ??? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	489.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2020
??????? ?????????	??????
??????????????? ?????	ca. 47 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ???????????? ???????

??????? ????????: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

??????????? ????????

????????? ?????????	?????? ?????? ?????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	04.08.2033
???? ?????????	?????? ?????? ?????????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	76.20 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1998

??????? ????????: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ???????

??????? ????????: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ???????

??????? ????????: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ???????

??????? ????????: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ???????

??????? ????????: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ???????

??????? ????????: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ???????

??????? ????????: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ???????

??????? ????????: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ???????

??????? ????????: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ???????

??????? ????????: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ???????

??????? ????????: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ???????

??????? ????????: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ???????

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

??????? ????????: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

??? ????? ????????

Die sehr gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage, mit ca. 135 m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von ca. 240 m² ist perfekt für Familien. Das Haus wurde im Jahr 1998 erbaut und befindet sich in einem guten Zustand und wurde im Jahr 2020/2021 teilweise modernisiert. Es verfügt über insgesamt 5 Zimmer, 3 Schlafzimmer und ein Bad, sowie ein Gäste WC. Das Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung und bietet ausreichend Platz für eine Familie. Im Erdgeschoss befinden sich der großzügige Wohn- und Essbereich, die einladende Küche sowie ein Gäste-WC. Die herrliche Terrasse mit dem Blick in den mediterranen Garten mit Wasserspiel verzaubert Sie in Urlaubsstimmung. Ein geräumiges Gartenhaus mit Überdachung bis zur Garage ist ideal für Hobbyhandwerker. Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafraum, ein Ankleidezimmer und das Badezimmer. Im Flur wurde eine neue Spanndecke angebracht, was für ein angenehmes Raumgefühl sorgt. Im ausgebauten Dachgeschoß befindet sich derzeitig das Elternschlafzimmer und ein Gästezimmer. Im Keller finden Sie einen wohnlich gestalteten Hobby-Fitnessraum vor, der zu den anderen Kellerräumen als Nutzfläche ausgewiesen ist. Ihre Fahrzeuge finden Platz in der Garage und dem davor gesetzten Carport oder dem eigenen PKW-Stellplatz gegenüber vorm Haus. Rundum ein Haus mit viel Potenzial und Ausstattung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns.

??????? ????????: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

????????????? ??? ???????

Ausstattung sehr gepflegt
Heizung Fernwärme / Fußbodenheizung (im Dachboden Heizkörper)
Bodenbeläge Fliesen komplett inkl. Keller und im Schlafimmer Teppich
Rohre für zur Vorbereitung für in Bad im Dachstudio hochgelegt
Hobby-Fitnessraum im Keller
Gartenhaus mit verlängerter Überdachung
Garage mit Tür zum Garten
Carport vor der Garage
Stellplatz gegenüber vom Haus

??????? ????????: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

??? ??? ??? ??????????

Die Lage des Hauses ist ruhig und dennoch zentral. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu erreichen. Die nächste Autobahnanschlussstelle ist ebenfalls schnell erreichbar, was eine gute Anbindung an umliegende Städte gewährleistet. Besonders beliebt ist der nahgelegene Üttelsheimer See, der für die Anwohner nicht wegzudenken ist. Ob zum Spazieren gehen, zum Joggen, oder Fahrrad fahren. Der See ist auch als Badesee freigegeben und durch seine Spiel- und Matchanlage ein super Freizeitangebot. Der Anschluss an den ÖPNV ist durch eine nahgelegene Bushaltestelle gewährleistet. Mit dem PKW gelangen Sie bereits in wenigen Fahrminuten zur Anschlussstelle der A 40 oder zur A42.

??????? ????????: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 76.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. 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 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.

??????? ????????: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Evelin Gill

Neustraße 34 Moers
E-Mail: moers@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com