

Moers – Scherpenberg

# gepflegte Doppelhaushälfte \*vermietet\* in zentraler Lage

???????? ??: 25070007K



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

???? ??: 249.000 EUR • ??: ca. 86 m<sup>2</sup> • ??: 4.5 • ??: 381 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

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

???????? ??????????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ??? ??????

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????   | 25070007K             |
| ???????????          | ca. 86 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????         | ?????????????? ?????  |
| ?????????            | 4.5                   |
| ????????????? ???    | 3                     |
| ???????????          |                       |
| ???????????          | 1                     |
| ????? ?????????????  | 1964                  |
| ?????? ????????????? | 1 x ???????           |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 249.000 EUR                                                                           |
| ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????            | ????????                                                                              |
| ??????????????       |                                                                                       |
| ???????????????????? | ca. 40 m <sup>2</sup>                                                                 |
| ??????               |                                                                                       |
| ????????????????     | ca. 86 m <sup>2</sup>                                                                 |
| ??????               |                                                                                       |
| ???????              | ????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????????                                  |

???????? ??????????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

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

|                    |            |                    |                |
|--------------------|------------|--------------------|----------------|
| ???? ????????????  | ????       | ?????????????????  | BEDARF         |
| ?????????????      | 06.05.2035 | ?????????????      |                |
| ?????????????????? |            | ??????? ???????    | 276.90 kWh/m²a |
| ??????? ???        |            | ?????????????      |                |
| ???? ????????????  | ????       | ????????????       | H              |
|                    |            | ??????????????     |                |
|                    |            | ????????????       |                |
|                    |            | ????? ???????????? | 1964           |
|                    |            | ????????? ?? ??    |                |
|                    |            | ?????????????      |                |
|                    |            | ?????????????????  |                |

???????? ??: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ???????



???????? ??: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ???????



??????? ???????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ????????



??????? ???????? : 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ????????



???????? ?????????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ?????????



???????? ?????????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ????????



???????? ?????????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ?????????



???????? ?????????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ?????????



???????? ?????????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ?????????



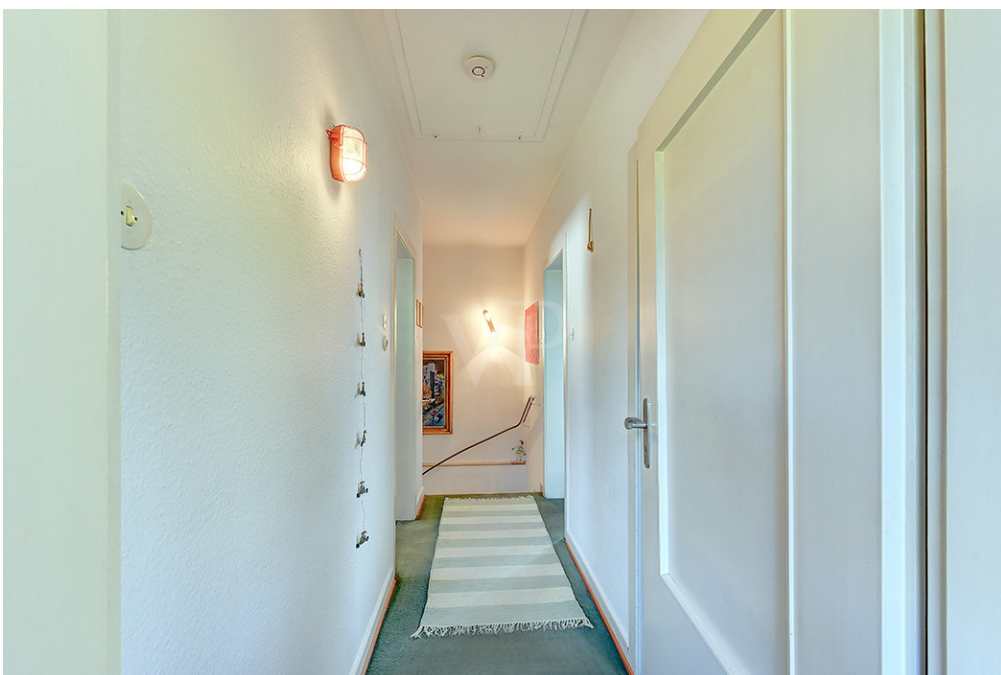
??????? ?????????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ????????



???????? ??: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ???????



??????? ???????? : 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ????????



???????? ??: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ???????



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)

??????? ???????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## ??? ?????? ??????????

Diese voll unterkellerte 2-geschossige Doppelhaushälfte mit Satteldach, ist die ideale Immobilie für die junge Familie, Paare, Patchworkfamilien. Es befindet sich in einem bestehenden Mietverhältnis seit 30 Jahren, daher eignet sich diese Immobilie ideal für Kapitalanleger, die vielleicht sich für die Zukunft dieses hübsche Haus sichern möchten!!!

Wie Sie auf den Fotos erkennen, entspricht das Haus in weiten Teilen dem Baujahr. Doch das Dach ist bereits erneuert und gedämmt worden, sowie die Ölheizung, Haustür und die Terrassentür-Fensteranlage. Weitere Modernisierungen entnehmen Sie der Auflistung in der Ausstattungsbeschreibung.

Ein kleiner geschmackvoller Vorgarten lädt Sie ein und lässt Sie in das freundliche und helle Haus eintreten. Eine Küche empfängt Sie zur rechten Seite, von wo Sie auch mit einer weiteren Tür zum Esszimmer gelangen. Durch einen großen Durchbruch wurde das Esszimmer mit dem Wohnzimmer verbunden und lichtdurchflutet beide Räume. Das gut geschnittene Wohnzimmer bietet ideale Stellmöglichkeiten für einen Wohnbereich und durch die große individuelle Fensterfront genießen Sie den Blick auf die große gepflasterte Terrasse und den pflegeleichten Garten. Eine Markise schützt Sie tagsüber vor der Sonne. Zum Abkühlen können Sie den gemauerten kleinen Pool nutzen.

Nach der Gartenarbeit gelangen Sie über die Kelleraussentreppe in den Heiz- und Waschraum, wo Sie Platz für Ihre Waschmaschine- u Trockner finden. Des Weiteren gelangen Sie von dort in ein kleines Gäste-WC und in den Flur. Daran schließt sich ein Hobby-/Fernsehraum an, der gegenwärtig als Werkzeug- und Materiallager genutzt wird.

Besonderen Charme verleiht die massive und schön geschwungene Steintreppe aus Solnhofen Platten im Haus, die Sie ins Obergeschoss führt. Da Sie im 1. OG keine Schrägen vorfinden, dürfen Sie sich über drei absolut geräumige und helle Schlafräume freuen und ein helles in türkis und grauen Farben gehaltenes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, WC, Dusche und einer Badewanne. Das Bad hat ebenfalls zur Belüftung ein Fenster.

Die dazugehörige Garage befindet sich direkt neben dem Haus und hat eine Doppelflügeltür zum Garten. Ein zusätzliche PKW könnte sowohl vor als auch hinter der Garage geparkt werden, da auch hinter der Garage noch Platten verlegt sind und eine höhere Sicherheit gewährleistet ist. Neben der Garage befindet sich ebenfalls ein Zugang in den Garten von der Straßenseite her.

Das Dach wurde 2022 erneuert und gedämmt. Von seiner Stehhöhe wäre es noch ausbaufähig.

Alles in allem ein Haus, in dem man sich individuell ausleben und sich selbst verwirklichen kann.

3 wundervolle große und lichtdurchflutete Schlafräume, die keine Enge aufkommen lassen.

Vereinbaren Sie noch heute mit unserem Büro einen Termin!

??????? ???????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

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

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

??????? ???????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

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

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.

??????? ???????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 276.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

??????? ???????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

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

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

Evelin Gill

---

Neustraße 34, 47441 Moers  
Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0  
E-Mail: moers@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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