Moers / Schwafheim – Schwafheim

Einfamilienhaus in bester Lage von Schwafheim

??????? ????????: 25070019

???? ??????: 450.000 EUR • ?????????: ca. 151 m² • ???????: 4.5 • ?????? ???: 1.293 m²

??????? ????????: 25070019 - 47447 Moers / Schwafheim – Schwafheim

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

??????? ????????: 25070019 - 47447 Moers / Schwafheim – Schwafheim

?? ??? ?????

??????? ????????	25070019
?????????	ca. 151 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4.5
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1974
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	450.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2011
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25070019 - 47447 Moers / Schwafheim – Schwafheim

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

???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	25.09.2035
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	209.10 kWh/m²a
???????? ??????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1974

??????? ????????: 25070019 - 47447 Moers / Schwafheim – Schwafheim

?? ???????

??????? ????????: 25070019 - 47447 Moers / Schwafheim – Schwafheim

?? ???????

??????? ????????: 25070019 - 47447 Moers / Schwafheim – Schwafheim

?? ???????

??????? ????????: 25070019 - 47447 Moers / Schwafheim – Schwafheim

?? ???????

??????? ????????: 25070019 - 47447 Moers / Schwafheim – Schwafheim

?? ???????

??????? ????????: 25070019 - 47447 Moers / Schwafheim – Schwafheim

?? ???????

??????? ????????: 25070019 - 47447 Moers / Schwafheim – Schwafheim

?? ???????

??????? ????????: 25070019 - 47447 Moers / Schwafheim – Schwafheim

?? ???????

??????? ????????: 25070019 - 47447 Moers / Schwafheim – Schwafheim

?? ???????

??????? ????????: 25070019 - 47447 Moers / Schwafheim – Schwafheim

?? ???????

??????? ????????: 25070019 - 47447 Moers / Schwafheim – Schwafheim

?? ???????

??????? ????????: 25070019 - 47447 Moers / Schwafheim – Schwafheim

?? ???????

??????? ????????: 25070019 - 47447 Moers / Schwafheim – Schwafheim

?? ???????

??????? ????????: 25070019 - 47447 Moers / Schwafheim – Schwafheim

?? ???????

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

??????? ????????: 25070019 - 47447 Moers / Schwafheim – Schwafheim

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

Viel Raum für neue Wohnideen auf großzügigem Gartengrundstück

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1974 bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 151 m² und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.293 m². Die Immobilie eignet sich insbesondere für Familien, die Wert auf Raumangebot, eine durchdachte Raumaufteilung sowie die Möglichkeit legen, das Eigenheim nach individuellen Vorstellungen zu modernisieren.
Sie betreten das Haus über einen einladenden Eingangsbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier gelangen Sie direkt in das geräumige Wohnzimmer, das durch große Fensterflächen viel Tageslicht erhält und einen schönen Blick in den weitläufigen Garten ermöglicht. Der offene Übergang zum Essbereich unterstreicht das großzügige Raumgefühl. Insgesamt stehen Ihnen 4,5 Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können – beispielsweise als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.
Die Küche ist separat gelegen und bietet Ihnen eine praktische Aufteilung, um Kochaktivitäten komfortabel durchzuführen. Angrenzend an den Wohnbereich und die Küche befindet sich ein direkter Zugang zur Terrasse, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Freien bietet. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad, das mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet ist. Hier besteht erneut die Gelegenheit, nach eigenen Vorstellungen zu renovieren und moderne Elemente einzubringen.
Im Untergeschoss des Hauses stehen Ihnen mehrere Kellerräume zur Verfügung. Diese eignen sich hervorragend als Stauraum, Vorratsräume oder für einen Hobbybereich. Auch ein Waschraum ist vorhanden. Weiterhin gehört zum Objekt eine Garage, die Ihr Fahrzeug sowie Fahrräder sicher und wettergeschützt unterbringt.
Das weitläufige Grundstück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, sei es für einen Gemüse- oder Blumengarten, Spielbereiche oder entspannte Stunden im Grünen. Die Lage bietet angenehme Privatsphäre und genügend Freiraum für Familie und Haustiere.
Beheizt wird das Objekt durch eine Öl-Zentralheizung. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2011, sodass infrastrukturelle Themen wie Heizung und Leitungen bereits berücksichtigt wurden. Dennoch ist die Immobilie als renovierungsbedürftig einzustufen, was Ihnen im Gegenzug die Freiheit bietet, Raumaufteilung, Ausstattung und Design nach Ihren Wünschen zu gestalten.
Das Haus befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend, die durch eine angenehme Nachbarschaft geprägt ist. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie

öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in gut erreichbarer Nähe und bieten optimale Voraussetzungen für die tägliche Organisation des Familienlebens.
Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die diese Immobilie für Ihr neues Zuhause bereithält, und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

??????? ????????: 25070019 - 47447 Moers / Schwafheim – Schwafheim

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

- Öl-Brennwert-Therme mit Warmwasserspeicher in 2011 erneuert
- Doppelgarage unterkellert
- Alufenster mit Doppelverglasung
- offener Kamin
- Baderneuerung in 2005

??????? ????????: 25070019 - 47447 Moers / Schwafheim – Schwafheim

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

Das Objekt liegt in einem sehr beliebten Wohngebiet Schwafheims. Die Straße (Sackgasse) ist eine Wohnstraße und dient nur als Zufahrt für die Anwohner. Das Gebiet ist überwiegend mit 1- bis 2-geschossigen Wohnhäusern bebaut.
Mehrere Naherholungsgebiet sind in unmittelbarer Nähe und bieten Naturliebhabern und Sportlern zahlreiche Aktivitäten. Einkaufsmöglichkeiten, Eisdielen und Ärzte sind im Nebenzentrum von Schwafheim fußläufig erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich im nahen Umfeld.
Das Stadtzentrum Moers (Königlicher Hof) ist rd. 4,2 km entfernt und gut mit dem Fahrrad erreichbar. Die Ballungsrandgebiet sind die Städte Duisburg und Krefeld sowie Essen und Düsseldorf, welche in rd. 20 bzw. 30 Minuten über die Bundesautobahnen A40, A42 bzw. A57 zu erreichen sind.

??????? ????????: 25070019 - 47447 Moers / Schwafheim – Schwafheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 209.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

??????? ????????: 25070019 - 47447 Moers / Schwafheim – Schwafheim

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

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

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