Moers – Schwafheim

gemütliches Einfamilienhaus mit Solaranlage in Alt-Schwafheim

??????? ????????: 23070009

???? ??????: 769.000 EUR • ?????????: ca. 158 m^2 • ???????: 5 • ?????? ???: 658 m^2

??????? ????????: 23070009 - 47447 Moers – Schwafheim

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

??????? ????????: 23070009 - 47447 Moers – Schwafheim

?? ??? ?????

??????? ????????	23070009
?????????	ca. 158 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	2004

???? ??????	769.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2009
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 85 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 23070009 - 47447 Moers – Schwafheim

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

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	GAS
?????????? ????????????? ?????? ???	12.07.2032
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	121.10 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	D

??????? ????????: 23070009 - 47447 Moers – Schwafheim

?? ???????

??????? ????????: 23070009 - 47447 Moers – Schwafheim

?? ???????

??????? ????????: 23070009 - 47447 Moers – Schwafheim

?? ???????

??????? ????????: 23070009 - 47447 Moers – Schwafheim

?? ???????

??????? ????????: 23070009 - 47447 Moers – Schwafheim

?? ???????

??????? ????????: 23070009 - 47447 Moers – Schwafheim

?? ???????

??????? ????????: 23070009 - 47447 Moers – Schwafheim

?? ???????

??????? ????????: 23070009 - 47447 Moers – Schwafheim

?? ???????

??????? ????????: 23070009 - 47447 Moers – Schwafheim

?? ???????

??????? ????????: 23070009 - 47447 Moers – Schwafheim

?? ???????

??????? ????????: 23070009 - 47447 Moers – Schwafheim

?? ???????

??????? ????????: 23070009 - 47447 Moers – Schwafheim

?? ???????

??????? ????????: 23070009 - 47447 Moers – Schwafheim

?? ???????

??????? ????????: 23070009 - 47447 Moers – Schwafheim

?? ???????

??????? ????????: 23070009 - 47447 Moers – 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

??????? ????????: 23070009 - 47447 Moers – Schwafheim

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

Zum Verkauf steht ein geräumiges Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 158 m² exkl. den als Nutzfläche angewendeten Wohnraum im Keller (34m²) und einer Grundstücksfläche von ca. 658 m². Das Haus verfügt über 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Terrasse lädt zum Entspannen und Sonne genießen ein. Das Haus wurde im Jahr 2004 erbaut, 2009 wurde ein Anbau errichtet und weiter modernisiert. Der vordere Teil des Hauses stammt aus dem Jahr 1936 und wurde zwischen 2004 und 2009 komplett entkernt und modernisiert. Die Leitungen wurden erneuert, das Dach gedämmt und neu eingedeckt, sowie alle Fenster und Türen ausgetauscht. Der nachträglich zu wohnlichen Nutzung ausgebaute Spitzboden wird als Lager- und Hobbyraum genutzt. In der angegebenen Nutzfläche wird die zutreffende, zusätzliche Flächenangabe nicht erfasst. Die Kelleraußenwände wurden freigelegt und isoliert, um ein angenehmes Wohnklima zu schaffen. Es gibt auch eine Zentralheizung bzw. Fußbodenheizung, um das Haus im Winter warm zu halten. Die Immobilie verfügt über eine interessante Architektur, bedingt durch den Anbau. Eine geräumige Wohnküche mit großem Essbereich und moderner Einbauküche, die gegen VB übernommen werden kann. Besondere Ausstattungsmerkmale sind: Im Souterrain gibt es ein Dusch-Bad und einen Tageslicht-Partyraum. Das Wohn- und Esszimmer, sowie die Küche und das Bad im Obergeschoss verfügen über eine Fußbodenheizung. Die Gasheizung im Haus wird durch Solarthermie (9,8m²) und wasserführendem Holzhofen in einem Schichtenspeicher unterstützt, um die Heizkosten niedrig zu halten. Der Spitzboden wurde zu 2 kleinen Büros ausgebaut, die perfekt zur Homeoffice Nutzung passen. Die Garage und das Carport gewährleisten sicheres Parken der Autos. Das Haus bietet viel Platz für eine Familie, besonders Individualisten fühlen sich hier wohl, denn 08-15 ist hier Fehl am Platz. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und sehr beliebten Wohngegend und hat dennoch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe und Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden. Wenn Sie auf der Suche nach einem geräumigen und gut ausgestatteten Einfamilienhaus sind, welches sich in einer guten Lage befindet, zögern Sie nicht und vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns, Ihnen die Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

??????? ????????: 23070009 - 47447 Moers – Schwafheim

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

Heizung:
Gasheizung mit Unterstützung durch Solarthermie und wasserführenden Holzofen in einem Schichtenspeicher
Bodenbeläge:
hochwertige Fliesen und Parkettboden mit Fußbodenheizung in Wohn- und Esszimmer, sowie Küche und Bad im OG
Fenster sind mit elektrischen Rollladen ausgestattet, außer die Dachfenster
Elektroinstallation mit EIB /KNX-Bus System (automatische Beleuchtung / Rollladensteuerung möglich)
Spitzboden ausgebaut mit 2 Büroräumen (wohnliche Nutzfläche)
1 Garage, Carportstellplatz für 1-2 PKW's
PV Anlage mit garantierter Einspeisevergütung
automatische Gartenbewässerung und Bodenbeleuchtung

??????? ????????: 23070009 - 47447 Moers – Schwafheim

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

Das schöne Einfamilienhaus mit Anbau liegt in Moers im beliebten Stadtteil Alt-Schafheim. Die nahe gelegenen Seegebiete (Schwafheimersee und Töppersee) ziehen Wassersportler an und die umliegenden Wiesen und Felder laden zum Radfahren, Joggen und Spazierengehen ein. Alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen , Ärzte finden Sie in der näheren Umgebung. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus 2 Min. / Bahn 18 Min.) und die Nähe zur A 40 führen Sie in die zahlreichen, umliegenden Nachbarstädte.

??????? ????????: 23070009 - 47447 Moers – Schwafheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.7.2032. Endenergiebedarf beträgt 121.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

??????? ????????: 23070009 - 47447 Moers – Schwafheim

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

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

Evelin Gill

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com