

Wegberg

Zweifamilienhaus mit Gestaltungsmöglichkeiten!

????????? ??????????: 22381038

www.von-poll.com???? ??????: 269.000 EUR • ??????????: ca. 121 m² • ?????????: 4 • ??????? ????: 485 m²

???????? ??????????: 22381038 - 41844 Wegberg

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

???????? ??????????: 22381038 - 41844 Wegberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	22381038	????? ???????	269.000 EUR
?????????????	ca. 121 m ²	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????		????????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	4		
?????????????? ???	2		
?????????????		??????????	?????????
?????????????	2	????????????????	
????? ??????????????	1954	????????????????????????	ca. 0 m ²
?????? ??????????????	1 x ???????	??????	
		?????????	??????

???????? ??????????: 22381038 - 41844 Wegberg

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

???? ????????????	OEL	??????????????????	BEDARF
??????????????	04.02.2033	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	364.48 kWh/m ² a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	?????	??????????????	H
		????????????????	
		??????????????	

????????? ??????????: 22381038 - 41844 Wegberg

?? ?????????



???????? ??????????: 22381038 - 41844 Wegberg

?? ?????????



???????? ??????????: 22381038 - 41844 Wegberg

?? ?????????



???????? ??????????: 22381038 - 41844 Wegberg

?? ?????????



??????? ???????: 22381038 - 41844 Wegberg

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

Das hier angebotene Zweifamilienhaus überzeugt durch eine schöne Aufteilung. Jede Wohneinheit hat ihre eigene Etage mit je zwei Zimmern, welche Sie nach Ihren eigenen Wünschen gestalten können. Im Treppenhaus, welches Sie hinter der Eingangstür empfängt, finden Sie den Zugang zu allen Etagen: ob Keller-, Erd- oder Obergeschoss, jede Einheit ist über eine Tür vom Hausflur getrennt. Im Erdgeschoss finden Sie ca. 64m² Wohnfläche vor. Hier wartet ein gemütlicher Schnitt auf Sie. Vom Badezimmer mit begehrter Dusche, über ein Schlafzimmer, eine Küche und ein großzügiges Wohnzimmer, alle Räume gehen von der zentralen Diele ab. Das Wohnzimmer, welches durch einen angebauten Essbereich erweitert wurde, lädt zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie ein. Das Obergeschoss, welches bis auf den angebauten Essbereich baugleich zum Erdgeschoss ist, überzeugt mit ca. 57m² Wohnfläche. Hier können Sie den Alltag auf der geräumigen Dachterrasse mit Blick in Ihren Garten ausklingen lassen. Komplettiert wird das Angebot mit einem großen, schönen Garten, einem Keller und einer eigenen Garage. Bitte beachten Sie: es handelt sich bei diesem Exposé um zum Teil bearbeitete Fotos, welche auch entsprechend benannt sind (s. Unterschrift der jeweiligen Bilder). Die Bilder 1,3,5 und 7 wurden gestaged, bei den Aufnahmen 2,4,6 und 8 handelt es sich um den realen Zustand. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, setzen Sie sich gerne mit uns über das Kontaktformular in Verbindung! Wir freuen uns auf Sie! Energieausweis: Gebäudetyp: Zweifamilienhaus, einseitig angebaut | Baujahr: 1954, Anbau 1968 | Baujahr Wärmeerzeuger: 1997 | Anzahl der Wohnungen: 2 | Wesentliche Energieträger für Heizung: Heizöl | Wesentliche Energieträger für Warmwasser: Heizöl | Art: EnergieBEDARFSAUSWEIS | Erstellt am: 05.02.2023 | Gültig bis: 04.02.2033 | Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 364,48 kWh/(m²*a) | Effizienzklasse: H

???????? ??????????: 22381038 - 41844 Wegberg

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

Wegberg ist ein schöner Ort, welcher zentral zwischen Mönchengladbach, Erkelenz und der niederländischen Grenze liegt. Sie finden alle Geschäfte des täglichen Bedarfs vor Ort, ebenso Restaurants und Ärzte. Für einen Shopping Bummel oder einen Kurztrip in die Niederlande sind Sie auf kurzem Weg an Ihrem Ziel.

??????? ???????: 22381038 - 41844 Wegberg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 364.48 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. 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 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.

???????? ??????????: 22381038 - 41844 Wegberg

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

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

Sascha Schumacher

Morgenstraße 22 Unna
E-Mail: unna@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com