

Schermbeck

## Modernizált befektetési ingatlan vagy akár két családnak is tökéletes!

VP azonosító: 25174004



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

VÉTELÁR: 499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 461 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25174004 - 46514 Schermbeck

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25174004 - 46514 Schermbeck

## Áttekintés

VP azonosító	25174004
Hasznos lakótér	ca. 180 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1969
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	499.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2020
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25174004 - 46514 Schermbeck

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	120.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.05.2030	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1969

VP azonosító: 25174004 - 46514 Schermbeck

## Az ingatlan




VP azonosító: 25174004 - 46514 Schermbeck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174004 - 46514 Schermbeck


## Az ingatlan



Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere **Online-Immobilienbewertung** unter [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.



Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.

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

**VP azonosító: 25174004 - 46514 Schermbeck**

## Az első benyomás

Ez az ikerház eredetileg 1969-ben épült családi házként, különálló lakással, masszív, két és fél emeletes szerkezettel. A 2020-ban jelentősen felújított ház most két azonos, háromszobás lakást kínál, amelyek mindegyike körülbelül 90 négyzetméteres lakótérrel rendelkezik, két hálószobával, egy nappalival, egy étkezővel, egy konyhával, egy elosztóval, egy tárolóhelyiséggel, egy vendég WC-vel és egy napos erkéllyel. Mindkét lakás kényelmes elrendezésű és felszereltséggel rendelkezik, és jelenleg bérbe van adva. Az ingatlanhoz teljes pince tartozik mosókonyhával és további tárolóhelyiségekkel. A padlás már szigetelt, és jelentős potenciált kínál a további fejlesztésre. Az alacsony karbantartást igénylő kert fedett ülősarokkal tökéletes a kikapcsolódásra, és mindkét lakás közösen használja. A garázs és a hosszú kocsifelhajtó bőséges parkolási lehetőséget biztosít, és teszi teljessé az ingatlant. Az éves nettó bérleti díjbevétele 17 280,00 euró.

**VP azonosító: 25174004 - 46514 Schermbeck**

## Részletes felszereltség

Die gepflegte Immobilie wurde im Jahr 2020 fast vollständig modernisiert:

- Elektrik
- Kunststoff-Fenster größtenteils erneuert und mit elektrischen Rollläden ausgestattet
- Haus- und Wohnungstüren erneuert
- hochwertiger Vinylboden verlegt
- Bäder und Gäste-WC inkl. Abwasser- und Frischwasserleitungen (kalt und warm)
- teilweise auch Heizleitungen erneuert
- Heizungsanlage und Heizkörper erneuert
- elektrisches Garagentor und Garagendach
- Dachdämmung

**VP azonosító: 25174004 - 46514 Schermbeck**

## Minden a helyszínról

Die gepflegte Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten, gewachsenen Wohnlage von Schermbeck und dennoch sind die Geschäfte für den täglichen Bedarf in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Sie finden dort alle Einkaufsmöglichkeiten, Banken sowie diverse Café's und Restaurants. Auch Kindergärten, Schulen und weitere Freizeitmöglichkeiten befinden sich in Schermbeck.

Die Nähe des Dämmerwaldes lädt zu langen Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Mit der B58 und den Autobahnen A31 und A3 verfügt der Ort über sehr gute Verkehrsanbindungen für Pendler.

**VP azonosító: 25174004 - 46514 Schermbeck**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.5.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 120.00 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
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 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.

VP azonosító: 25174004 - 46514 Schermbeck

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Anja Pötters

---

Augustastraße 2, 46483 Wesel

Tel.: +49 281 16 38 897-0

E-Mail: [wesel@von-poll.com](mailto:wesel@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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