

Moers – Scherpenberg

Casa bifamiliare ben tenuta *affittata* in posizione centrale

Codice oggetto: 25070007K



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 86 m² • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 381 m²

Codice oggetto: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25070007K
Superficie netta	ca. 86 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	249.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 40 m²
Superficie affittabile	ca. 86 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	06.05.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	276.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964

Codice oggetto: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

La proprietà



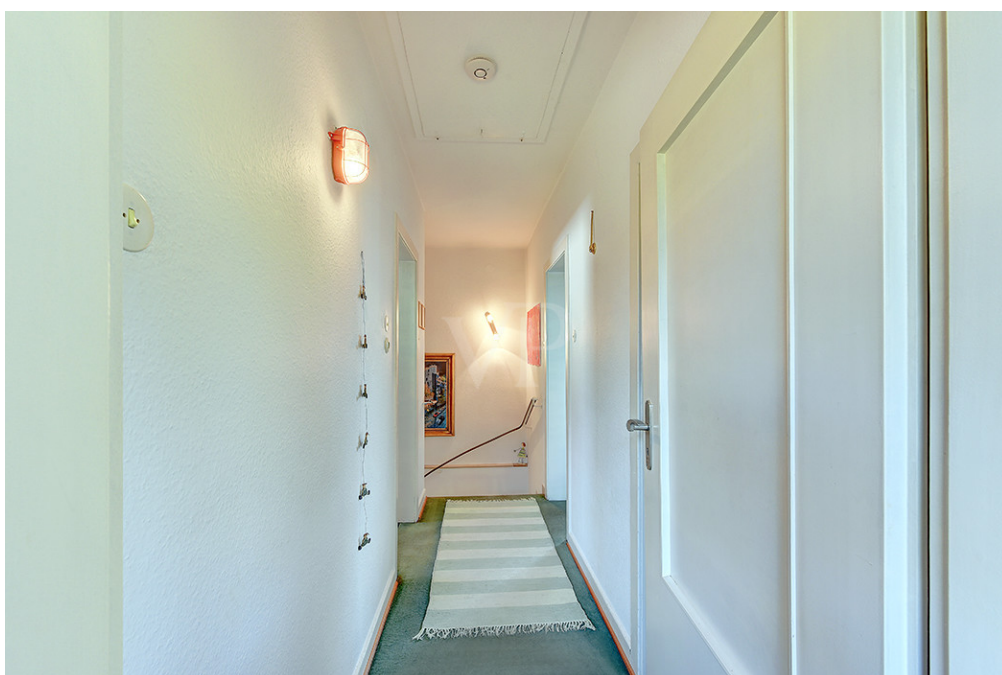
Codice oggetto: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

La proprietà



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

Codice oggetto: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

Una prima impressione

Questa casa bifamiliare su due piani, completamente seminterrata, con tetto a falde è la proprietà ideale per giovani famiglie, coppie e famiglie allargate. È affittata da 30 anni, il che la rende un'opportunità di investimento ideale per chi desidera assicurarsi questa affascinante casa per il futuro! Come potete vedere dalle foto, la casa rispecchia in gran parte la sua costruzione originale. Tuttavia, il tetto è già stato rinnovato e isolato, così come l'impianto di riscaldamento a gasolio, la porta d'ingresso e le porte/finestre del patio. Ulteriori ammodernamenti sono elencati nella descrizione dell'immobile. Un piccolo giardino anteriore, curato con gusto, vi accoglie in questa casa luminosa e accogliente. Sulla destra, troverete la cucina, che conduce anche alla sala da pranzo tramite un'altra porta. Un'ampia apertura collega la sala da pranzo al soggiorno, inondando entrambi gli spazi di luce naturale. Il soggiorno ben proporzionato offre ampio spazio per una comoda area salotto e le ampie finestre progettate su misura offrono una vista sull'ampia terrazza pavimentata e sul giardino a bassa manutenzione. Una tenda da sole offre ombra durante il giorno. Per un tuffo rinfrescante, potete utilizzare la piccola piscina in muratura. Dopo aver curato il giardino, potete accedere al ripostiglio tramite le scale esterne del seminterrato, dove c'è spazio per la lavatrice e l'asciugatrice. Da lì, si raggiungono anche un piccolo bagno per gli ospiti e il corridoio. Adiacente si trova una sala hobby/TV, attualmente utilizzata come deposito per attrezzi e materiali. La solida e splendida scala in pietra curva, realizzata con lastre di calcare di Solnhofen, che conduce al piano superiore, aggiunge un fascino particolare alla casa. Poiché il primo piano non presenta soffitti spioventi, si possono godere di tre camere da letto eccezionalmente spaziose e luminose e di un bagno luminoso nei toni del turchese e del grigio con doppi lavandini, WC, doccia e vasca. Il bagno ha anche una finestra per la ventilazione. Il garage si trova direttamente accanto alla casa e ha doppie porte che conducono al giardino. Un'ulteriore auto può essere parcheggiata davanti o dietro il garage, poiché anche dietro di esso sono posate delle pietre per garantire una maggiore sicurezza. Accanto al garage, c'è anche l'accesso al giardino dalla strada. Il tetto è stato rinnovato e isolato nel 2022. L'altezza libera permetterebbe un ulteriore ampliamento. Nel complesso, una casa dove esprimere la propria individualità e realizzare la propria visione. Tre camere da letto meravigliosamente ampie e luminose, che non danno mai la sensazione di essere anguste. Contattate il nostro ufficio oggi stesso per fissare un appuntamento!

Codice oggetto: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 276.90 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Evelin Gill

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

E-Mail: moers@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com