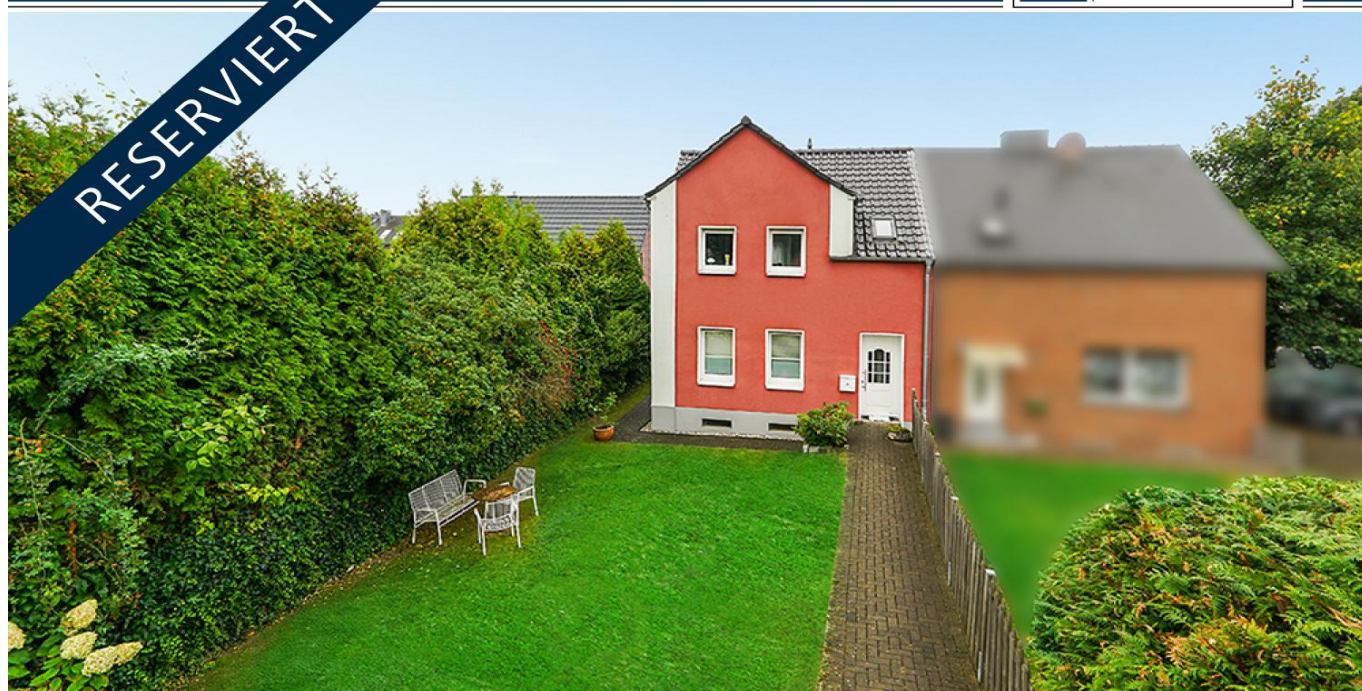


Moers / Vinn – Vinn

Immobile da investimento o futura abitazione di proprietà *Casa bifamiliare da sogno, completamente ristrutturata, nel cuore di Vinn*

Codice oggetto: 25070018K

RESERVIERT



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 128 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 438 m²

Codice oggetto: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

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

Codice oggetto: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25070018K
Superficie netta	ca. 128 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1905
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 34 m²
Superficie affittabile	ca. 128 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale pesante
Certificazione energetica valido fino a	16.09.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	80.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1905

Codice oggetto: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

La proprietà



Codice oggetto: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

La proprietà



Codice oggetto: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

La proprietà



Codice oggetto: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

La proprietà



Codice oggetto: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

La proprietà



Codice oggetto: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

La proprietà



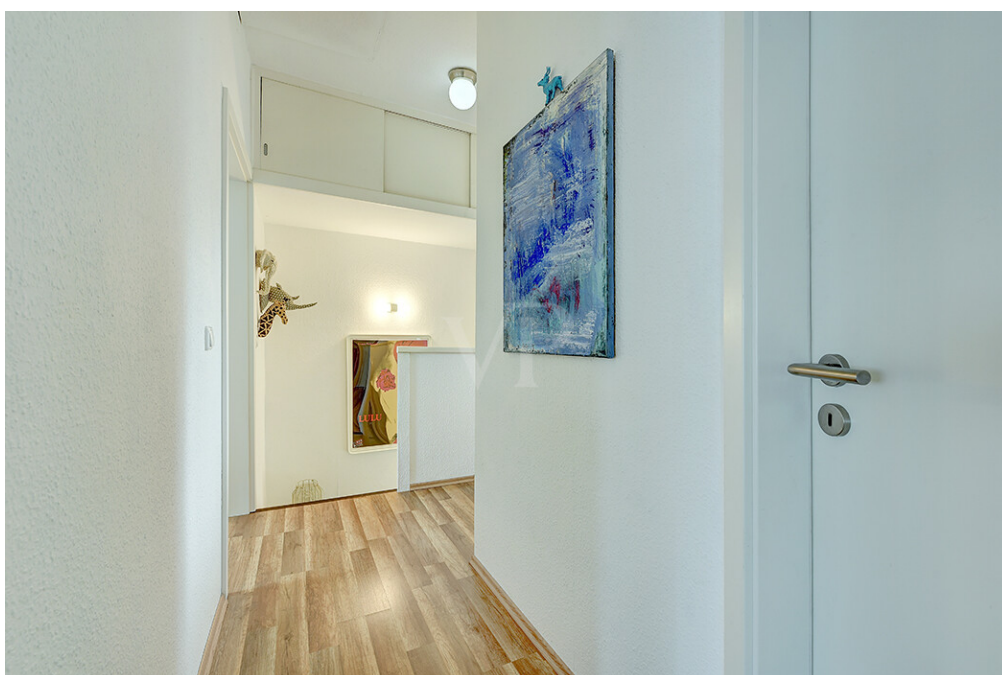
Codice oggetto: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

La proprietà



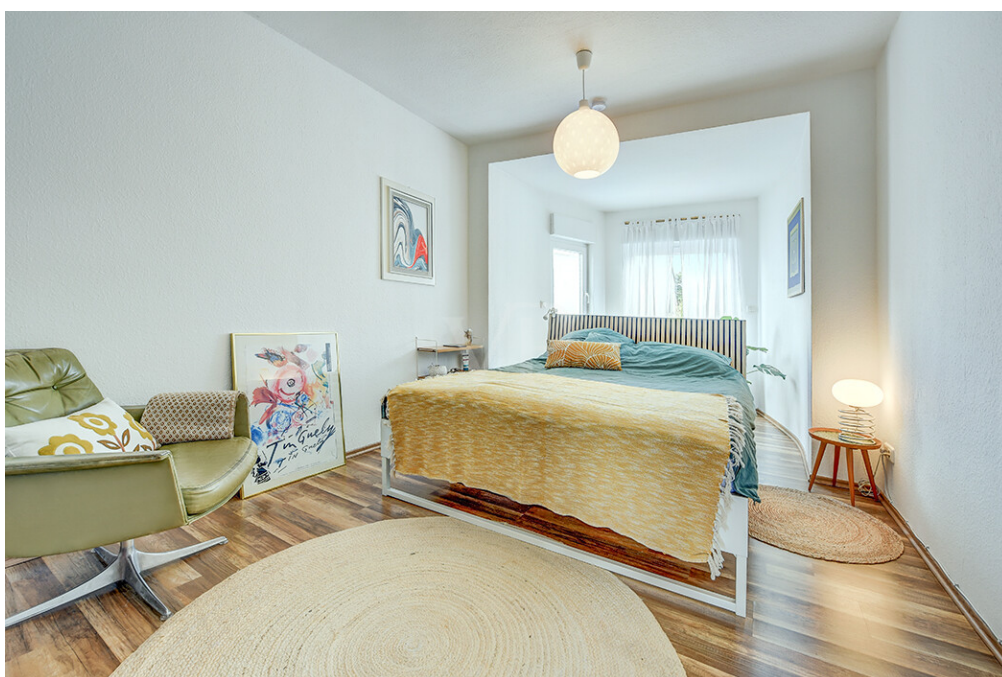
Codice oggetto: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

La proprietà



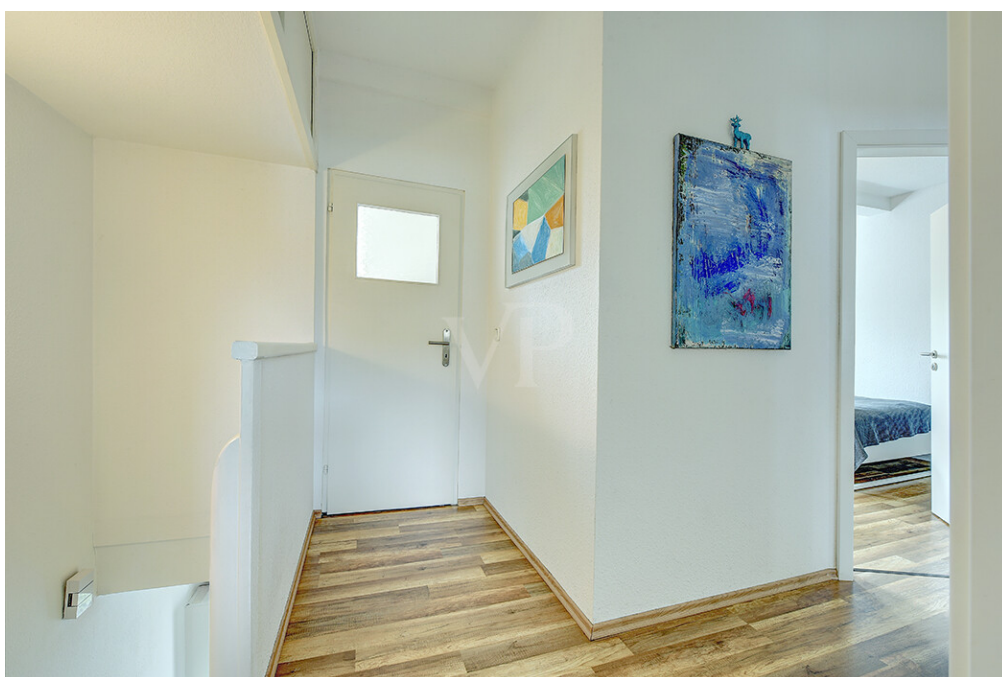
Codice oggetto: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

La proprietà



Codice oggetto: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

La proprietà



Codice oggetto: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

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: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

Una prima impressione

Si propone in vendita una casa bifamiliare ben tenuta, parzialmente seminterrata, attualmente affittata, con una superficie abitabile di 164 m². Completata nel 1905 e completamente ristrutturata e ampliata nel 2011, la casa è in ottime condizioni. Con un totale di cinque stanze, la proprietà offre ampio spazio per soddisfare le esigenze abitative individuali. La casa ha una disposizione unica che offre numerose possibilità, soprattutto se si desidera un'ampia stanza con bagno privato al piano terra (per familiari con disabilità o un piccolo ufficio), o se un genitore si trasferisce e necessita di uno spazio privato. Ci sono quattro camere da letto: una al piano terra con bagno privato e tre al primo piano con bagno in comune. Queste stanze sono perfette come rifugi privati. Il bagno aggiuntivo al primo piano è dotato di vasca da bagno, WC e una finestra a timpano, garantendo un'eccellente illuminazione e ventilazione. Un dettaglio architettonico particolarmente degno di nota è l'ampliamento che amplia la zona giorno e pranzo, splendidamente luminosa grazie a un lucernario. Un altro punto forte della proprietà è la terrazza, perfetta per rilassarsi all'aperto e prendere il sole. La casa vanta anche un bellissimo giardino ben curato, ideale per rilassarsi e godersi la vita all'aria aperta. Il giardino offre la possibilità di creare diverse zone (aree gioco, zone relax, un piccolo orto, ecc.). Gli amanti delle auto saranno entusiasti, poiché la proprietà comprende due garage e un ulteriore posto auto nel giardino dietro la casa. Il parco del castello e il centro di Moers sono raggiungibili in pochi passi, offrendo tutti i servizi della città a portata di mano. Questa casa è ideale per coppie o famiglie che cercano una proprietà solida in una posizione privilegiata. Si prega di notare che l'immobile è attualmente affittato. Se visitate l'immobile da soli, vi preghiamo di non disturbare gli inquilini, molto cordiali, né di entrare abusivamente nella proprietà. Nel complesso, questa proprietà offre un eccellente rapporto qualità-prezzo e può offrirvi una casa piacevole e confortevole. Scoprite di persona i vantaggi di questa proprietà e fissate un appuntamento per una visita oggi stesso. Non vediamo l'ora di presentarvi questa casa di persona.

Codice oggetto: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

Dettagli dei servizi

- Baujahr 1905, 2011 kernsaniert mit neuem Anbau
- Dach (2011)
- Haus ist massiv errichtet, mit 45-er Mauerwerk, Keller wurde 2011 innen saniert, mit Mauer gegengemauert
- Fenster Kunststoff weiß, doppelverglast, Rollo komplett elektrisch
- EG Wohnzimmer Schiebe-Hebeanlage
- Heizung:
 - Gasheizung 2010
- Elektro / Wasser:
 - Unterverteilung, sowie Wasser-/ Abwasser und Steigleitungen 2011 erneuert
- Bäder:
 - EG Hauptbad - mit Wanne und Dusche, sowie Fenster, erneuert
 - EG Gäste WC: erneuert
 - OG: Wanne und Velux Fenster
- Gartenanlage:
 - 1 Terrassenanlage, mit Bangkirai, darunter Steine
 - Hauswasserwerk
- Keller:
 - teilunterkellert
 - Anbau nicht unterkellert
- Bodenbeläge:
 - Laminat (EG, OG, Bad OG)
 - Fliesen, anthrazit (EG-Flur, Bad im EG + Gäste-WC+Küche)
- Treppenhaus:
 - Holztreppe
- Garagen:
 - 2 Fertiggaragen (je 3x6 m) mit elektr. Schwingtor
 - 1 Außenstellplatz

Codice oggetto: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

Tutto sulla posizione

Das dargestellte DHH finden Sie in ruhiger Wohnlage von Moers im Ortsteil Vinn. Diese ist in unmittelbarer Nähe zur Moerser Innenstadt gelegen, sowie dem Schlosspark. Darüber hinaus sind Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen, sowie Einkaufsmöglichkeiten gut zu erreichen. Die Krankenhäuser sind ebenfalls in der Nähe. Diverse Sportvereine sind in der Umgebung und vielen Freizeitaktivitäten kann man hier nachgehen. Eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, sowie an die Autobahnen A 40, A 57 und die A 42 gewährleisten eine rasche Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Codice oggetto: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 80.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25070018K - 47441 Moers / Vinn – Vinn

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