

Moers / Holderberg - Holderberg

DHH für Individualisten in ländlicher und doch zentrumsnaher Lage

Codice oggetto: 26070006



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 479.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 123 m² • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 525 m²

Codice oggetto: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

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

Codice oggetto: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26070006
Superficie netta	ca. 123 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1989
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	479.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 12 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	49.40 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	25.03.2036	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

Codice oggetto: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

La proprietà



Codice oggetto: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

La proprietà



Codice oggetto: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

La proprietà



Codice oggetto: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

La proprietà



Codice oggetto: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

La proprietà



Codice oggetto: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

La proprietà



Codice oggetto: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

La proprietà



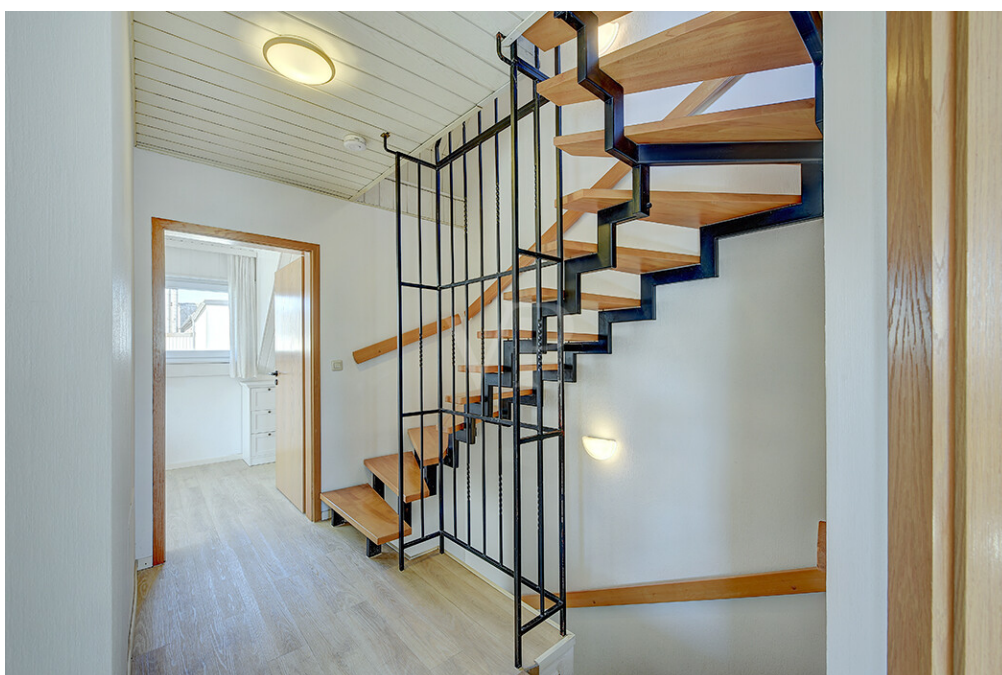
Codice oggetto: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

La proprietà



Codice oggetto: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

La proprietà



Codice oggetto: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

La proprietà



Codice oggetto: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

La proprietà



Codice oggetto: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

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: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

Una prima impressione

Die sehr gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage, mit 123 m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 525 m² ist perfekt für Familien, Individualisten, Outdoorfans und Steingartenliebhaber. Das Haus wurde im Jahr 1989 erbaut und befindet sich in einem sehr guten und modernen Zustand.

Die Immobilie beinhaltet insgesamt 5 Zimmer, 4 Schlafzimmer, ein kleines Büro und ein Bad mit Fenster, sowie ein Gäste-WC ebenfalls mit Fenster.

Durch die durchdachte Raumaufteilung bietet dieses Schmuckstück ausreichend Platz für eine größere Familie. Das besonders individuelle Erdgeschoß empfängt Sie mit einem Windfang und einem großen Flurbereich. Der großzügige Wohn- und Essbereich besticht durch seine zwei Ebenen und dem Kamin, die top moderne und recht neue Küche, sowie ein modernes Gäste-WC runden das Gesamtbild ab.

Die herrliche Terrasse, samt riesiger Überdachung, die sogar ums Haus herumgeführt ist, bietet Ihnen einen wunderbaren Blick in den Garten. Erfreulich ist, dass Sie trockenen Fußes Zugang zur Garage, sowie in den Keller haben. Eine seitliche Tür führt sogar noch zusätzlich zu den Außenstellplätzen nach draußen.

Ein Gartenhaus am Ende des Gartens schafft zusätzlichen Platz und ist ideal für Hobbyhandwerker.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafräume und das moderne Badezimmer mit Fenster für ausreichende Belüftung und Tageslicht.

Im ausgebauten Dachgeschoß befindet sich derzeit ein Schlafzimmer, hier können Sie auf Wunsch eine zusätzliche Büro-Ecke einrichten. Was auch ideal für Jugendliche ist.

Die Garage mit Überhöhe für einen Van ist länger, so dass auch eine kleine Werkstatt in der Verlängerung sein könnte. Etwas für Auto- oder Motorradliebhaber. Diese Garage macht Spaß!

Gleich zwei PKW-Stellplätze befinden sich auch noch vor dem Haus mit Zugang zur Garage oder durch die zusätzliche Tür zum überdachten Terrassenbereich und Durchgang direkt in den Garten.

Diese Doppelhaushälfte verfügt über viel Potenzial und ist modern ausgestattet. Tipp top für Familien die einen wundervollen neuen Lebensraum schaffen wollen. Besonders ist die eingebettete ruhige Lage, umgeben von viel Natur hervorzuheben.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns.

Codice oggetto: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

Dettagli dei servizi

Dach: von 1989, gedämmt, sowie ausgebaut (genehmigte Wohnfläche)

Fenster: Doppelverglasung, Kunststoff

- Wohnzimmer Innen weiß, Außen braun, 02/2018 erneuert und Rollo manuell
- Schlafzimmer Rollo manuell
- Studio Rollo manuell zum Kurbeln
- Gäste WC Fenster von 2013, mit elektrischen Rollos
- Bad Fenster von 2006, mit elektrischen Rollos
- Küchen Fenster von 2024, mit elektrischen Rollos
- Büro / Seitenfenster mit elektrischem Rollo
- Dachflächenfenster von 2012, mit elektrischen Rollos und Insektenschutz
- Verkleidung über den Fenstern 2015 erneuert

Elektrik:

- Gäste WC: elektrische Leitungen in 2013 erneuert
- Bad: elektrische Leitungen in 2006 erneuert
- Küchen: elektrische Leitungen in 2024 erneuert
- Wohnzimmer (NUR!) Stromleitungen in 2000 für fest installierte Deckenleuchten wurde erneuert

Böden:

- Fliesen im EG
- Fliesen im Bad / Gäste WC und Küche großformatig
- Vinyl im OG
- Teppich im DG

Küche:

- Einbauküche von 2024

Bäder:

- Haupt-Bad im OG: Wanne, Dusche mit Fenster von 2006
- Gäste-Bad im EG mit Fenster von 2013

Kamin:

- im Wohnzimmer, gemauert (Kassette muss erneuert werden)

Heizungsanlage:

- Gasbrennwert-Therme aus 2010, 2015 instandgesetzt
- Warmwasserspeicher
- Fußbodenheizung im EG, OG
- Heizkörper im Spitzboden
- Wasserleitungen im Bad, 2006 erneuert

Garten:

- Gartenhaus in 2000 erneuert

- Grundwasserpumpe + Hauswasserwerk in 2025 überholt worden

- Hebeanlage

Überdachung: aus Doppelstegplatten und Holzständerwerk

- Zwischenbereich Garage und Wohnhaus mit Fliesen

- Überdachung direkt am Haus (9,00x2,50m)

Keller:

- vollunterkellert

- Lichtschachtabdeckung 2004

- Kelleraußentreppe

- Waschraum enthält einen kleinen Nebenraum mit Tür

- Vorratskeller ist durch einen kleinen Gang getrennt, dahinter befindet sich eine kleine Werkstatt

- der Keller ist mit einem Einbauschränk ausgestattet (mit Falttür abgeteilt)

- 2 Außenstellplatz

Garage:

- gemauerte Einzelgarage (9x3,5m), mit elektr. Sektionaltor und Überhöhe!

- Garagentor in 2024 erneuert

- Garagentür (in den Garten) 2001 eingebaut

- Flachdach in 2015 überholt worden

Codice oggetto: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

Tutto sulla posizione

Die modernisierte Doppelhaushälfte befindet sich im beliebten Moerser Ortsteil "Holderberg" in ländlicher Umgebung. Sie werden die ländliche Lage und dennoch die zentrale Lage zum Moerser Zentraum lieben. Außerdem hat der begehrte Moerser Ortsteil Holderberg eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, sowie an die Autobahnen A 40, A 42 und die A 57 gewährleisten eine rasche Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Das Moers-Zentrum ist unter 5 km entfernt und schnell erreicht. Hier finden Sie alles, was das Herz begehrt. Gleichfalls liegt direkt dahin der recht belebte Stadtteil Moers-Kapellen, wo Sie ebenfalls alle Dinge des täglichen Bedarfs vorfinden. Außerdem runden die Spazierwege durch die Felder, den Freizeitpark Moers und die Nähe zum Bettenkamper Meer ab. In Moers sind sämtliche Schulformen vorhanden, sowie zahlreiche Kindergärten. Diese sorgen dafür, dass auch die Kleinsten gut aufgehoben sind.

Codice oggetto: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

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