

Schermbeck

## Modernisierte Kapitalanlage oder ein Fall für 2 Familien!

*Número da propriedade: 25174004*



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

**PREÇO DE COMPRA: 499.000 EUR • ÁREA: ca. 180 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 461 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25174004 - 46514 Schermbeck

-  Numa vista geral
-  O imóvel
-  Dados energéticos
-  Uma primeira impressão
-  Detalhes do equipamento
-  Tudo sobre a localização
-  Outras informações
-  Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25174004 - 46514 Schermbeck

## Numa vista geral

Número da propriedade	25174004	Preço de compra	499.000 EUR
Área	ca. 180 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2020
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1969		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25174004 - 46514 Schermbeck

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	120.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	17.05.2030	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1969

Número da propriedade: 25174004 - 46514 Schermbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 25174004 - 46514 Schermbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 25174004 - 46514 Schermbeck

## O imóvel



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

**Número da propriedade: 25174004 - 46514 Schermbeck**

## Uma primeira impressão

Diese Doppelhaushälfte wurde 1969 als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in massiver, 2,5-geschossiger Bauweise erstellt. Das Haus wurde 2020 umfangreich modernisiert und bietet heute zwei identische 3-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 90m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf zwei Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Diele, Abstellraum, Gäste-WC und Sonnenbalkon. Beide Wohnungen verfügen über eine komfortable Aufteilung sowie Ausstattung und sind derzeit gut vermietet. Die Immobilie ist voll unterkellert und verfügt dort über eine Waschküche sowie weitere Kellerräume. Das Dachgeschoss ist bereits isoliert und bietet Ihnen eine große, zusätzliche Ausbaureserve. Im pflegeleicht angelegten Garten mit der überdachten Sitzmöglichkeit lässt sich prima entspannen. Der Garten wird von beiden Wohneinheiten genutzt.

Eine Garage und der lange Auffahrtsbereich bieten ausreichend Stellflächen und runden das Angebot ab.

Die Jahresnettomieteinnahme beträgt 17.280,00 Euro.

Número da propriedade: 25174004 - 46514 Schermbeck

## Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 25174004 - 46514 Schermbeck**

## **Tudo sobre a localização**

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.

Número da propriedade: 25174004 - 46514 Schermbeck

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.5.2030.

Endenergiebedarf beträgt 120.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Número da propriedade: 25174004 - 46514 Schermbeck

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Anja Pötters

---

Augustastraße 2, 46483 Wesel  
Tel.: +49 281 16 38 897-0  
E-Mail: wesel@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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