

Moers

# Gepflegte Doppelhaushälfte mit Potenzial und schönem Garten

Número da propriedade: 22070001

VERKAUFT



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

PREÇO DE COMPRA: 359.000 EUR • ÁREA: ca. 115 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 616 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 22070001 - 47443 Moers

- 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: 22070001 - 47443 Moers

## Numa vista geral

Número da propriedade	22070001	Preço de compra	359.000 EUR
Área	ca. 115 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2012
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda
Ano de construção	1948		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 22070001 - 47443 Moers

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	248.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	11.04.2032	Classificação energética	G
Aquecimento	Petróleo		



Número da propriedade: 22070001 - 47443 Moers

## O imóvel





Número da propriedade: 22070001 - 47443 Moers

## O imóvel





Número da propriedade: 22070001 - 47443 Moers

## O imóvel





Número da propriedade: 22070001 - 47443 Moers

## O imóvel





Número da propriedade: 22070001 - 47443 Moers

## O imóvel





Número da propriedade: 22070001 - 47443 Moers

## O imóvel





Número da propriedade: 22070001 - 47443 Moers

## O imóvel





Número da propriedade: 22070001 - 47443 Moers

## O imóvel





Número da propriedade: 22070001 - 47443 Moers

## O imóvel



Número da propriedade: 22070001 - 47443 Moers

## O imóvel





Número da propriedade: 22070001 - 47443 Moers

## O imóvel



Número da propriedade: 22070001 - 47443 Moers

## O imóvel





Número da propriedade: 22070001 - 47443 Moers

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
REAL ESTATE®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

**Número da propriedade: 22070001 - 47443 Moers**

## Uma primeira impressão

Dieses schöne alte "Grafschafter Haus" wurde nach dem Krieg im Jahre 1947 wieder neu aufgebaut und zu zwei Doppelhaushälften umgewandelt. Im Angebot steht hier die rechte Haushälfte, die später 1955 mit der Garage ergänzt wurde und zuletzt erfolgte 1961 die Aufstockung, bzw. Erweiterung des Obergeschoßes. Die Haushälfte wurde massiv erbaut und ist in weiten Teilen unterkellert. Diese alten Siedlungshäuser haben Ihren besonderen Charme und entwickeln sich stets nach hinten, durch die Wohnraumerweiterungen. Früher diente das Obergeschoß als Einliegerwohnung, doch mit den heutigen Wohnansprüchen lebt es sich großflächig auf zwei Etagen. Durch die vielen Fenster erstrahlen die Räumlichkeiten hell und freundlich. Im Erdgeschoß haben Sie durch Wanddurchbrüche ein großes Esszimmer und ein damit verbundenes Wohnzimmer. Weiter durch gelangen Sie in die geräumige Wohnküche, wo sich gerne das tägliche Leben rund um den Kochtopf abspielt. Weiter nach hinten durch gelangen Sie über den Flur zum einem zum Tageslichtbad (Wanne) und zum anderen zur überdachten Terrasse. Von hier genießen Sie Wind- und Sonnengeschützt den herrlichen Garten und können Ihren Kindern beim Spielen zuschauen. Der Garten ist erstreckt sich weit ins Hinterland und wurde durch schöne Sträucher pflegeleicht angelegt. Natürlich bietet er Ihnen noch viel eigene Interpretation sich zu verwirklichen. Am Ende des Grundstücks erfreuen Sie sich über 2 gemauerte Gartenhäuser, die Ihnen viel Stauraum für Ihre Gartengeräte verschaffen. Im Ober-/Dachgeschoß finden Sie einen Schlafraum vor, ein sehr großes Schlafzimmer als Durchgangszimmer (vormals Wohnzimmer) mit Zutritt auf den umlaufenden Balkon. Dahinter befindet sich ein weiterer Raum, der früher als Küche diente und noch ein modernisiertes Badezimmer ebenfalls mit Wanne und Tageslicht. Im Keller finden Sie den üblichen Heizungskeller, einen großen Lagerraum und eine große Waschküche mit Kelleraußentreppe, die in den Garagenhof mündet. Das Hofgelände ist mit einem zweiflügeligen Tor verschlossen und Sie können hier ein bis zwei PKWs vor der Garage parken. Von hier gelangen Sie auch durch eine Gartentür direkt auf die Terrasse. Natürlich hat so ein altes Siedlungshaus seine Ecken und Kanten, die noch mit den Modernisierungen ins rechte Lot gebracht werden müssen, aber dafür entschädigt Sie der herrliche Garten und die Gute Lage für allen Aufwand.



Número da propriedade: 22070001 - 47443 Moers

## Detalhes do equipamento

ALU-Fenster von 08/1982 mit Rolläden (EG elektr./ OG manuell)

Bodenbeläge Fliesen, Vinyl und Teppboden

Fassade 70er Jahe

Kabel TV

überdachte Terrasse

Ölheizung Niedrigtemperatur v. 2001

Bäder von 2005 und 2012

Hauswasserwerk mit Gartenbewässerungsanlage

Rasenroboter

2. Kaminzug vorhanden, falls Kamin erwünscht

2 Gartenhäuser

**Número da propriedade: 22070001 - 47443 Moers**

## Tudo sobre a localização

Das Doppelhaushälfte sich im Moerser Stadtteil "Scherpenberg" nahe der Stadtgrenze zu Duisburg. Hier wird der Siedlungscharakter noch groß geschrieben. Die Umgebung sorgt für ein hohes Maß an Lebenskomfort. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sowie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken können Sie bequem sowohl mit dem Fahrrad als auch fußläufig erreichen. 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 Badesee 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.



Número da propriedade: 22070001 - 47443 Moers

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2032. Endenergiebedarf beträgt 248.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1948. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 22070001 - 47443 Moers

## Pessoa de contacto

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

Evelin Gill

---

Neustraße 34 Moers  
E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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