

Moers

# Top! \*Familienfreundliche DHH mit ausgefallener Wohnraumgestaltung in Moers-Alt-Schwafheim\*

CODICE OGGETTO: 23070025

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 291 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 23070025 - 47447 Moers**

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

**CODICE OGGETTO: 23070025 - 47447 Moers**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23070025	Prezzo d'acquisto	439.000 EUR
Superficie netta	ca. 105 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4.5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 42 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1997	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 23070025 - 47447 Moers

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	117.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.12.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

CODICE OGGETTO: 23070025 - 47447 Moers

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070025 - 47447 Moers

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070025 - 47447 Moers

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070025 - 47447 Moers

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23070025 - 47447 Moers

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070025 - 47447 Moers

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070025 - 47447 Moers

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070025 - 47447 Moers

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070025 - 47447 Moers

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070025 - 47447 Moers

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070025 - 47447 Moers

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070025 - 47447 Moers

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23070025 - 47447 Moers

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070025 - 47447 Moers

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070025 - 47447 Moers

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070025 - 47447 Moers

## La proprietà



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)

**CODICE OGGETTO: 23070025 - 47447 Moers**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht diese gepflegte vollunterkellerte Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von 42m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 1997 fertiggestellt und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Mit insgesamt 4,5 Zimmern bietet die Immobilie ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Es gibt zwei Schlafzimmer, die jeweils eine Dachgaube haben, die die Stellfläche vergrößert und den Lichteinfall optimiert. Diese Zimmer dienen perfekt als Rückzugsorte. Der Spitzboden ist zur wohnlichen Nutzfläche ausgebaut (14,6m<sup>2</sup>) und lässt durch die große Giebelfensteranlage das Dachstudio lichterstrahlen. Als besonderes architektonisches Detail ist erwähnenswert, dass der Wohn- und Essbereich durch einen Raumteiler, sowie versetzte Ebenen ( 2 Stufen ) sich auszeichnet. Das Badezimmer, welches ebenfalls mit einer Dachgaube ausgestattet ist, verfügt über eine Badewanne, eine Dusche und ein Bidet. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist die Terrasse, die zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Hier können Sie die Sonne genießen. Als Sonnenschutz steht Ihnen eine Markise aus dem Jahr 2021 zur Verfügung. Ein weiterer Vorteil des Hauses ist die gepflegte Außenanlage, die zum Entspannen und Verweilen einlädt und man sogar die Felder von Schwafheim sehen kann. Das Haus eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die eine solide Immobilie in guter Lage suchen. Durch die optimale Raumverteilung und die angebotenen Annehmlichkeiten, ist dies ein perfektes Zuhause für Menschen, die eine unkomplizierte und praktische Lebensweise schätzen. Insgesamt bietet diese Immobilie ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis und kann Ihnen ein angenehmes und komfortables Zuhause bieten. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich vorstellen zu dürfen.

**CODICE OGGETTO: 23070025 - 47447 Moers**

## Dettagli dei servizi

- Kunststofffenster mit Sprossenfenstern
- EG / Hobbykellerraum mit Fliesenbelag
- Rollläden im EG elektrisch / 1. OG + Spitzboden manuell
- 1. OG / Spitzboden mit Teppichböden
- 3 Dachgauben 1. OG / große Giebelfensteranlage im Spitzboden
- Gasheizung mit Warmwasseraufbereiter
- Markise (2021)
- Garage mit Tür

**CODICE OGGETTO: 23070025 - 47447 Moers**

## Tutto sulla posizione

Die Lage des Hauses ist zentral und doch ruhig eingebettet in Alt-Schwafheim. Sie finden eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs vor. Eine Grundschule ist fußläufig erreichbar. Die Nachbarschaft ist ruhig und familiär, was eine angenehme Wohnatmosphäre gewährleistet. Mit wenigen Schritten sind Sie in der Natur und genießen die Wiesen- und Feldwege von Schwafheim zu einem Spaziergang. Die ehemalige Grafenstadt Moers ist die kleinste Großstadt des Landes und erfreut sich über die historische und belebte Innenstadt. Die Infrastruktur ist sehr gut, nach wenigen Minuten erreicht man die A40, die eine optimale Anbindung an das Autobahnnetz liefert. Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtrand-Ortsteil Moers-Schwafheim. In puncto Freizeit werden Sport- und Erholungsmöglichkeiten angeboten; z.B. Tennis, Basketball und das Naherholungsgebiet Waldsee, was auch gute Joggingmöglichkeiten bietet. Es bleiben keine Wünsche offen und laden ein zu einem aktiven und gesunden Leben. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten bequem erreichbar. Sie liegen nah an Moers (Kapellen) und auch Duisburg Rumeln-Kaldenhausen. Die Grundschule ist fußläufig erreichbar und zu den weiterführenden Schulen gibt es eine gute Busverbindung.

**CODICE OGGETTO: 23070025 - 47447 Moers**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 117.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. 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.



**CODICE OGGETTO: 23070025 - 47447 Moers**

## Partner di contatto

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

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)