Moers – Repelen

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Dachterrasse und verwunschenem Garten mit Bauland

Objektnummer: 26070013



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 974 m²

Objektnummer: 26070013 - 47445 Moers – Repelen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26070013 - 47445 Moers – Repelen

Auf einen Blick

Objektnummer	26070013
Wohnfläche	ca. 160 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1956

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 72 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26070013 - 47445 Moers – Repelen

Auf einen Blick: Energiedaten

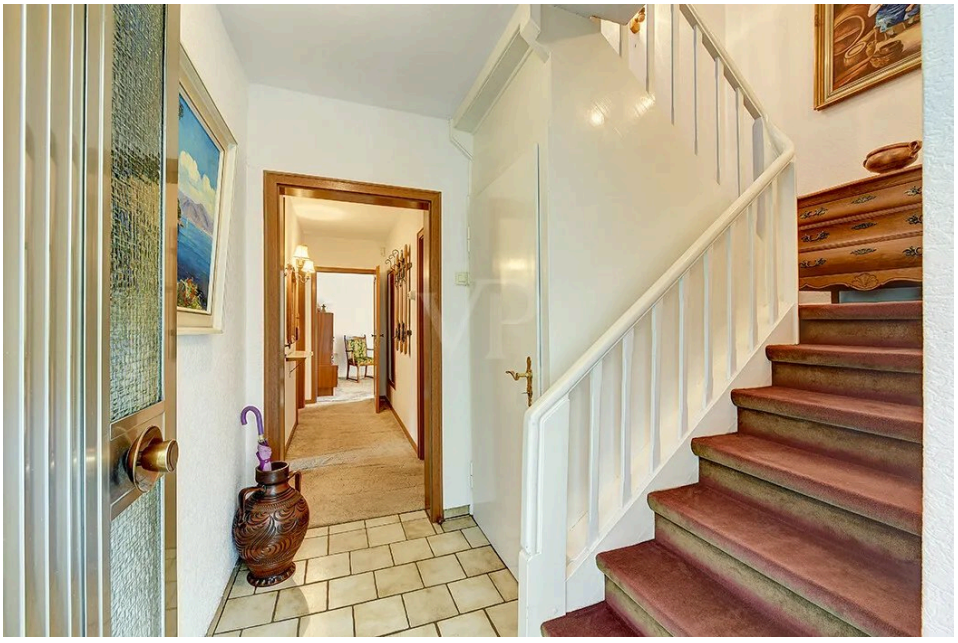
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	03.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	289 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 26070013 - 47445 Moers – Repelen

Die Immobilie





Objektnummer: 26070013 - 47445 Moers – Repelen

Die Immobilie





Objektnummer: 26070013 - 47445 Moers – Repelen

Die Immobilie





Objektnummer: 26070013 - 47445 Moers – Repelen

Die Immobilie





Objektnummer: 26070013 - 47445 Moers – Repelen

Die Immobilie





Objektnummer: 26070013 - 47445 Moers – Repelen

Die Immobilie





Objektnummer: 26070013 - 47445 Moers – Repelen

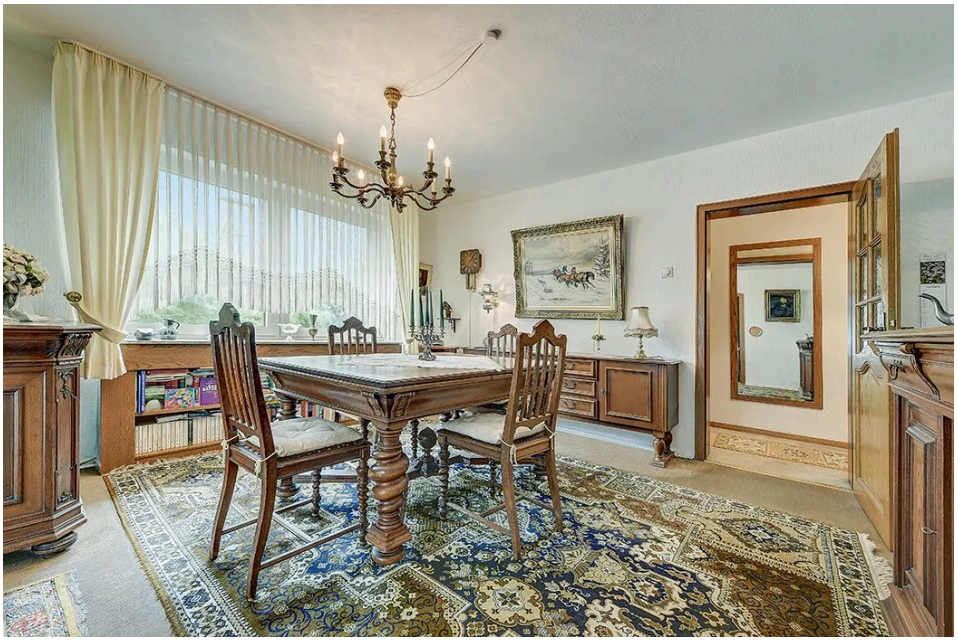
Die Immobilie

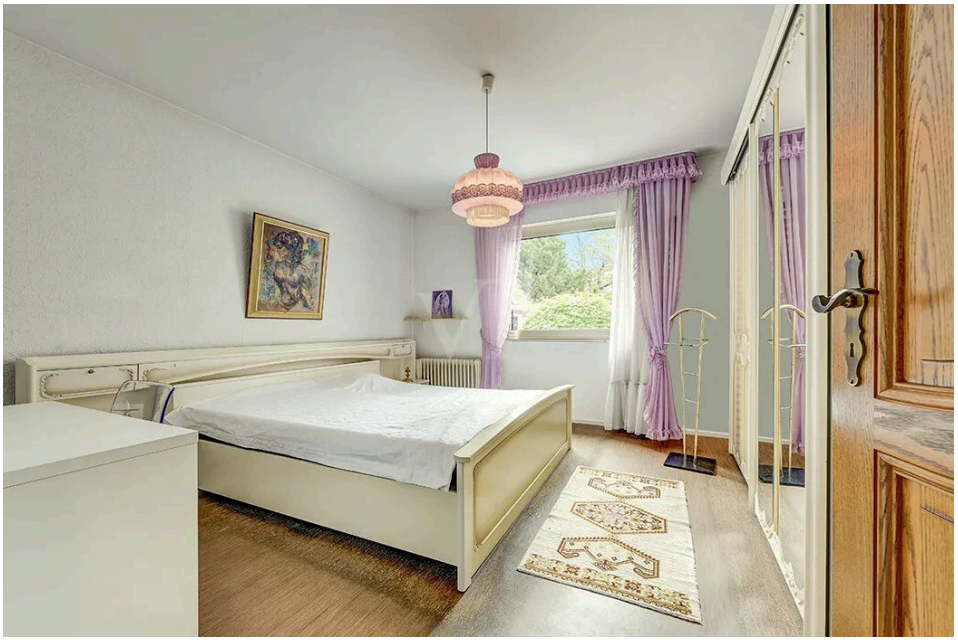




Objektnummer: 26070013 - 47445 Moers – Repelen

Die Immobilie





Objektnummer: 26070013 - 47445 Moers – Repelen

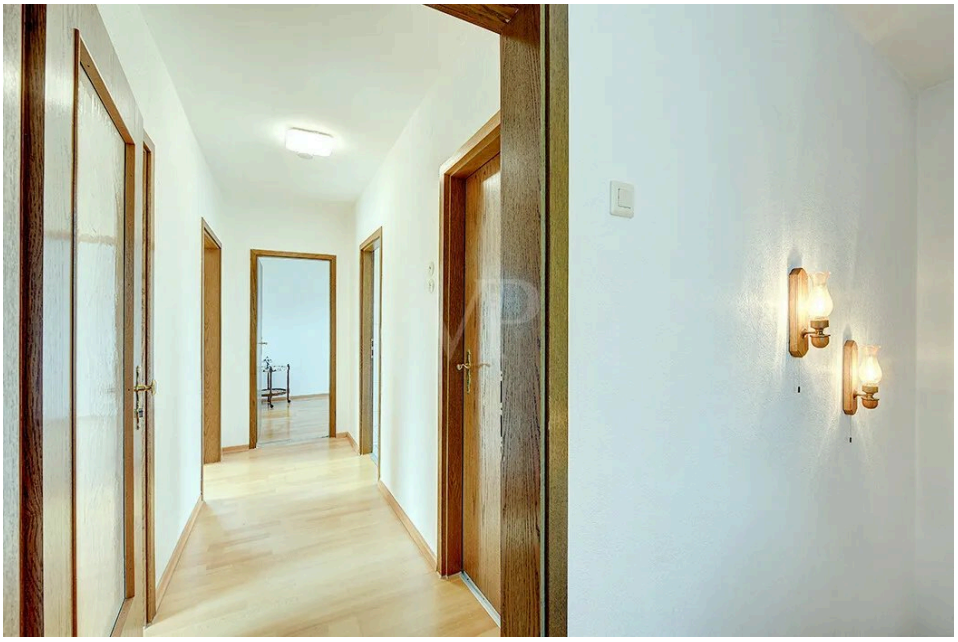
Die Immobilie





Objektnummer: 26070013 - 47445 Moers – Repelen

Die Immobilie





Objektnummer: 26070013 - 47445 Moers – Repelen

Die Immobilie





Objektnummer: 26070013 - 47445 Moers – Repelen

Die Immobilie





Objektnummer: 26070013 - 47445 Moers – Repelen

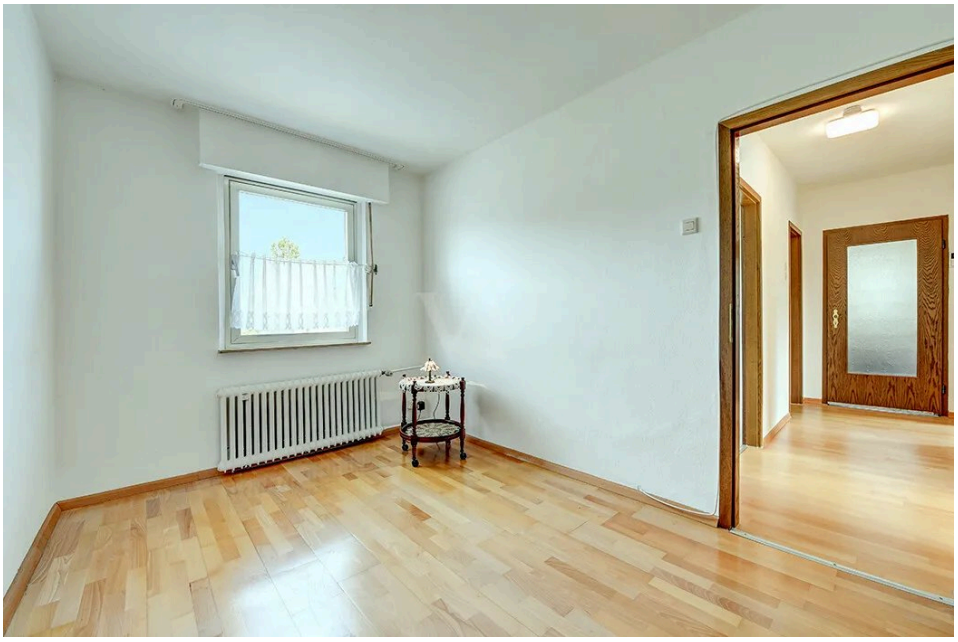
Die Immobilie





Objektnummer: 26070013 - 47445 Moers – Repelen

Die Immobilie





Objektnummer: 26070013 - 47445 Moers – Repelen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 26070013 - 47445 Moers – Repelen

Grundrisse



Erdgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26070013 - 47445 Moers – Repelen

Ein erster Eindruck

Ein Haus, das mit seinem gewachsenen Charakter und großzügigem Grund auf den ersten Blick Ruhe und Geborgenheit ausstrahlt. Hinter der gepflegten Fassade öffnet sich ein Refugium, das viel Raum für persönliche Entfaltung bietet. Die Wohnfläche von rund 160 Quadratmetern verteilt sich harmonisch auf zwei abgeschlossene Einheiten, die sich ebenso gut als großzügiges Familiendomizil nutzen lassen.
Im Erdgeschoss empfängt ein einladender Flur mit klassischem Terrazzoboden und liebevoll erhaltenen Details. Rechter Hand führt die Treppe ins obere Stockwerk, während geradeaus das Wohnzimmer mit großer Fensteranlage und weitem Blick in den liebevoll angelegten Garten überrascht. Hier flutet das Licht über glänzende Fliesen und helle Polstermöbel, schafft eine Atmosphäre, in der Alltag und besondere Momente gleichermaßen Platz finden.

Im Esszimmer sorgt ein großer Teppich für Wärme, während die Fenster den Blick ins Grüne freigeben. Die Küche und die Bäder zeigen sich gepflegt und im zeittypischen Stil; Marmorfliesen, Spiegel und Armaturen fügen sich zu einem stimmigen Gesamtbild zusammen.
Das Erdgeschoss beherbergt eine abgeschlossene 3,5-Zimmer-Wohnung, deren Räume fließend ineinander übergehen. Im Obergeschoss wiederholt sich diese Großzügigkeit, auch auf 3,5 Zimmer, ergänzt um eine beeindruckende Dachterrasse, die sich wie ein zweites Wohnzimmer unter freiem Himmel anfühlt. Von hier schweift der Blick über den alten Baumbestand, die gepflegte Rasenfläche und die versteckten Sitzplätze im Garten.

Die Schlafzimmer sind angenehm proportioniert und ruhig gelegen. Helles Parkett und große Fenstertüren zur Terrasse schaffen eine freundliche und offene Atmosphäre. Die Bäder, jeweils mit Tageslicht, verbinden Funktionalität mit zurückhaltender Eleganz.
Im Dachgeschoss schlummert noch Ausbaureserve, ein Projekt für die Zukunft, das zusätzlichen Raum für Wünsche eröffnet.

Der Garten lädt zu entspannten Nachmittagen im Freien ein. Eine massive Garage mit Satteldach und ein Carport vor dem Haus bieten Platz für Fahrzeuge, während die Zufahrt von einer ruhigen Seitenstraße abgeht.

Hier lebt die Geschichte eines Hauses, das darauf wartet, mit neuen Ideen und frischem Leben erfüllt zu werden. Wer einmal durch die Räume gegangen ist und auf der Terrasse den Blick schweifen ließ, spürt sofort, dass hier viele Kapitel entstehen können.

Objektnummer: 26070013 - 47445 Moers – Repelen

Ausstattung und Details

- Baujahr 1956, Anbau 1969
- 2009, 2011 und 2013 modernisiert
- Haupthaus ist massiv errichtet mit Pyroton, mit Keller
- Anbau aus Kalksandstein
- Fassadenanstrich Haus und Garage komplett (2011)
- Fallleitungen am Haupthaus erneuert (2016)
- Haupthaus Fenster: Alu, gold (1980), doppelverglast, Rollo elektrisch
- Anbau Fenster: Kunststoff weiß (2013), doppelverglast, Rollo elektrisch
- EG Wohnzimmer Terrassentür, weiß Kunststoff

Heizung:
- Gasheizung (1992), mit Warmwasserspeicher

Wasser:
- Bad inkl. Steigleitungen (1992)

Bäder:
EG Haupt Bad - mit Wanne, sowie Fenster (1991-1993)
DG: Bad mit Dusche und Fenster (1991-1993)

Gartenanlage:
- 1 Terrassenanlage, mit Betonplatten (2004)
- Hauswasserwerk
- Tauchpumpe

1.OG Dachterrasse mit Markise

Keller:
- Haupthaus komplett unterkellert, lediglich der Anbau nicht
- Kelleraußentreppe

Bodenbeläge:
- Terrazzoboden,
- Marmorfliesen im Wohnzimmer und Bad
- Teppich,
- Parkett
- Linoleum

Treppenhaus:
- Holztreppe

Garage:
- 1 Garage gemauert mit Satteldach samt Dachstuhl,
Garagenschwingtor manuell zu öffnen
- 1 Carport
- 1 Stellplatz
- Videosprechanlage, jeweil für beide Wohnunge (GIRA Farbvideo)

Objektnummer: 26070013 - 47445 Moers – Repelen

Alles zum Standort

Die Lage im gewachsenen Moerser Stadtteil Repelen verbindet angenehme Zurückgezogenheit mit kurzen Wegen zu allen Dingen des täglichen Bedarfs; die Anbindung an das Rhein-Ruhr-Gebiet sowie die Wege ins Grüne sind in alle Richtungen optimal.

Ärzte, Drogeriemärkte, Banken, Paketshops, Tankstellen, sowie alle Dinge des täglichen Bedarfs sind für Sie innerhalb weniger Minuten zu erreichen.

Auch Kindergärten oder Grundschulen sind vorhanden.

Der schöne Jungbornpark, welcher nicht weit entfernt ist, lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und zum gemütlichen Verweilen ein.

Besonders vorteilhaft an der bevorzugten Lage sind die nahegelegenen Autobahnauffahrten auf die A 42 und auf die A 57.

Objektnummer: 26070013 - 47445 Moers – Repelen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26070013 - 47445 Moers – Repelen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Noah Lichtenberg

Neustraße 34, 47441 Moers
Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0
E-Mail: moers@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com