Moers

kleines Reihenhaus auf Erbpachtgrundstück mit Garage & Carport, am Rheinkamper Ring

Objektnummer: 26070015



KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 143 m²

Objektnummer: 26070015 - 47445 Moers

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

Objektnummer: 26070015 - 47445 Moers

Auf einen Blick

Objektnummer	26070015
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	319.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26070015 - 47445 Moers

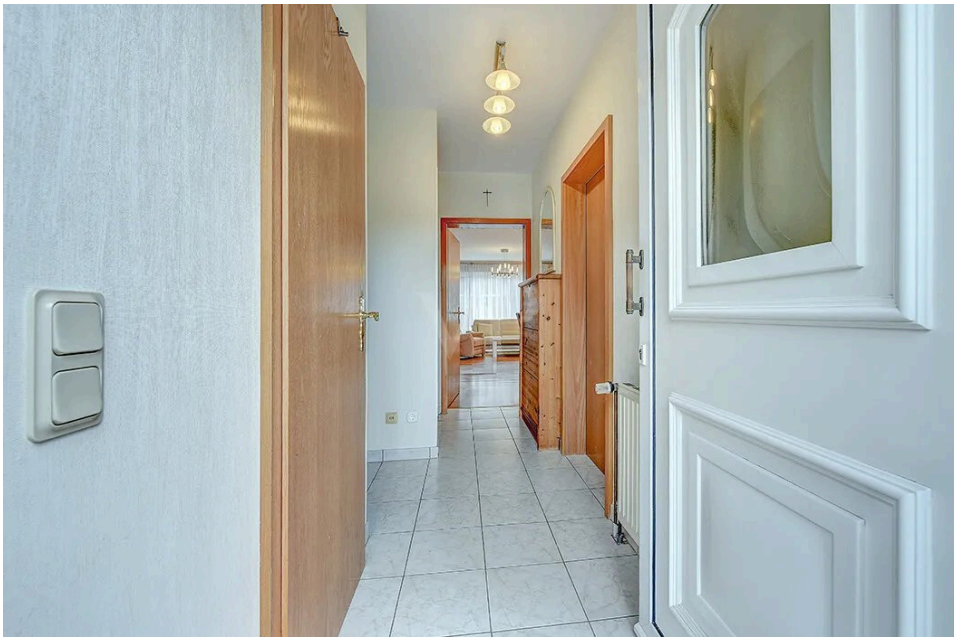
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	69.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.07.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26070015 - 47445 Moers

Die Immobilie





Objektnummer: 26070015 - 47445 Moers

Die Immobilie

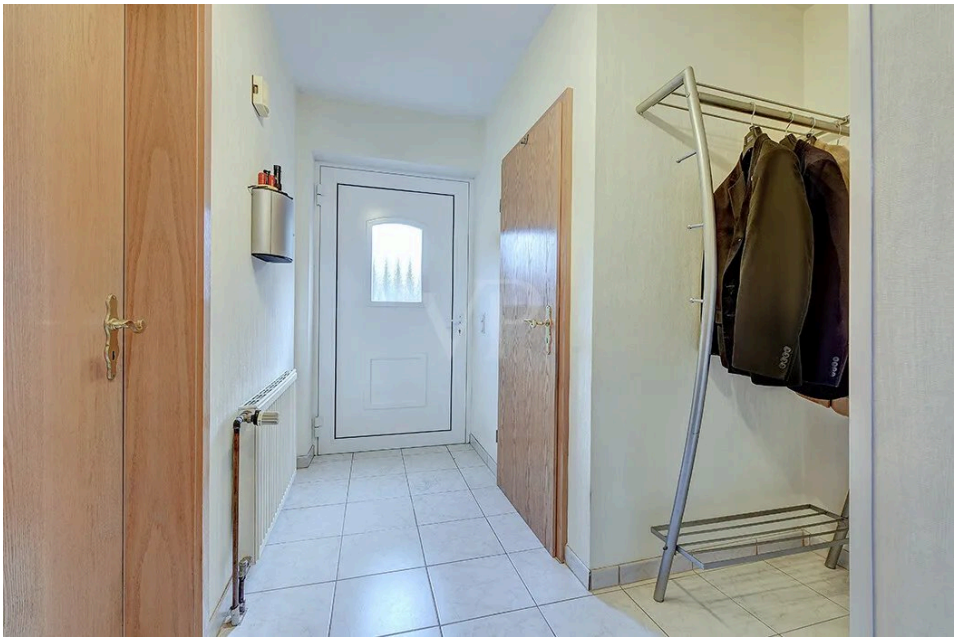




Objektnummer: 26070015 - 47445 Moers

Die Immobilie

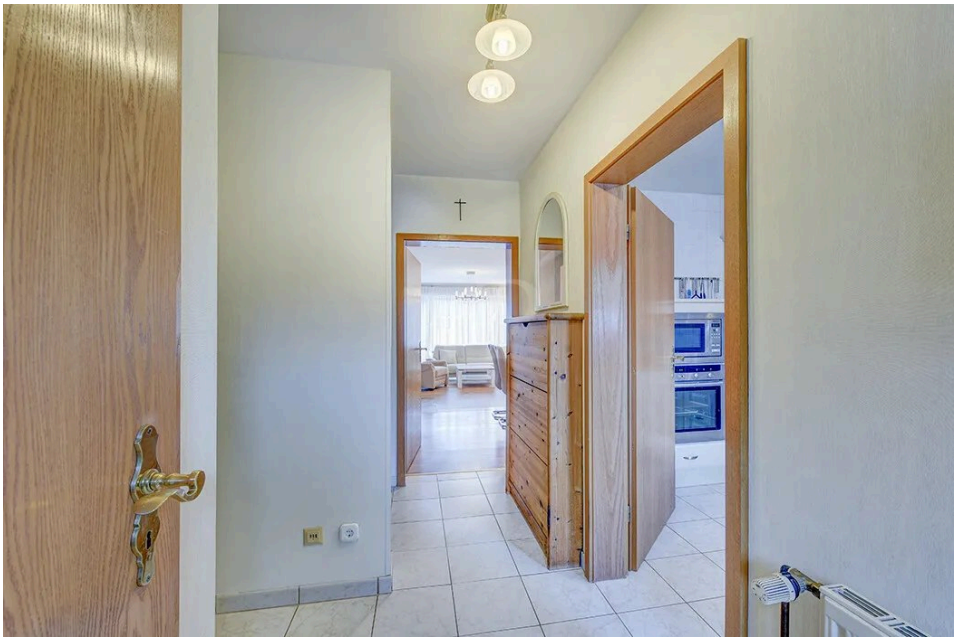




Objektnummer: 26070015 - 47445 Moers

Die Immobilie





Objektnummer: 26070015 - 47445 Moers

Die Immobilie





Objektnummer: 26070015 - 47445 Moers

Die Immobilie





Objektnummer: 26070015 - 47445 Moers

Die Immobilie





Objektnummer: 26070015 - 47445 Moers

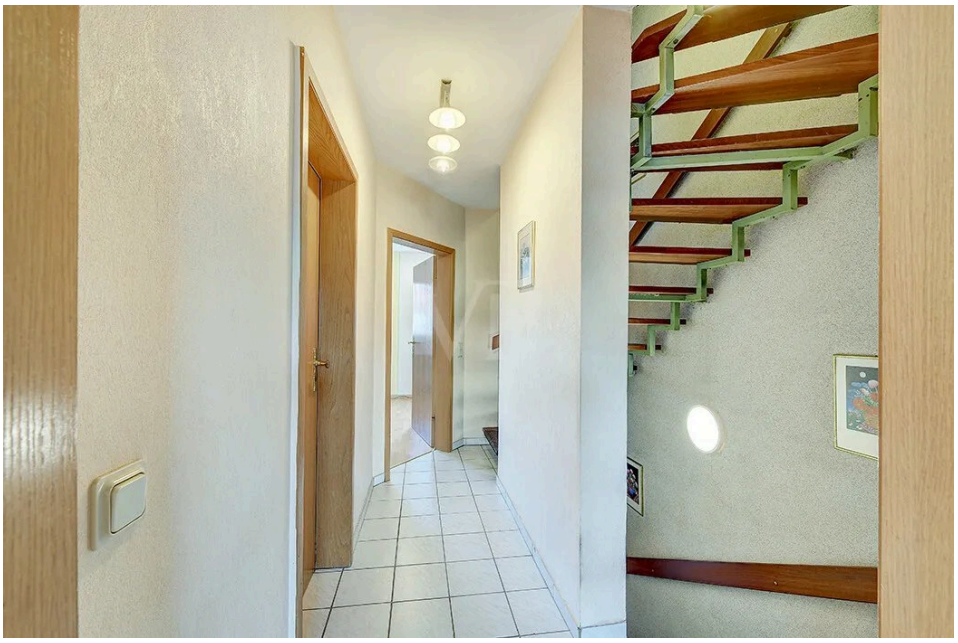
Die Immobilie

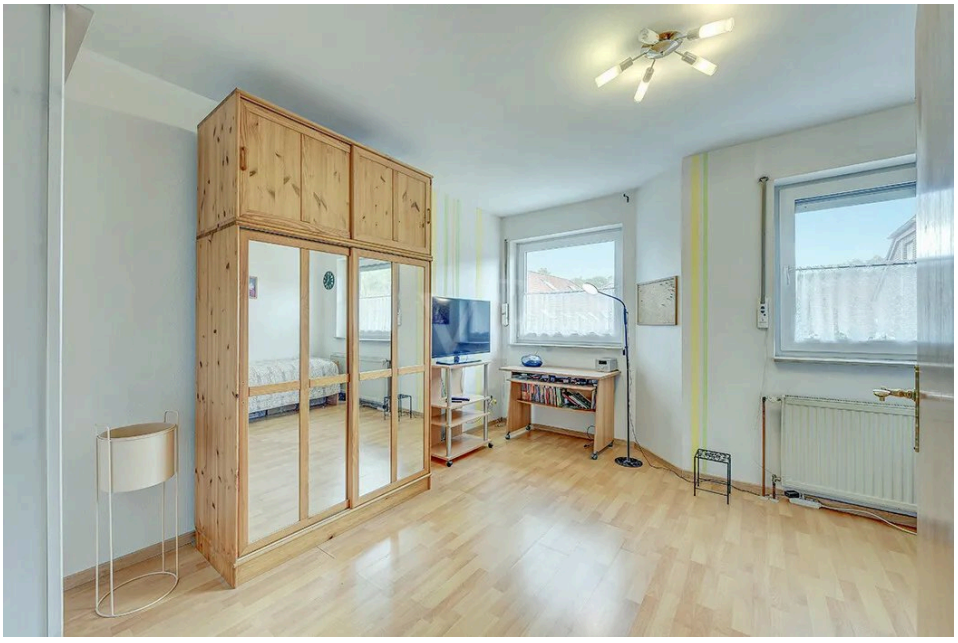




Objektnummer: 26070015 - 47445 Moers

Die Immobilie





Objektnummer: 26070015 - 47445 Moers

Die Immobilie





Objektnummer: 26070015 - 47445 Moers

Die Immobilie

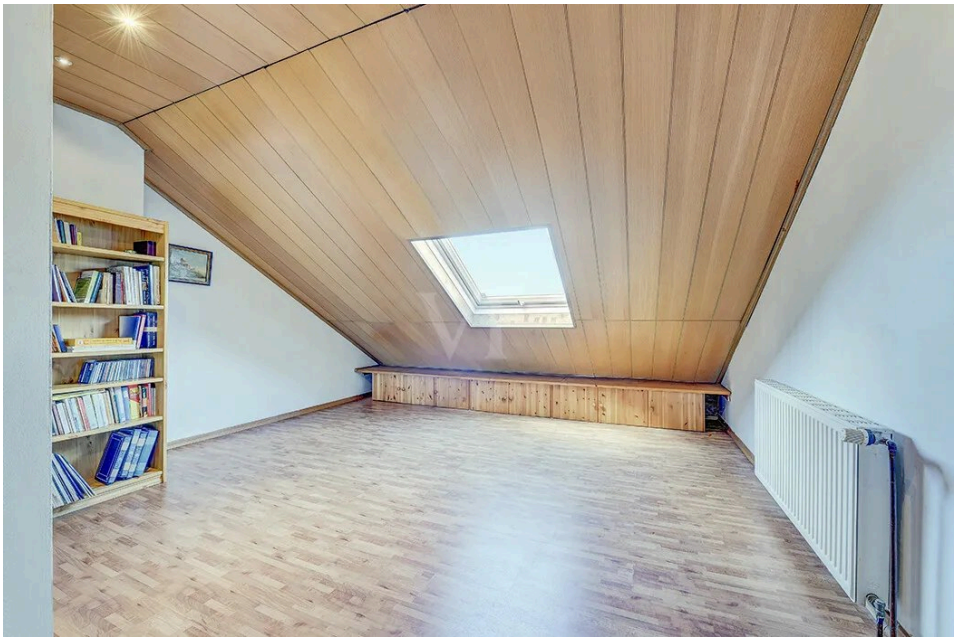




Objektnummer: 26070015 - 47445 Moers

Die Immobilie

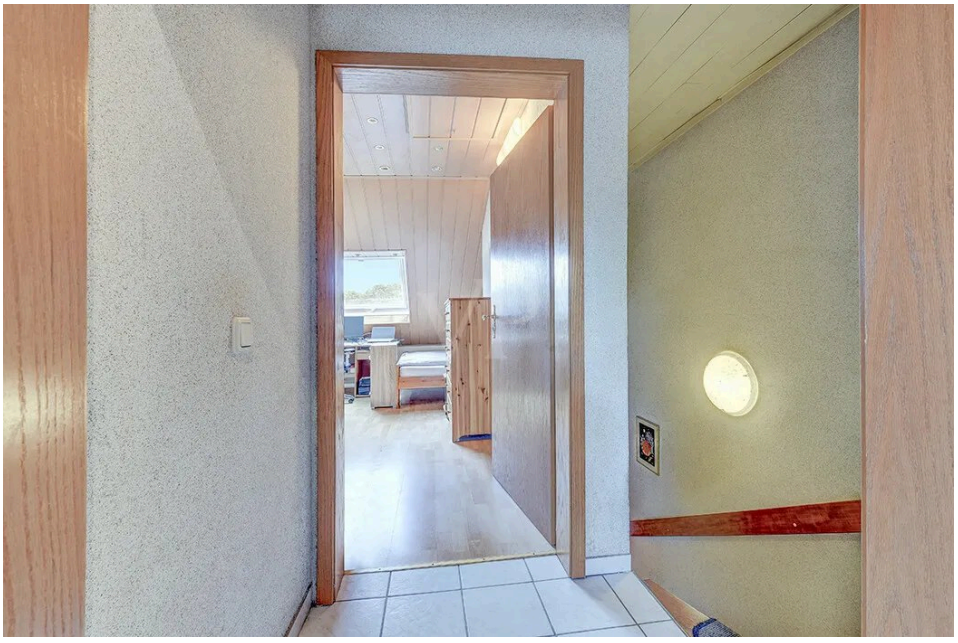




Objektnummer: 26070015 - 47445 Moers

Die Immobilie

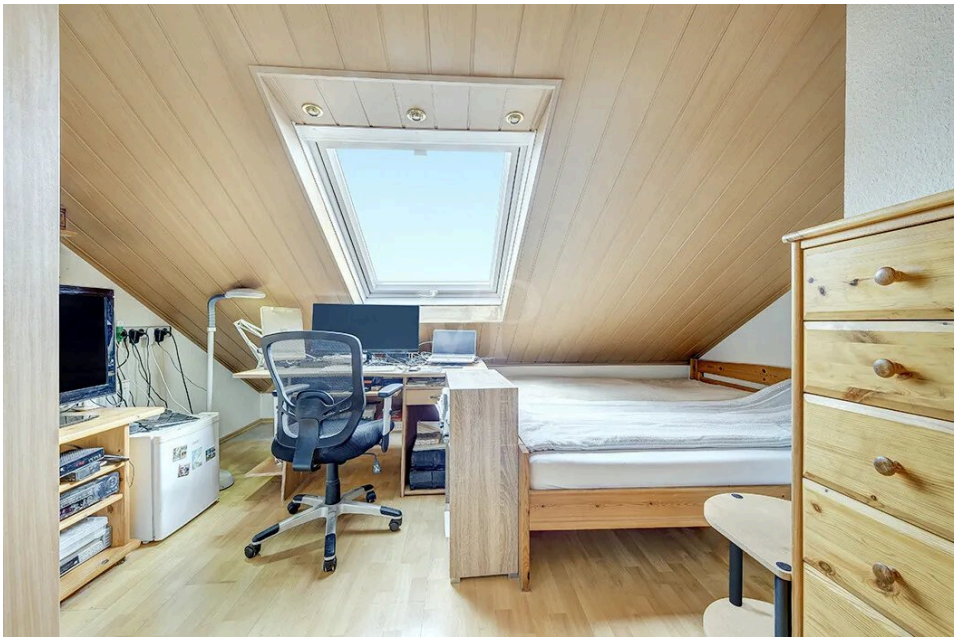




Objektnummer: 26070015 - 47445 Moers

Die Immobilie





Objektnummer: 26070015 - 47445 Moers

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: 26070015 - 47445 Moers

Ein erster Eindruck

Zwischen rotem Klinker und pflegeleichtem Garten entfaltet sich hier auf rund 120 m² Wohnfläche eine Atmosphäre, die sofort Vertrautheit verströmt. Genau passend für junge Familien. Das Reihenmittelhaus aus 1996, befindet sich auf einem Erbpacht Grundstück.
Der Erbpachtzins beträgt aktuell 1051,72 € p.a., Restlaufzeit bis 2067.
Ein erschwingliches Zuhause welches die Bewohner mit einer gelungenen Mischung aus Klarheit und Wärme empfängt, die sich durch alle drei Etagen zieht.

Im Erdgeschoss tritt das Tageslicht durch die Fenster in den gemütlichen Wohn- und Essbereich, während ein Kaminofen an kühleren Tagen für wohlige Akzente sorgt. Die offene Raumplanung macht Lust auf gesellige Abende und ruhige Stunden im Familienkreis. Gleich dahinter öffnet sich der Blick zur gepflegten Sonnenterrasse und dem kleinen Garten, ein Ort, der den Übergang zwischen Innen und Außen angenehm fließend gestaltet.

Die Küche verbindet Funktionalität mit nostalgischer Gemütlichkeit. Viel Stauraum und Platz für kulinarische Kreativität sind hier selbstverständlich. Im Eingangsbereich und in den Sanitärräumen sorgen pflegeleichte, helle Fliesen für eine klare Linie. Der Keller bietet ebenfalls Platz um gut sortiert alle Dinge von Groß und Klein aufbewahren zu können. Aufgeteilt ist der Bereich in Vorratsraum (ohne Fenster), Wasch- und Heizungskeller (mit Fenster), sowie ein großer weiterer Raum (mit Fenster). Unter der Kellertreppe befindet sich ebenfalls noch Abstellfläche zur Aufbewahrung).
Der Zugang durch die Garage in den Garten sorgt für angenehmen Komfort, ebenso wie der zusätzliche Stellplatz am Carport, hierdurch wird für ausreichend Parkmöglichkeiten geschaffen.

Im Obergeschoss finden sich 2 Schlafzimmer, die zum Entspannen einladen und durch ausreichend Fenster überzeugen. Die Räume sind angenehm proportioniert, wirken durch die freundlichen Wandfarben und das helle Laminat offen und einladend. Das innenliegende Badezimmer präsentiert sich mit Badewanne und Dusche, eine gelungene Kombination aus Funktion und Behaglichkeit.

Das Dachgeschoss überrascht mit einem großzügigen Studio unter der Schrägen, das sich als Rückzugsraum, Atelier oder Bibliothek eignet. An das Schlafzimmer grenzt ein Duschbad mit Dachfenster. Die Einbauten aus Holz greifen die wohnliche Linie des Hauses auf und bieten zugleich Stauraum.

Der Garten, von einer dichten Hecke umrahmt, bietet Privatsphäre und einen entspannten Rahmen für den Nachmittag auf der Terrasse. Das überdachte Carport und die Garage ergänzen das Ensemble um praktische Details. Fernwärme sorgt für

gleichmäßige Wärme im gesamten Haus.

Ein Haus, das mit seiner klaren Architektur und der wohnlichen Atmosphäre einlädt, den Alltag hinter sich zu lassen und den Moment zu genießen.

Objektnummer: 26070015 - 47445 Moers

Ausstattung und Details

- 120 m² auf 3 Etagen
- Erbpachtgrundstück mit Sonnenterrasse
- direktem Zugang durch die Garage in den Garten
- ebenfalls im Garten Stellplatz am Carport neben der Garage

Bodenbelag:
- Fliesen, Laminat

Befeuerung / Heizung (1994):
- Fernwärme, ausgestattet mit Heizkörpern

Bäder:
- Haupt Bad hell gelfließt, innenliegend, Dusche, Wanne, Waschbecken, WC
- Gäste WC: hell gelfließt, mit Fenster, Waschbecken, WC
- DG Bad: gelfließt, mit Waschbecken, WC

Fenster mit Doppelverglasung aus Kunststoff in weiß

Extras:
- elektr. Rollos im Wohnzimmer, Küche und 1.OG
- manuelle Rollo an der Terrassentür
- Gartenpumpe

Objektnummer: 26070015 - 47445 Moers

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich im beliebten Stadtteil Moers-Repeln am Reinkamper Ring.
Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Umgebung.
Perfekte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und zu den BAB A42 oder A57.
Utfort ist beliebt durch das gute Umfeld, die Stadtnähe mit der umgebenen Natur.
Ob Sie gerne spazieren gehen, Joggen oder Fahrradfahren.
Der Teervorter Wald und die Wege entlang des Moers-Baches zum Repelener Park oder in die Stadt. Alles in der Nähe.

Objektnummer: 26070015 - 47445 Moers

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: 26070015 - 47445 Moers

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