

Moers – Schwafheim

# Mehrgenerationen aufgepasst – zwei Häuser, ein Grundstück zu einem Preis

CODICE OGGETTO: 24070012

VERKAUFT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 202 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.140 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

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

CODICE OGGETTO: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## A colpo d'occhio

|                     |             |                                    |                                                                                                   |
|---------------------|-------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24070012    | Prezzo d'acquisto                  | 699.000 EUR                                                                                       |
| Superficie netta    | ca. 202 m²  | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                         |
| Tipologia tetto     | a due falde | Modernizzazione / Riqualificazione | 2012                                                                                              |
| Vani                | 7           | Stato dell'immobile                | Curato                                                                                            |
| Camere da letto     | 4           | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                                         |
| Bagni               | 3           | Superficie lorda                   | ca. 142 m²                                                                                        |
| Anno di costruzione | 1961        | Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento          |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 16.06.2034           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 115.70 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1960                                |

CODICE OGGETTO: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## La proprietà



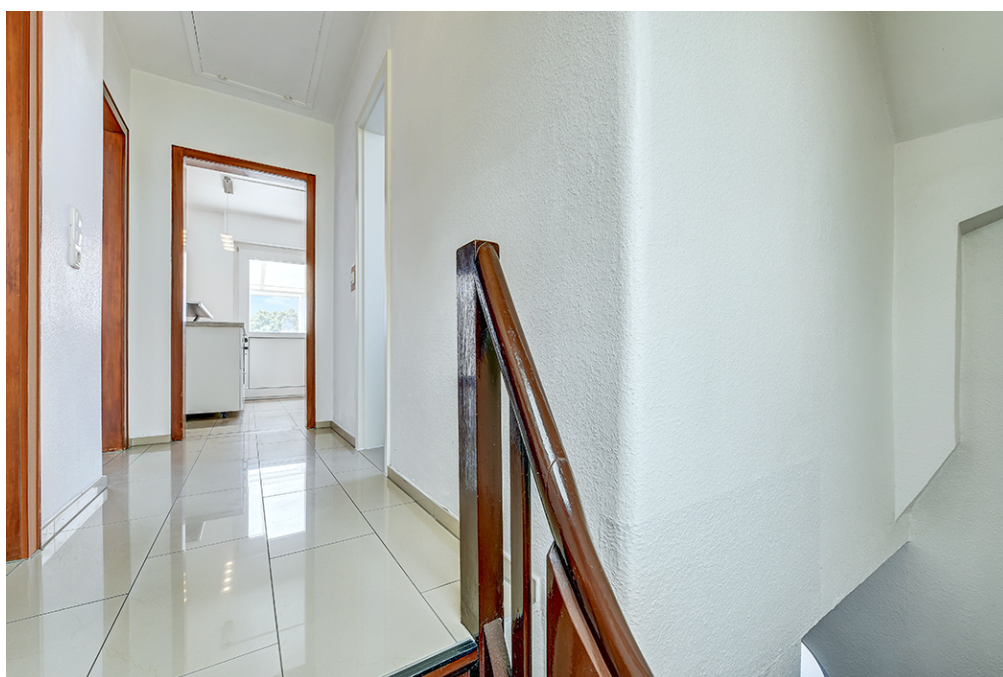
CODICE OGGETTO: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim**

## Una prima impressione

Das Mehrgenerationen Konzept - diese liebevoll gepflegte Wohnanlage bildet ein Altbau-EFH mit Einliegerwohnung und ein Einfamilienhaus als Neubau. Beide Häuser befinden sich auf einem Grundstück (nur ein Grundbuch) und werden auch als ein Paket angeboten und verkauft, also 2 Häuser zu einem Preis. Aktuell sind 3 Wohneinheiten geschaffen, die allerdings auch in 2 Einheiten mit 2 Familien bewohnt werden können. Alt- und Neubau sind miteinander durch die Garage verbunden, welcher als Hauswirtschaftsraum für beide Häuser genutzt wird. Im Erdgeschoss des Haupthauses (Neubau), tritt man vom hell gefliesten Flur in den offen gestalteten Wohn-Essbereich, der mit Kaminofen ausgestattet ist und zum wunderschön, hellen Wintergarten führt. Vom Esszimmer blickt man in die offen gestaltete Küche, die zur Straßenseite ausgerichtet ist. Ebenfalls befindet sich im EG ein hell gefließtes Gäste-WC mit Tageslicht. In das Obergeschoss gelangt man über die offene Treppe in das Schlafzimmer und das große lichtdurchflutete Giebelzimmer, sowie ein modern gestaltetes Tageslichtbad mit Jump-In Dusche und Eckwanne. Der Altbau ist in 2 Wohneinheiten unterteilt und versorgt diese mit der Ölheizung, sowie ebenfalls den Neubau. Beide Wohnungen sind modernisiert worden und entsprechen dem aktuellen Zeitgeist und verfügen jeweils über eine Einbauküche, die mit übernommen werden kann. Die EG Wohnung lädt mit einem geräumigen Wohnzimmer und einem schnuckeligen Gästezimmer zur Gartenseite heraus einen Teil der Familie zu gemütlichen wohnen ein. Der andere Familienteil eines Mehrgenerationenhauses kann sich in der Obergeschoss Wohnung über 2 gleichgroße Zimmer, die als Schlaf- und Kinderzimmer ausgewiesen sind, freuen und die ebenfalls ausgestattete Einbauküche für Kochabende nutzen. Auf dem Anbau des Altbaus wurde eine großzügige Loggia mit Doppelstegplatten und innenliegender Markise gebaut, so dass man auch hier den Gartenblick genießen kann. Ein zusätzlicher Balkon mit Markise ist ebenfalls vorhanden. Ein weiteres Highlight ist der schöne Gemeinschaftsgarten mit Holzgartenhaus in dem sich Sauna und Wellnessbereich befinden. Das Haupthaus mit Keller wurde 1961 errichtet, dann erfolgte der Anbau an das Haupthaus (nach links) 1975 mit Garage jetzt Hauswirtschaftsraum und im Anschluss der Neubau (ohne Keller) mit Garage (seitlich links) an das Haupthaus 2006. Stellplatzsituation wurde ebenfalls gut geplant, da 1 Garage und genügend gepflasterte Stellflächen vor beiden Objekten für weitere Fahrzeuge viel Platz für die Großfamilien bietet.

**CODICE OGGETTO: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim**

## Dettagli dei servizi

Beide Immobilien werden über eine Ölheizung beheizt, die sich im Keller des Haupthauses (Altbau) befindet und für eine angenehme Wärme sorgt.

Das Haupthaus/Altbau bietet auf 2 Etagen jeweils 2,5 Zimmer oder nutzt es für eine Familie und nutzt die obere Etage komplett mit 2 Schlafräumen und im EG auch mit 1-2 Schlafräumen.

Der Neubau (ohne Keller) bietet 3,5 Zimmer auf zwei Geschossen.

Insgesamt bietet diese Wohnanlage mit seinen großzügigen Räumen und der gehobenen Ausstattungsqualität ein komfortables und schönes Wohnambiente. Die Einheiten eignen sich am Besten für Mehrgenerationen Haushalte, die nach einem familiengerechten Zuhause für zwei Familien oder für eine Patchworkfamilie suchen.

Neubau:

- Ölheizung 2004 (versorgt beide Häuser)
- 2 Bäder (Gäste WC mit Fenster im EG, geringer Einstieg zur Dusche + Eckbadewanne im Tageslichtbad im OG)
- offenen Küche
- im offenen Wohn- Essbereich Kaminofen mit Edelstahlrohr
- 1 Terrasse mit Wintergarten und innenliegende Markise
- OG: Echtholzlaminat und normales Laminat
- EG: helle Fliesen Feinsteinzeug
- Wintergarten: Fliesen grau marmoriert, 2009
- sehr schöner großer Gemeinschaftsgarten, mit Sana im Holzgartenhaus

Elternhaus:

- Ölheizung (versorgt beide Häuser)
- 2 Bäder in 2009 teilweise neu gefliest (Jump-In Duschbad mit Fenster im EG, Duschbad Tageslichtbad im OG)
- 2 Küchen ( EG + OG, können jeweils übernommen werden)
- 1 Dachterrasse mit 2 Balkontüren, innenliegende Markise und Dach aus Doppelstegplatten
- Laminatböden, Feinsteinzeug Fliesen, teilweise erneuert in 2009
- Dachpfannen und - isolierung (120mm) erneuert, 2009
- Edelstahlrohr in Kaminofen eingebaut, 2009
- Elektronik mit Sicherungskästen erneuert, 2009
- Wasserleitungen mit Vieso Sanfix Fosta und Kupferrohre erneuert, 2009
- Abwasserrohre teilweise erneuert, 2009
- Rolläden teilweise erneuert, 2009

**CODICE OGGETTO: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim**

## Tutto sulla posizione

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 Infrastruktur ist gut ausgebaut, nach wenigen Minuten erreicht man die A40, die eine optimale Anbindung an das Autobahnnetz liefert. Die Grundschule ist fußläufig erreichbar und zu den weiterführenden Schulen gibt es eine gute Busverbindung.

CODICE OGGETTO: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 115.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 24070012 - 47447 Moers – Schwafheim

## 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)