

Moers / Holderberg - Holderberg

DHH für Individualisten in ländlicher und doch zentrumsnaher Lage

Objektnummer: 26070006

VERKAUFT



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 525 m²

Objektnummer: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26070006
Wohnfläche	ca. 123 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1989
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	479.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	49.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.03.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

Die Immobilie



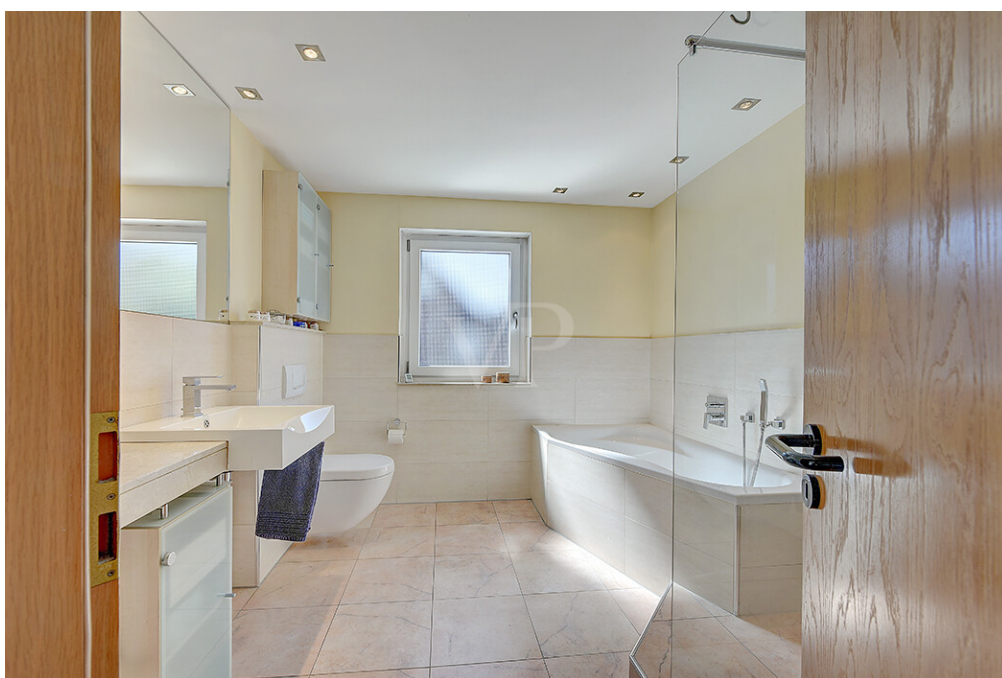
Objektnummer: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

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: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

Ein erster Eindruck

Die sehr gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage, mit 123 m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 525 m² ist perfekt für Familien, Individualisten, Outdoorfans und Steingartenliebhaber. Das Haus wurde im Jahr 1989 erbaut und befindet sich in einem sehr guten und modernen Zustand.

Die Immobilie beinhaltet insgesamt 5 Zimmer, 4 Schlafzimmer, ein kleines Büro und ein Bad mit Fenster, sowie ein Gäste-WC ebenfalls mit Fenster.

Durch die durchdachte Raumaufteilung bietet dieses Schmuckstück ausreichend Platz für eine größere Familie. Das besonders individuelle Erdgeschoß empfängt Sie mit einem Windfang und einem großen Flurbereich. Der großzügige Wohn- und Essbereich besticht durch seine zwei Ebenen und dem Kamin, die top moderne und recht neue Küche, sowie ein modernes Gäste-WC runden das Gesamtbild ab.

Die herrliche Terrasse, samt riesiger Überdachung, die sogar ums Haus herumgeführt ist, bietet Ihnen einen wunderbaren Blick in den Garten. Erfreulich ist, dass Sie trockenen Fußes Zugang zur Garage, sowie in den Keller haben. Eine seitliche Tür führt sogar noch zusätzlich zu den Außenstellplätzen nach draußen.

Ein Gartenhaus am Ende des Gartens schafft zusätzlichen Platz und ist ideal für Hobbyhandwerker.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafräume und das moderne Badezimmer mit Fenster für ausreichende Belüftung und Tageslicht.

Im ausgebauten Dachgeschoß befindet sich derzeit ein Schlafzimmer, hier können Sie auf Wunsch eine zusätzliche Büro-Ecke einrichten. Was auch ideal für Jugendliche ist.

Die Garage mit Überhöhe für einen Van ist länger, so dass auch eine kleine Werkstatt in der Verlängerung sein könnte. Etwas für Auto- oder Motorradliebhaber. Diese Garage macht Spaß!

Gleich zwei PKW-Stellplätze befinden sich auch noch vor dem Haus mit Zugang zur Garage oder durch die zusätzliche Tür zum überdachten Terrassenbereich und Durchgang direkt in den Garten.

Diese Doppelhaushälfte verfügt über viel Potenzial und ist modern ausgestattet. Tipp top für Familien die einen wundervollen neuen Lebensraum schaffen wollen. Besonders ist die eingebettete ruhige Lage, umgeben von viel Natur hervorzuheben.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns.

Objektnummer: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

Ausstattung und Details

Dach: von 1989, gedämmt, sowie ausgebaut (genehmigte Wohnfläche)

Fenster: Doppelverglasung, Kunststoff

- Wohnzimmer Innen weiß, Außen braun, 02/2018 erneuert und Rollo manuell
- Schlafzimmer Rollo manuell
- Studio Rollo manuell zum Kurbeln
- Gäste WC Fenster von 2013, mit elektrischen Rollos
- Bad Fenster von 2006, mit elektrischen Rollos
- Küchen Fenster von 2024, mit elektrischen Rollos
- Büro / Seitenfenster mit elektrischem Rollo
- Dachflächenfenster von 2012, mit elektrischen Rollos und Insektenschutz
- Verkleidung über den Fenstern 2015 erneuert

Elektrik:

- Gäste WC: elektrische Leitungen in 2013 erneuert
- Bad: elektrische Leitungen in 2006 erneuert
- Küchen: elektrische Leitungen in 2024 erneuert
- Wohnzimmer (NUR!) Stromleitungen in 2000 für fest installierte Deckenleuchten wurde erneuert

Böden:

- Fliesen im EG
- Fliesen im Bad / Gäste WC und Küche großformatig
- Vinyl im OG
- Teppich im DG

Küche:

- Einbauküche von 2024

Bäder:

- Haupt-Bad im OG: Wanne, Dusche mit Fenster von 2006
- Gäste-Bad im EG mit Fenster von 2013

Kamin:

- im Wohnzimmer, gemauert (Kassette muss erneuert werden)

Heizungsanlage:

- Gasbrennwert-Therme aus 2010, 2015 instandgesetzt
- Warmwasserspeicher
- Fußbodenheizung im EG, OG
- Heizkörper im Spitzboden
- Wasserleitungen im Bad, 2006 erneuert

Garten:

- Gartenhaus in 2000 erneuert

- Grundwasserpumpe + Hauswasserwerk in 2025 überholt worden

- Hebeanlage

Überdachung: aus Doppelstegplatten und Holzständerwerk

- Zwischenbereich Garage und Wohnhaus mit Fliesen

- Überdachung direkt am Haus (9,00x2,50m)

Keller:

- vollunterkellert

- Lichtschachtabdeckung 2004

- Kelleraußentreppe

- Waschraum enthält einen kleinen Nebenraum mit Tür

- Vorratskeller ist durch einen kleinen Gang getrennt, dahinter befindet sich eine kleine

Werkstatt

- der Keller ist mit einem Einbauschränk ausgestattet (mit Falttür abgeteilt)

- 2 Außenstellplatz

Garage:

- gemauerte Einzelgarage (9x3,5m), mit elektr. Sektionaltor und Überhöhe!

- Garagentor in 2024 erneuert

- Garagentür (in den Garten) 2001 eingebaut

- Flachdach in 2015 überholt worden

Objektnummer: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

Alles zum Standort

Die modernisierte Doppelhaushälfte befindet sich im beliebten Moerser Ortsteil "Holderberg" in ländlicher Umgebung. Sie werden die ländliche Lage und dennoch die zentrale Lage zum Moerser Zentraum lieben. Außerdem hat der begehrte Moerser Ortsteil Holderberg eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, sowie an die Autobahnen A 40, A 42 und die A 57 gewährleisten eine rasche Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Das Moers-Zentrum ist unter 5 km entfernt und schnell erreicht. Hier finden Sie alles, was das Herz begehrt. Gleichfalls liegt direkt dahin der recht belebte Stadtteil Moers-Kapellen, wo Sie ebenfalls alle Dinge des täglichen Bedarfs vorfinden. Außerdem runden die Spazierwege durch die Felder, den Freizeitpark Moers und die Nähe zum Bettenkamper Meer ab. In Moers sind sämtliche Schulformen vorhanden, sowie zahlreiche Kindergärten. Diese sorgen dafür, dass auch die Kleinsten gut aufgehoben sind.

Objektnummer: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 26070006 - 47447 Moers / Holderberg - Holderberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Evelin Gill

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