

Moers – Repelen

# Sanierungsbedürftiges Reihenendhaus mit Anbaupotenzial!

Objektnummer: 24070016

VERKAUFT



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

KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 531 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24070016 - 47443 Moers – Repelen

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

Objektnummer: 24070016 - 47443 Moers – Repelen

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24070016   |
| Wohnfläche   | ca. 114 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 4.5        |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1956       |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 219.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Reiheneckhaus                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2003                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | Sanierungsbedürftig                                                       |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung                                  |

Objektnummer: 24070016 - 47443 Moers – Repelen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergiebedarf            | 376.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.09.2034     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befeuierung                | Elektro        | Baujahr laut Energieausweis | 1956           |

Objektnummer: 24070016 - 47443 Moers – Repelen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070016 - 47443 Moers – Repelen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070016 - 47443 Moers – Repelen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070016 - 47443 Moers – Repelen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070016 - 47443 Moers – Repelen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070016 - 47443 Moers – Repelen

## Die Immobilie



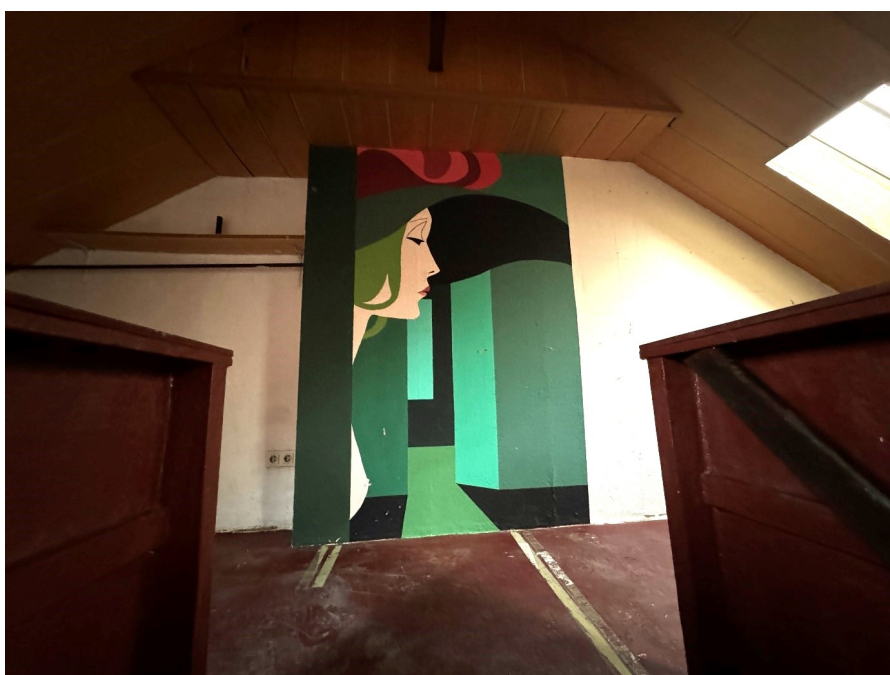
Objektnummer: 24070016 - 47443 Moers – Repelen

## Die Immobilie



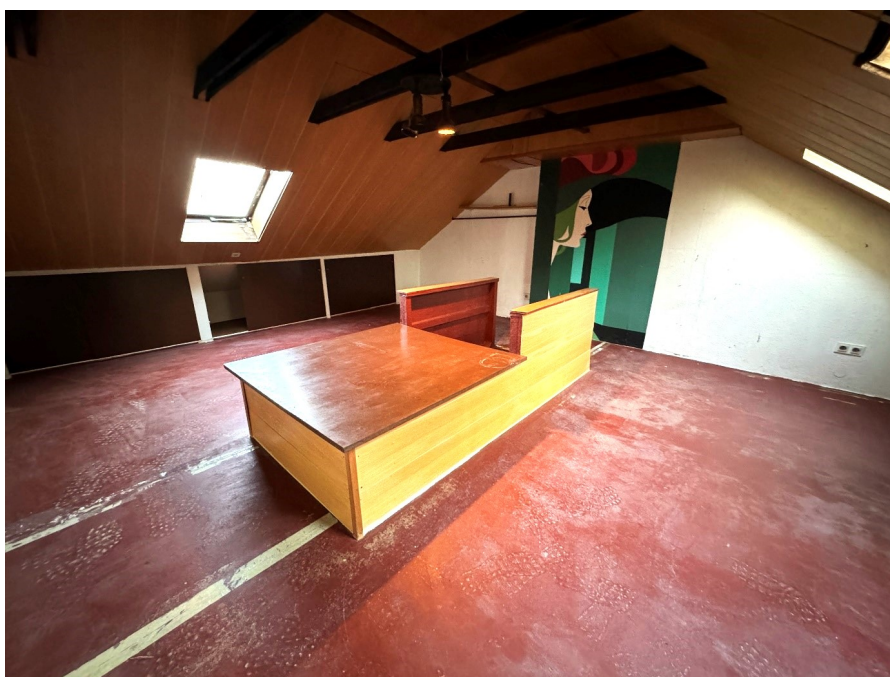
Objektnummer: 24070016 - 47443 Moers – Repelen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070016 - 47443 Moers – Repelen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070016 - 47443 Moers – Repelen

## Die Immobilie



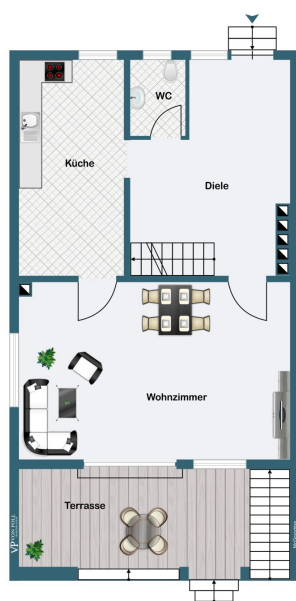
Objektnummer: 24070016 - 47443 Moers – Repelen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070016 - 47443 Moers – Repelen

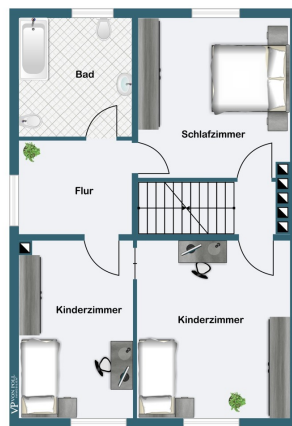
## Die Immobilie



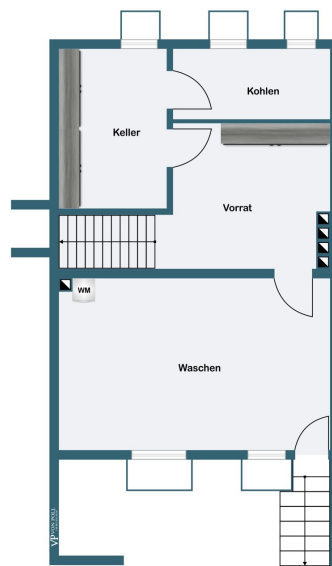
Erdgeschoss

Objektnummer: 24070016 - 47443 Moers – Repelen

## Die Immobilie



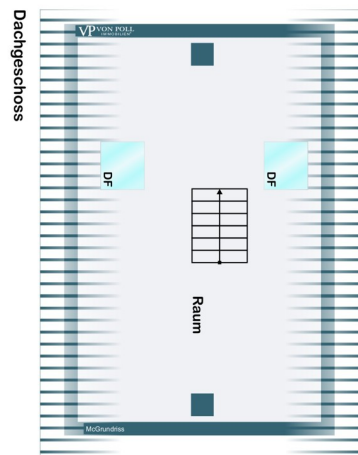
Obergeschoss



Kellergeschoss

Objektnummer: 24070016 - 47443 Moers – Repelen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070016 - 47443 Moers – Repelen

## Ein erster Eindruck

Dieses Reihenendhaus aus bauzeittypischer Siedlungsbauweise (1956) schreit dringend nach Handwerker Händen und einer Komplett-Sanierung! Mit viel handwerklichem Geschick kann aus dieser Immobilie ein kleines Schmuckstück werden. Das Reihenhaus ist ideal für die junge Familie. Das Haus kann durch einen seitlichen Anbau oder ein weiteres Haus erweitert werden, lt. bauamtlicher Auskunft! Über den großen Eingangsbereich gelangen Sie in die Räume vom Erdgeschoß und auch über die Holzterrasse in die anderen Geschosse. Im Obergeschoß befinden sich drei Schlafräume und über eine Holzstangentreppe, begehbare über ein Schlafzimmer, gelangen Sie in den ausgebauten Spitzboden, der nur als Hobby-Lagerraum dient (keine Wohnfläche!). Ein hübsches Haus mit viel Potenzial für talentierte Handwerker, zentral gelegen, wartet genau auf Sie, kommen Sie gerne zu einer Besichtigung vorbei.

Objektnummer: 24070016 - 47443 Moers – Repelen

## Ausstattung und Details

- Elektro / Radiatoren Heizung
- Warm Wasser Boiler
- Kunststofffenster weiß Doppelverglasung
- Alufenster Einfachverglasung
- Holzwangentreppen
- Bodenbelege: Fliesen, Teppich, PVC
- Kelleraußentreppe

Objektnummer: 24070016 - 47443 Moers – Repelen

## Alles zum Standort

Das Charakter Haus mit viel Potential befindet sich in einem zentralen Wohnumfeld von Moers. Im Stadtteil herrscht eine hervorragende Infrastruktur mit Supermärkten, Geschäften, Arztpraxen, Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen, welche man in wenigen Minuten fußläufig erreichen kann. Viele Freizeitaktivitäten sind im direkten Umfeld möglich. Diversen Sportvereinen bieten eine große Auswahl an Sportarten, oder Sie können spontan nach „Üttelsheimer See“ ins Grün radeln. Anbindungen an das Bus- und Bahnnetz sowie die Autobahn A40 und A42 sowie A57 sind in unmittelbarer Nähe sehr gut zu erreichen.

Objektnummer: 24070016 - 47443 Moers – Repelen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 376.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 24070016 - 47443 Moers – Repelen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)