

EXPOSÉ

DIECKMANN
IMMOBILIEN®
... einfach schneller zuhause!

Haus "Am Waldrand" mit großem Garten in Vennikel



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 47447 Moers

Baujahr: 1958

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 120 m²

Grundstücksfläche (ca.): 920 m²

Terrasse: ja

Bauweise: Massiv

Garage: ja

Kaufpreis
€ 395.000,-

Dieckmann Immobilien GmbH

Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

> Doppelhaushälfte
> Moers
> 5 Zimmer

> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2753



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	47447 Moers
Baujahr	1958
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	120 m²
Grundstücksfläche (ca.)	920 m²
Kaufpreis	395.000,- €
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Stellplatzarten	Garage, Carport, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 3
Garage	Anzahl 3
Carport	Anzahl 3
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	269,90 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	1935-11-26
Energieausweis Jahrgang	vor 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1958
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
WC	1
Bodenbelag	Fliesen, Teppich
Befeuerung	Öl
Wasch- / Trockenraum	ja
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	sanierungsbedürftig
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

> Doppelhaushälfte
> Moers
> 5 Zimmer

> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2753



Objektbeschreibung:

Das Haus verfügt über zwei Wohneinheiten, kann aber auch als Einfamilienhaus genutzt werden.

Ruhe, Natur und viel Platz: Diese Doppelhaushälfte mit Baujahr 1961 ist massiv gebaut und voll unterkellert. Sie liegt am Ende einer verkehrsberuhigten Straße in Moers-Vennikel. Das ca. 928 m² große Grundstück grenzt gartenseitig direkt an einen Wald.

Der weitläufige Garten mit teils überdachter Terrasse, Teich, altem Baumbestand und eigenem Brunnen bietet Raum zum Spielen, Gärtnern und Feiern.

Auf ca. 120 m² und je nach Nutzung 4-5 Zimmern verteilen sich Erd- und Obergeschoss mit jeweils eigener Küche und eigenem Bad sowie ein ausgebauter Spitzboden mit Duschbad. Garage, Carport und Schuppen ergänzen das Angebot.

Das Haus wartet darauf, neu gedacht zu werden: Die Ölheizung ist nach GEG zu erneuern - die ideale Gelegenheit für Wärmepumpe, Dämmung, neue Fenster und Bäder nach Ihrem Geschmack. So entsteht auf solider Substanz Ihr modernes Zuhause am Waldrand.

Ausstattung:

Allgemein

- Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus
- Baujahr 1961
- Massivbauweise
- Voll unterkellert
- Ca. 928 m² Grundstück mit Waldrandlage
- Öl-Zentralheizung von 1993
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Isolierverglaste Fenster
- Rollläden im Erdgeschoss

Innen

- 2 Wohneinheiten
- Nutzung als EFH möglich
- Spitzboden mit Duschbad und Küchenzeile
- Holzwangentreppe
- Gäste-WC, Waschraum und mehrere Nutzräume im Keller

Außen

- Halb überdachte, geflieste Terrasse
- Großer Garten mit Teich und Baumbestand
- Eigener Brunnen für die Gartenbewässerung
- Außentreppe vom Keller in den Garten
- Garage
- Carport
- Gepflasterte Zufahrt

Modernisierungen

- 1982: Fenster und Haustür
- 1993: Ausbau des Dachgeschosses mit Dachdämmung
- 2013: Carport
- 2016: Gäste-WC im Keller
- 2020: neue Dacheindeckung der Garage

Lagebeschreibung:

Vennikel ist ein ländlich geprägter, grüner Ortsteil von Moers, in dem das Leben noch spürbar ruhiger verläuft. Das Haus liegt am Ende einer verkehrsarmen Sackgasse. Durchgangsverkehr gibt es hier nicht, dafür viel Natur direkt vor der Tür.

Gartenseitig grenzt das Grundstück unmittelbar an den Lauersforter Wald. Wo andere erst ins Auto steigen, um ins Grüne zu fahren, beginnt hier die Erholung hinter dem eigenen Gartenzaun: Spaziergänge, Joggingrunden oder ein Ausflug mit den Kindern unter hohen Bäumen. Nach einem langen Arbeitstag finden Sie hier schnell Ruhe und frische Luft.

Trotz der naturnahen Lage sind Sie gut angebunden. Die A57 Richtung Köln und Nijmegen sowie die A40 ins Ruhrgebiet sind gut erreichbar. Mit dem Auto erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in ca. 2,5 km in Rumeln-Kaldenhausen oder in ca. 5 km in Moers-Kapellen. Eine Bushaltestelle mit Verbindungen nach Moers und Rumeln-Kaldenhausen liegt etwa einen Kilometer entfernt.

Sonstiges:

Dieses Exposé basiert auf den Angaben und Unterlagen des Eigentümers. Da wir die Objektinformationen nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Flächenangaben, Grundrisse, Visualisierungen und Darstellungen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht maßstabsgetreu. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Das Exposé ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Erfolgt durch eine Weitergabe ein Vertragsabschluss, bleibt unser Provisionsanspruch unberührt. Alle Gespräche und Verhandlungen sind über unser Büro zu führen; bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe des Provisionsanspruchs vor.

Die Angaben zum Energieausweis werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben gemacht. Weitere Details ergeben sich aus dem jeweiligen Energieausweis des Objekts. Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie in unserer Datenschutzerklärung.

Geldwäschehinweis:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Dieckmann Immobilien GmbH

> Doppelhaushälfte

> Moers

> 5 Zimmer

> 120 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2753



nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, die relevanten Daten Ihres Personalausweises zu erfassen (bei natürlichen Personen) oder einen Handelsregisterauszug vorzulegen (bei juristischen Personen), aus dem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Die Unterlagen werden nach den gesetzlichen Vorgaben fünf Jahre aufbewahrt.

Provisionshinweis:

Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande. Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 3,57% inkl. MwSt. des Kaufpreises Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH

Rathausstr. 19

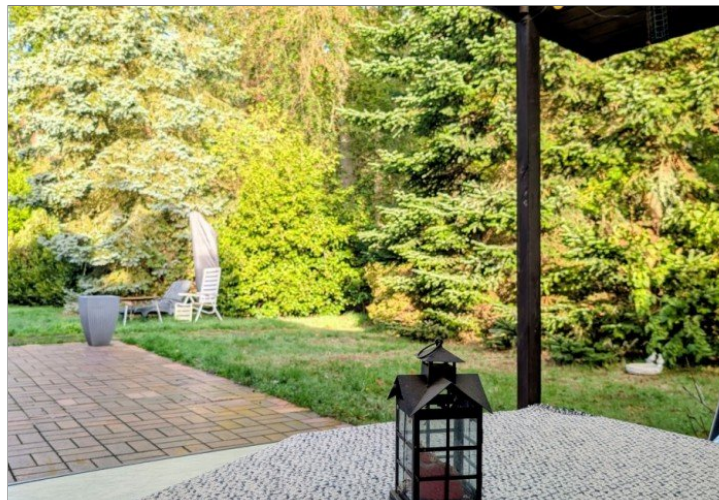
58239 Schwerte

www.dieckmann-immobilien.de

Objektbilder:



Rückansicht & Garten



Blick von der terrasse



Waldblick



Garten

- > Doppelhaushälfte
- > Moers
- > 5 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2753



Wohnzimmer EG



Küche EG



Esszimmer u. Wohnzimmer



Bad EG



Esszimmer und Gartenblick



Wohnzimmer 1.OG

- > Doppelhaushälfte
- > Moers
- > 5 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2753



Küche 1.OG.



Dachgeschoss



Bad 1.OG



Treppenaufgang 1.OG

> 120 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2753

> 5 Zimmer

Ansprechpartner:

Telefon: 00492034829836

E-Mail: duisburg@immo-dieckmann.de

Firmendaten:

Dieckmann Immobilien GmbH

Rathausstraße 19

58239 Schwerte

Tel.: +49 (0) 23 04 - 95 29 80

Fax: +49 (0) 23 04 – 97 34 03

E-Mail: info@dieckmann-immobilien.de

Internet: www.dieckmann-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:

Vertretungsberechtigter
Niels Dieckmann

Registergericht: Amtsgericht Hagen

Registergericht: Amtsgericht
 Registernummer: HRB 4965

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 228818112

Steuernummer: 316/5718/0462

Die Gewerbebeanmeldung nach §34c GewO wurde am 09.09.2003 durch die Kreisverwaltung Unna, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Gewerbeüberwachung und Maklerwesen, Postfach 21, 59411 Unna erteilt.

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:

Ordnungsamt der Stadt Unna, Friedrich-Ebert-Str. 17, 59425 Unna

Ordnungsamt Unna

Ihre Notizen: