

Moers – Scherpenberg

# gepflegte Doppelhaushälfte \*vermietet\* in zentraler Lage

Objektnummer: 25070007K



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

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 381 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

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

Objektnummer: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25070007K
Wohnfläche	ca. 86 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	249.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m²
Vermietbare Fläche	ca. 86 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	06.05.2035	Endenergiebedarf	276.90 kWh/m²a
Befeuuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1964



Objektnummer: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## Die Immobilie





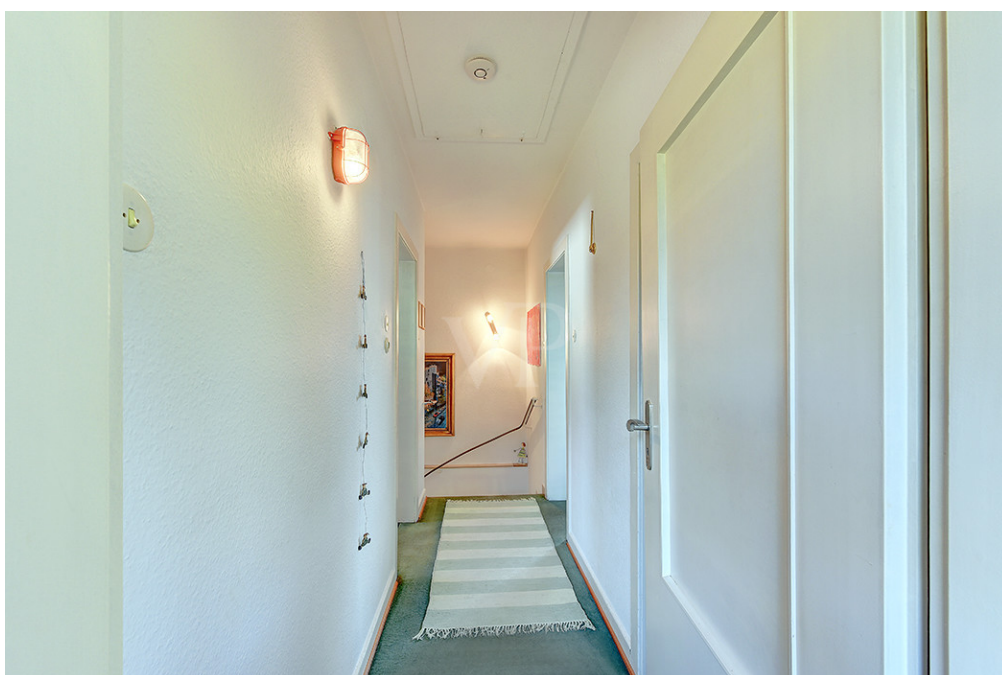
Objektnummer: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## Ein erster Eindruck

\*ACHTUNG\* Gerne stimmen wir ab dem 06.01.2026 wieder telefonisch  
Besichtigungstermine mit Ihnen ab. Besinnliche Feiertage!



Objektnummer: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## Ausstattung und Details

Dach: 2022 erneuert mit Dämmung

- einfach und, oder doppelverglaste, weiße Holzfenster
- Rollläden, manuell
- teilweise Fensterläden
- Hauptbad mit Fenster
- Gäste- WC (im Keller) mit Fenster
- Böden: Sollnhofer Platten, Travertin / Marmor, Fliesen, Parkett und Teppich
- Garage mit Rolltor (manuell), gemauert
- Ölheizung erneuert 2023 mit Warmwasserspeicher, mit Heizkörpern
- Abwasserleitungen 2012 erneuert

**Objektnummer: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg**

## Alles zum Standort

Besonders beliebt ist der nahegelegene Üttelsheimer See, der für die Anwohner nicht wegzudenken ist. Ob Sie spazieren gehen, eine Runde Joggen, Fahrrad fahren oder Ihren Vierbeiner ausführen. Jeder kommt auf seine Kosten. Der See ist auch als Badensee freigegeben und durch seine Spiel- und Matchanlage erfreuen sich besonders Familien über das Freizeitangebot.

Der Anschluss an den ÖPNV ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle gewährleistet. Mit dem PKW gelangen Sie bereits in wenigen Fahrminuten zur Anschlussstelle der A 40 oder zur A42.

Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig in wenigen Gehminuten erreichbar. Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schule befinden sich ebenfalls in der Umgebung.

**Objektnummer: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 276.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.  
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: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## 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](mailto:moers@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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