

Moers – Scherpenberg

## Well-maintained semi-detached house \*rented\* in a central location

*Property ID: 25070007K*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 86 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 381 m<sup>2</sup>

Property ID: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg**

## At a glance

Property ID	25070007K	Purchase Price	249.000 EUR
Living Space	ca. 86 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	4.5	Usable Space	ca. 40 m <sup>2</sup>
Bedrooms	3	Rentable space	ca. 86 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1964		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	06.05.2035	Final Energy Demand	276.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## The property



Property ID: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## The property



Property ID: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## The property



Property ID: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## The property



Property ID: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## The property



Property ID: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## The property



Property ID: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## The property



Property ID: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## The property



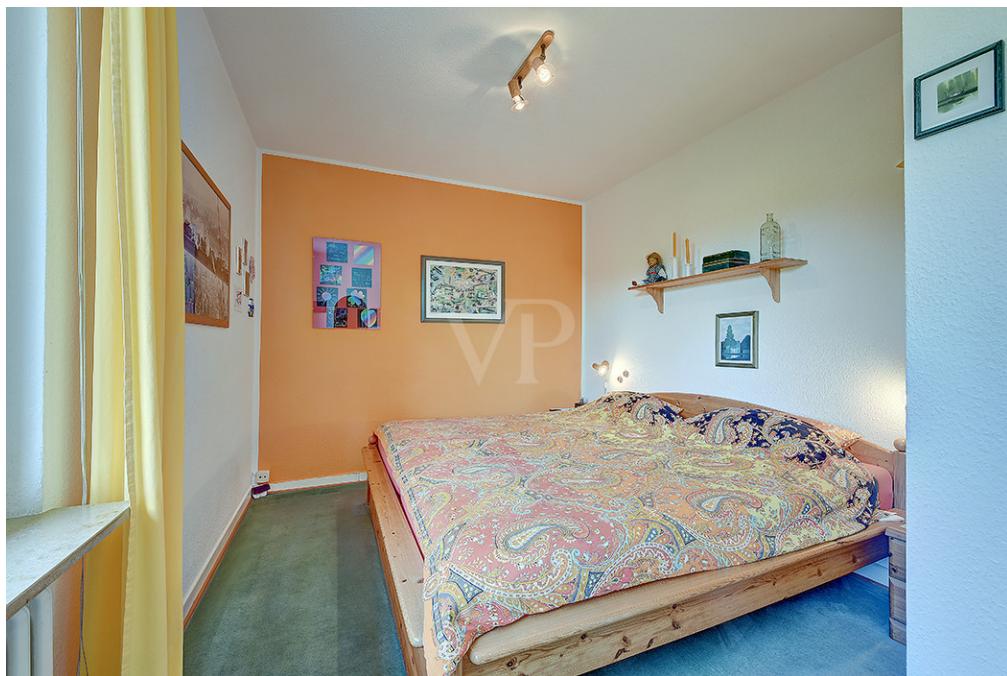
Property ID: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## The property



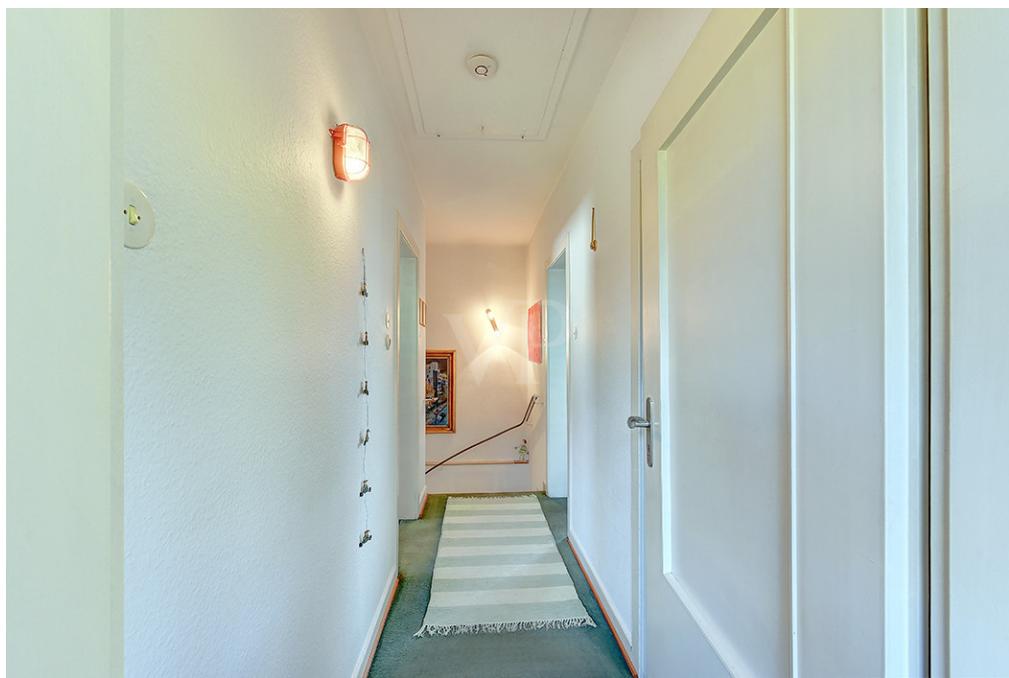
Property ID: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## The property



Property ID: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## The property



Property ID: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## The property



Property ID: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## The property



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

Property ID: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## A first impression

This fully-basemented, two-story semi-detached house with a pitched roof is the ideal property for young families, couples, and blended families. It has been under tenancy for 30 years, making it an ideal investment opportunity for those looking to secure this charming home for the future! As you can see from the photos, the house largely reflects its original construction. However, the roof has already been renewed and insulated, as have the oil heating system, front door, and patio doors/windows. Further modernizations are listed in the property description. A small, tastefully landscaped front garden welcomes you into the bright and inviting home. To the right, you'll find the kitchen, which also leads to the dining room via another door. A large opening connects the dining room to the living room, flooding both spaces with natural light. The well-proportioned living room offers ample space for a comfortable seating area, and the large, custom-designed windows provide views of the spacious paved terrace and the low-maintenance garden. An awning offers shade during the day. For a refreshing dip, you can use the small, brick-built pool. After gardening, you can access the utility room via the external basement stairs, where there is space for your washing machine and dryer. From there, you can also reach a small guest toilet and the hallway. Adjoining this is a hobby/TV room, currently used for tool and material storage. The solid and beautifully curved stone staircase made of Solnhofen limestone slabs, which leads to the upper floor, adds a special charm to the house. Since there are no sloping ceilings on the first floor, you can enjoy three exceptionally spacious and bright bedrooms and a bright bathroom in turquoise and gray tones with double sinks, a toilet, a shower, and a bathtub. The bathroom also has a window for ventilation. The garage is located directly next to the house and has double doors leading to the garden. An additional car could be parked either in front of or behind the garage, as paving stones are laid behind it as well, ensuring added security. Next to the garage, there is also access to the garden from the street. The roof was renewed and insulated in 2022. Its headroom would allow for further expansion. All in all, a house where you can express your individuality and realize your own vision. Three wonderfully large and light-filled bedrooms that never feel cramped. Contact our office today to arrange an appointment!

Property ID: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

## Details of amenities

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 / Mamor, Fliesen, Parkett und Teppich
- Garage mit Rolltor (manuell), gemauert
- Ölheizung erneuert 2023 mit Warmwasserspeicher, mit Heizkörpern
- Abwasserleitungen 2012 erneuert

**Property ID: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg**

## All about the location

Besonders beliebt ist der nahgelegene 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 Badesee freigegeben und durch seine Spiel- und Matchanlage erfreuen sich besonders Familien über das Freizeitangebot.

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

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

**Property ID: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Evelin Gill

---

Neustraße 34, 47441 Moers  
Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0  
E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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