

Moers – Scherpenberg

## Bungalow - Maison préfabriquée

**CODE DU BIEN: 25070005**



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 97 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 681 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25070005	Prix d'achat	329.000 EUR
Surface habitable	ca. 97 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type de toiture	à deux versants	Modernisation / Rénovation	2016
Pièces	4.5	État de la propriété	A rénover
Chambres à coucher	3	Technique de construction	Composants préfabriqués
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 90 m <sup>2</sup>
Année de construction	1965	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée
Place de stationnement	1 x Garage		

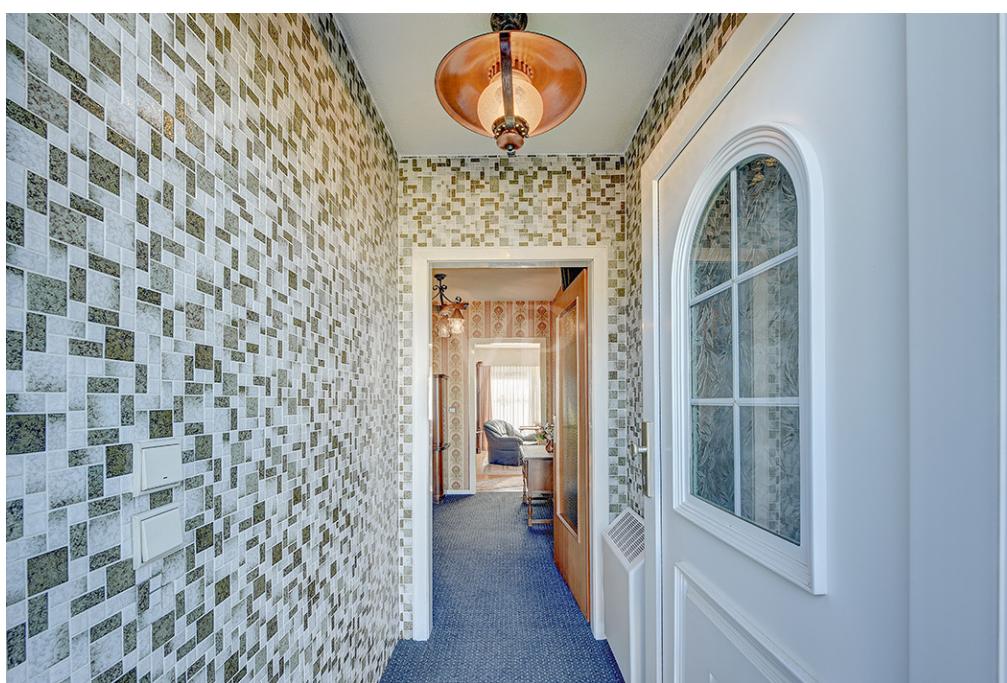
**CODE DU BIEN: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	15.05.2035	Consommation d'énergie	194.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1964

CODE DU BIEN: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## La propriété



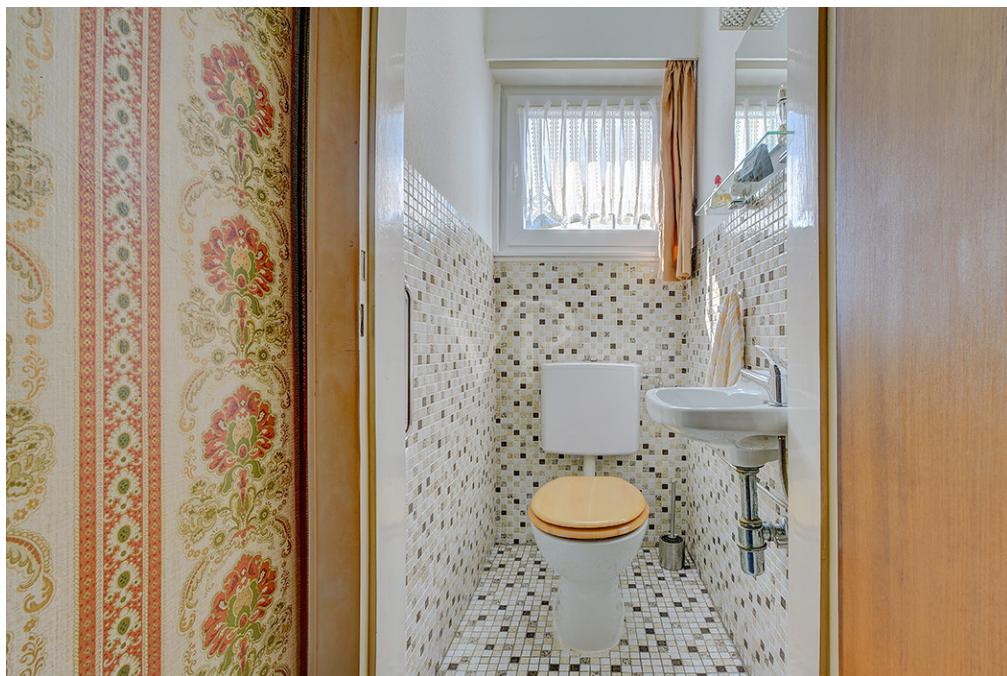
CODE DU BIEN: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## La propriété

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)

**CODE DU BIEN: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg**

## Une première impression

Ce bungalow, construit en 1965 par le fabricant Nachbarschulte Holzbauwerke & Co.KG selon des méthodes de construction préfabriquées, dispose d'un sous-sol complet. Son agencement est bien pensé et il offre des possibilités d'aménagement supplémentaires, notamment par une extension ou une démolition-construction. Seul le service d'urbanisme pourra vous renseigner à ce sujet. La propriété comprend 4,5 pièces, dont un séjour/salle à manger spacieux, 3 chambres, une salle de bains et un WC. La cuisine est également équipée d'un cellier. Depuis le vestibule, on accède au hall d'entrée spacieux, à la salle de bains avec fenêtre, et sur la gauche, à l'espace nuit comprenant les trois chambres et le WC. À droite se trouve le séjour/salle à manger donnant sur la terrasse surélevée et le charmant jardin. La cuisine, attenante au garage, est orientée vers la rue. Les pièces offrent ainsi un espace confortable pour un couple ou une petite famille. Le sous-sol comprend une très grande salle de loisirs, une chaufferie pouvant accueillir deux cuves à fioul de 1 500 litres, une buanderie et une cave supplémentaire accessible par un escalier extérieur. Le garage a été agrandi, offrant ainsi un espace de rangement supplémentaire pour les travaux manuels et le bricolage. La démolition est possible, ou bien le sous-sol peut être conservé et une nouvelle construction peut y être ajoutée. Le caractère exclusif de la propriété est particulièrement remarquable. Il convient également de mentionner son emplacement dans une impasse tranquille, ainsi que sa proximité avec le lac d'Üttelsheim.

CODE DU BIEN: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## Détails des commodités

\*Ausstattung des Fertighauses\*

- Isolierung Ständerwerk: Mineralwolle
- Giebel Innendämmung
- Fenster mit Doppelverglasung, Kunststoff weiß, 03/2016 erneuert
- Rollo elektr., im Wohnzimmer und Bad (teilweise)
- Rollo manuell, (restliche Zimmer)
- voll unterkellert
- Fertiggarage (mit zusätzlichem Anbau)
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und Fenster
- Gäste-WC mit Fenster
- Wohn- Esszimmer: Stäbchenparkett
- Bodenbelag Kunststoffplatten
- Küche, Bad, WC: Fliesen
- Schlafzimmer: Teppich
- Hobbyraum: Teppich
- zusätzlicher Stellplatz vorhanden
- Garten Hecke eingekürzt und alle Gehölzer beigeschnitten

**CODE DU BIEN: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg**

## Tout sur l'emplacement

Das Haus befindet sich in Moers-Hochstraß und ist ein Stadtteil, der ca. 5 km östlich des Moerser Stadtzentrums und unmittelbar an der Stadtgrenze zu Duisburg gelegen ist.

Das beliebte Naherholungsgebiet Üttelsheimer See ist in unmittelbarer Nähe. Dieses sorgt für eine vielfältige Freizeitgestaltung.

Supermärkte, Geschäfte und sonstige Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Kindergarten und Schule befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld.

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 und hierüber zu der A 57 und A 59.

**CODE DU BIEN: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 194.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Evelin Gill

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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