

Moers – Scherpenberg

## Bungaló - Eloregyártott ház

VP azonosító: 25070005



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

VÉTELÁR: 329.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 97 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 681 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## Áttekintés

VP azonosító	25070005
Hasznos lakótér	ca. 97 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4.5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1965
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	329.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2016
Kivitelezési módszer	Elore gyártott alkatrészek
Hasznos terület	ca. 90 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	15.05.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	194.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1964



VP azonosító: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## Az első benyomás

Az itt kínált bungalót 1965-ben építtette a Nachbarschulte Holzbauwerke & Co.KG gyártó előregyártott építési módszerekkel, és teljes pincével rendelkezik. Jó elrendezése, és további fejlesztési lehetőségeket kínál, igény szerint bővítés vagy bontás és új építés révén. Errol azonban csak az építési hatóság tudna információt adni. Az ingatlanban összesen 4,5 szoba található, beleértve egy jól arányos nappali-étkezőt, 3 hálósobát, 1 fürdoszobát és 1 vendégmosdót. A konyhához kamra is tartozik. Az elosztóból a tágas folyosóra, az ablakos fürdoszobába, balra pedig a hálósoba szárnyába jutunk, ahol három hálósoba és a vendégmosdó található. Jobbra található a nappali-étkező, ahonnan a kiemelt teraszra és a szép kertbe lehet kijutni. A garázs melletti konyha az utcára néz. A szobák így bőséges helyet kínálnak egy pár vagy egy kisebb család számára. Az alagsorban található egy nagyon nagy hobbiszoba, egy kazánház két 1500 literes olajtartály számára, egy mosókonyha és egy további tárolópince, amely külső lépcsőn közelíthető meg. A garázshoz egy bővítmény tartozik, amely még több tárolóhelyet biztosít a barkácsoláshoz és a barkácsoláshoz. Kívánság szerint a bontás is lehetséges, vagy az alagsor megtartható, és egy új épület építhető a tetejére. Az ingatlan exkluzivitása különösen figyelemre méltó. Említést érdemel még a csendes zsákutca, ahol az ingatlan található, valamint az Üttelsheimi-tó közelsége.



VP azonosító: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## Részletes felszereltség

### \*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

**VP azonosító: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg**

## Minden a helyszínról

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 nahegelegene 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.

**VP azonosító: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

VP azonosító: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Evelin Gill

---

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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