

Moers – Scherpenberg

## Bungalow - Casa prefabbricata

Codice oggetto: 25070005



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

PREZZO D'ACQUISTO: 329.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 97 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 681 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25070005
Superficie netta	ca. 97 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1965
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	329.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 90 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	15.05.2035	Consumo energetico	194.80 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964



Codice oggetto: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## La proprietà

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)

**Codice oggetto: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg**

## Una prima impressione

Il bungalow qui offerto è stato costruito nel 1965 con metodi di costruzione prefabbricati dal produttore Nachbarschulte Holzbauwerke & Co.KG e dispone di un seminterrato completo. Ha una buona planimetria e offre ulteriori possibilità di sviluppo, se desiderato, tramite un ampliamento o una demolizione e una nuova costruzione. Tuttavia, solo l'autorità edilizia può fornirvi informazioni in merito. L'immobile dispone di un totale di 4,5 locali, tra cui una zona giorno e pranzo ben proporzionata, 3 camere da letto, 1 bagno e 1 bagno per gli ospiti. La cucina comprende anche una dispensa. Dal vestibolo si accede all'ampio corridoio, al bagno con finestra e, a sinistra, all'ala dedicata alla zona notte con le tre camere da letto e il bagno per gli ospiti. A destra si trova la zona giorno e pranzo con accesso alla terrazza rialzata e al grazioso giardino. La cucina, adiacente al garage, si affaccia sulla strada. Gli ambienti offrono quindi ampio spazio per una coppia o una piccola famiglia. Il seminterrato comprende un'ampia sala hobby, un locale caldaia con spazio per due serbatoi di gasolio da 1500 litri, una lavanderia e un'ulteriore cantina, accessibile tramite una scala esterna. Il garage è dotato di un ampliamento, che offre ulteriore spazio per lavori di bricolage e bricolage. È possibile demolire l'immobile, se desiderato, oppure conservare il seminterrato e costruirne uno nuovo al di sopra. L'esclusività della proprietà è particolarmente degna di nota. Digni di nota sono anche la tranquilla strada senza uscita in cui si trova l'immobile e la sua vicinanza al lago di Üttelsheim.



Codice oggetto: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## Dettagli dei servizi

**\*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

**Codice oggetto: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25070005 - 47443 Moers – Scherpenberg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Evelin Gill

---

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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