

Moers – Scherpenberg

# \*Eleganter Familientraum in beliebter Lage\*

Property ID: 23070015

VERKAUFT



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

PURCHASE PRICE: 489.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 240 m<sup>2</sup>

Property ID: 23070015 - 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: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

## At a glance

Property ID	23070015
Living Space	ca. 135 m <sup>2</sup>
Roof Type	Hipped roof
Available from	30.04.2025
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1998
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage

Purchase Price	489.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 47 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	76.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.08.2033	Energy efficiency class	C
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1998

Property ID: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

## The property



Property ID: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

## The property



Property ID: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

## The property



Property ID: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

## The property



Property ID: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

## The property



Property ID: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

## The property



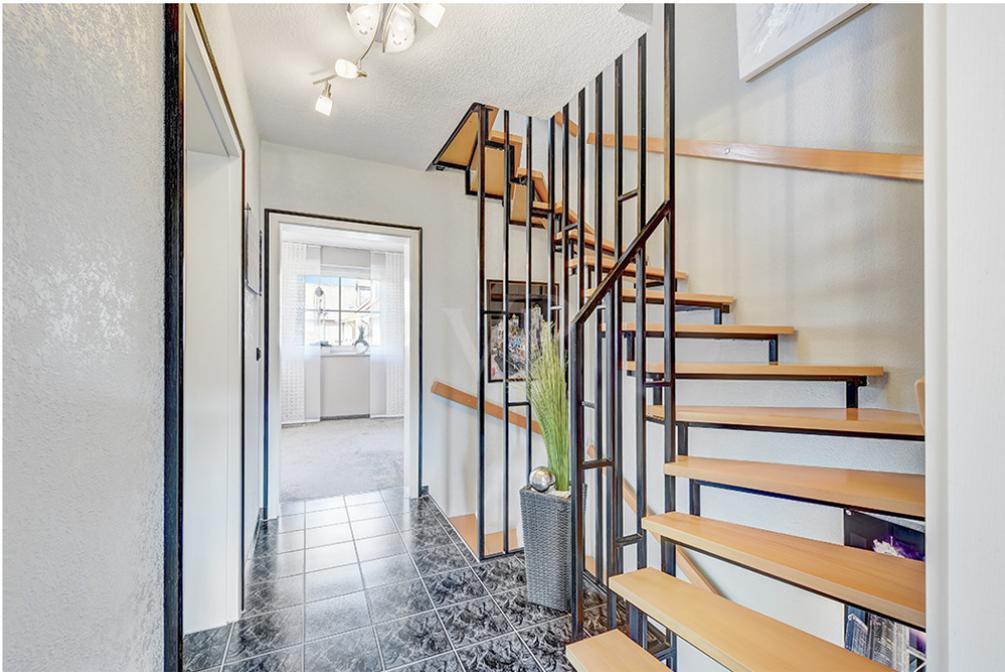
Property ID: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

## The property



Property ID: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

## The property



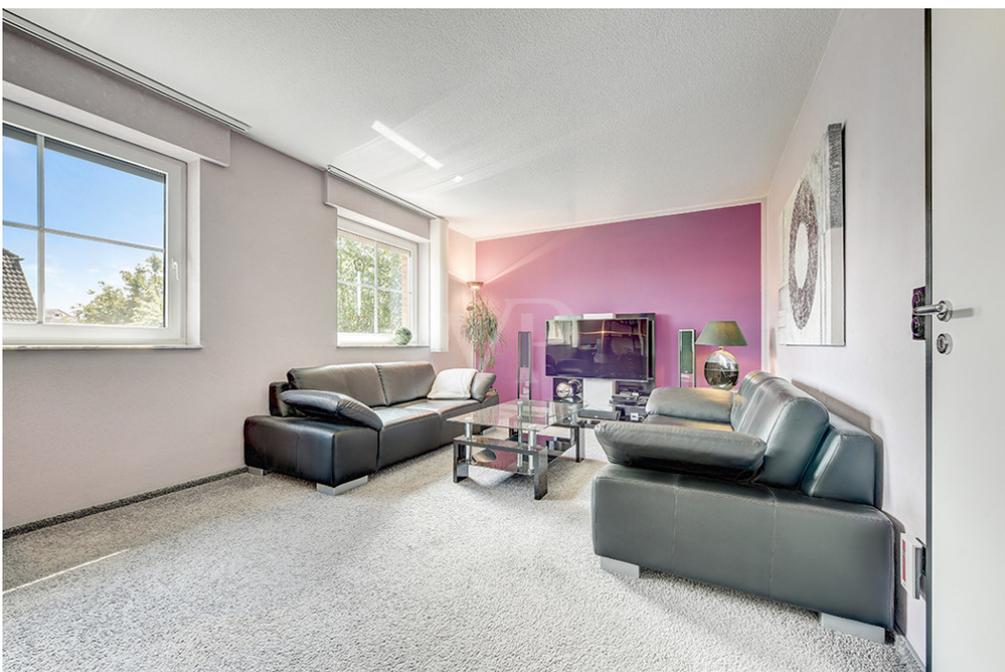
Property ID: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

## The property



Property ID: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

## The property



Property ID: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

## The property



Property ID: 23070015 - 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

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

Property ID: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

## A first impression

Die sehr gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage, mit ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> ist perfekt für Familien. Das Haus wurde im Jahr 1998 erbaut und befindet sich in einem guten Zustand und wurde im Jahr 2020/2021 teilweise modernisiert. Es verfügt über insgesamt 5 Zimmer, 3 Schlafzimmer und ein Bad, sowie ein Gäste WC.

Das Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung und bietet ausreichend Platz für eine Familie. Im Erdgeschoss befinden sich der großzügige Wohn- und Essbereich, die einladende Küche sowie ein Gäste-WC.

Die herrliche Terrasse mit dem Blick in den mediterranen Garten mit Wasserspiel verzaubert Sie in Urlaubsstimmung.

Ein geräumiges Gartenhaus mit Überdachung bis zur Garage ist ideal für Hobbyhandwerker.

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafrum, ein Ankleidezimmer und das Badezimmer. Im Flur wurde eine neue Spanndecke angebracht, was für ein angenehmes Raumgefühl sorgt.

Im ausgebauten Dachgeschoß befindet sich derzeit das Elternschlafzimmer und ein Gästezimmer.

Im Keller finden Sie einen wohnlich gestalteten Hobby-Fitnessraum vor, der zu den anderen Kellerräumen als Nutzfläche ausgewiesen ist.

Ihre Fahrzeuge finden Platz in der Garage und dem davor gesetzten Carport oder dem eigenen PKW-Stellplatz gegenüber vorm Haus.

Rundum ein Haus mit viel Potenzial und Ausstattung.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns.

Property ID: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

## Details of amenities

Ausstattung sehr gepflegt

Heizung Fernwärme / Fußbodenheizung (im Dachboden Heizkörper)

Bodenbeläge Fliesen komplett inkl. Keller und im Schlafzimmer Teppich

Rohre für zur Vorbereitung für in Bad im Dachstudio hochgelegt

Hobby-Fitnessraum im Keller

Gartenhaus mit verlängerter Überdachung

Garage mit Tür zum Garten

Carport vor der Garage

Stellplatz gegenüber vom Haus

Property ID: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

## All about the location

Die Lage des Hauses ist ruhig und dennoch zentral. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu erreichen. Die nächste Autobahnanschlussstelle ist ebenfalls schnell erreichbar, was eine gute Anbindung an umliegende Städte gewährleistet.

Besonders beliebt ist der nahegelegene Üttelsheimer See, der für die Anwohner nicht wegzudenken ist. Ob zum Spazieren gehen, zum Joggen, oder Fahrrad fahren. Der See ist auch als Badensee freigegeben und durch seine Spiel- und Matchanlage ein super 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.

Property ID: 23070015 - 47443 Moers – Scherpenberg

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.8.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 76.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 23070015 - 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)