

Moers – Kapellen

# Bungalow für Naturliebhaber

CODE DU BIEN: 23070013

VERKAUFT



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

PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 163 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.878 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

- 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: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23070013
Surface habitable	ca. 163 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1981
Place de stationnement	2 x Autre

Prix d'achat	699.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	18.08.2033

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	214.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1981

CODE DU BIEN: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

## La propriété





CODE DU BIEN: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

## La propriété





CODE DU BIEN: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

## 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: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

## Une première impression

Grüne Wohnidylle auf einer Ebene - Potenzial in ruhiger Lage mit Seeblick! Zum Verkauf steht ein geräumiger Bungalow aus dem Jahr 1981 mit einer Wohnfläche von ca. 163 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 3878 m<sup>2</sup>. Dieses einzigartige Haus befindet sich in einer ruhigen Lage und bietet viel Potential für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der Bungalow zeichnet sich durch sein tolles Wohnkonzept aus. Im Inneren erwarten Sie großzügige und helle Räume, die harmonisch aufgeteilt sind. Das Haus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 2 Badezimmer und ein Gäste WC. Hier ist ausreichend Platz für die ganze Familie vorhanden. Besonders opulent ist der Tages-Wohnbereich der mit seiner offenen Wohnraumgestaltung begeistert. So geht ein gesondertes Kaminzimmer mit einem Wanddurchbruch in den Ess-, Wohn- und Kochbereich ineinander über. Von der Küche gelangen Sie in den Hauswirtschaftsraum direkt zur großen Doppelgarage. Besonders erwähnenswert ist die Fußbodenheizung, die im gesamten Haus installiert ist und somit energetische Modernisierungsmaßnahmen ermöglicht. Diese sorgt für eine behagliche und angenehme Wärme im Winter. Das Grundstück bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Eine großzügige Terrasse ist vorhanden und lädt zum Verweilen im Freien ein. Hier können Sie gemütliche Grillabende veranstalten oder einfach die Ruhe und Idylle genießen. Das Parkähnliche Grundstück erstreckt sich linksseitig vom Haus, wo sich am Ende ein Party- oder Hobbyhaus findet, ausgestattet mit Kitchenette und Dusch-WC, sowie ein Garten-Holzhaus. Das Grundstück bietet sich auch zur Tierhaltung für ein Pony oder ähnliches an, da in der Nachbarschaft sich diverse Pferdehöfe befinden. Ihre PKW's parken Sie in der großen gemauerten Doppelgarage, die einen direkten Hauszugang bietet und saniert werden muss. Generell entspricht das Haus dem Baujahr, was vermutlich umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen zu erwarten lässt. Lassen Sie sich dennoch von dieser Immobilie außergewöhnlichen begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

**CODE DU BIEN: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen**

## Détails des commodités

Das Haus entspricht dem Zustand von 1981 und bietet Ihnen Potenzial für individuelle Modernisierungen und Renovierungen, um es nach Ihren persönlichen Wünschen zu gestalten.

Dieses Haus bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihren eigenen Rückzugsort zu schaffen und den Luxus eines ebenerdigen Wohnens zu genießen. Durch die Größe des Grundstücks haben Sie die Möglichkeit, im Freien zu relaxen und Ihre Freizeitaktivitäten im grünen Garten auszuüben.

Diese Immobilie ist ideal für Familien oder Paare, die Wert auf eine ruhige und dennoch gut erreichbare Lage legen. Die großzügigen Räume, die Fußbodenheizung und das Potential zur individuellen Gestaltung bieten Ihnen die Möglichkeit, Ihren Wohntraum zu verwirklichen.

**CODE DU BIEN: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen**

## Tout sur l'emplacement

Die Lage der Immobilie ist absolut ruhig und bietet Ihnen absolute Privatsphäre. Dennoch sind alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in der Nähe. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ebenfalls vorhanden, so dass Sie bequem in die umliegenden Städte gelangen. In der Nachbarschaft finden Sie gehobene Reitanlagen und auch ein Schloß vor. Die Anbindung an die BAB57 ist als Optimal zu bezeichnen, denn Sie sind in wenigen Minuten auf der Autobahn und haben die Anbindung an die Nachbastädte.

**CODE DU BIEN: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 214.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist G.

CODE DU BIEN: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

## Contact

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

Evelin Gill

---

Neustraße 34 Moers  
E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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