

Moers – Kapellen

# Bungalow für Naturliebhaber

????????? ??????????: 23070013

VERKAUFT



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

???? ??????: 699.000 EUR • ??????????: ca. 163 m<sup>2</sup> • ??????????: 4 • ??????? ????: 3.878 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

?? ??? ??????

???????? ??????????	23070013	????? ???????	699.000 EUR
????????????	ca. 163 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
???????????? ???	2		
??????????		?????????	???????
??????????	2	??????????????	
????? ?????????????	1981		
?????? ?????????????	2 x ?????	????????	????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	???????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	???????????????	
????? ??????????????	???????	????????? ????????	214.60 kWh/m²a
???????????????	18.08.2033	???????????????	
?????????????????????		???????????????	G
?????????? ???		???????????????	
		????? ????????????????	1981
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

???????? ?????????: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

?? ?????????



???????? ??????????: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

?? ?????????



???????? ?????: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

?? ????????



???????? ??????????: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

?? ?????????





???????? ??????????: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

?? ?????????



???????? ?????????: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

?? ?????????



???????? ??????????: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

?? ?????????



???????? ??????????: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

?? ?????????



???????? ??????????: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

?? ?????????



???????? ??????????: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

?? ?????????



???????? ??????????: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

?? ?????????



???????? ??????????: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

?? ?????????





???????? ??: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

?? ????????



???????? ?????: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

?? ????????



??????? ????????: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

?? ????????

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)

???????? ??????????: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

??? ?????? ???????????

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!

??????? ????????: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

????????????????? ??? ??????????

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.

???????? ??????????: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

?????? ??????????????????

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.

???????? ??????????: 23070013 - 47447 Moers – Kapellen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)