

Moers – Kapellen

# Ihr neues Zuhause auf einer Ebene – mit Garten zum Wohlfühlen

????????? ??????????: 25052068



???? ??????: 429.000 EUR • ??????????: ca. 122,88 m<sup>2</sup> • ??????: 4.5 • ?????? ????: 462 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25052068 - 47447 Moers – Kapellen

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

???????? ??????????: 25052068 - 47447 Moers – Kapellen

?? ??? ??????

|                     |                           |                      |                        |
|---------------------|---------------------------|----------------------|------------------------|
| ???????? ?????????? | 25052068                  | ????? ???????        | 429.000 EUR            |
| ???????????         | ca. 122,88 m <sup>2</sup> | ???????????          | Käuferprovision        |
| ?????????           | 4.5                       |                      | beträgt 3,57 % (inkl.  |
| ?????????? ???      | 3                         |                      | MwSt.) des             |
| ??????????          |                           |                      | beurkundeten           |
|                     |                           |                      | Kaufpreises            |
| ?????????           | 2                         | ???????????????????? | ca. 122 m <sup>2</sup> |
| ????? ????????????? | 1978                      | ??????               |                        |
|                     |                           | ???????              | ?????????, WC          |
|                     |                           |                      | ????????????, ??????   |

???????? ??????????: 25052068 - 47447 Moers – Kapellen

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

|                    |            |                      |                |
|--------------------|------------|----------------------|----------------|
| ???? ????????????  | ????       | ?????????????????    | VERBRAUCH      |
| ?????????????      | 22.08.2034 | ?????????????        |                |
| ?????????????????? |            | ???????              | 148.10 kWh/m²a |
| ???????            |            | ?????????????        |                |
|                    |            | ?????????????        |                |
|                    |            | ???????????          | E              |
|                    |            | ??????????????       |                |
|                    |            | ???????????          |                |
|                    |            | ????? ?????????????? | 1977           |
|                    |            | ????????? ?? ??      |                |
|                    |            | ?????????????        |                |
|                    |            | ??????????????????   |                |

???????? ?????: 25052068 - 47447 Moers – Kapellen

?? ???????



??????? ???????: 25052068 - 47447 Moers – Kapellen

?? ????????



???????? ?????: 25052068 - 47447 Moers – Kapellen

?? ???????



???????? ??: 25052068 - 47447 Moers – Kapellen

?? ???????



??????? ???????: 25052068 - 47447 Moers – Kapellen

?? ????????



??????? ?????????: 25052068 - 47447 Moers – Kapellen

?? ????????



???????? ?????: 25052068 - 47447 Moers – Kapellen

?? ???????



??????? ???????: 25052068 - 47447 Moers – Kapellen

?? ???????



???????? ?????: 25052068 - 47447 Moers – Kapellen

?? ???????



???????? ?????: 25052068 - 47447 Moers – Kapellen

?? ???????



??????? ???????: 25052068 - 47447 Moers – Kapellen

??    ????

VON POLL  
FINANCE

# WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

## WIR HABEN FÜR SIE IHRE WUNSCHFINANZIERUNG AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,47% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,39% p.a. gebundener Sollzins

|          | gebundener Sollzins | effektiver Jahreszins |
|----------|---------------------|-----------------------|
| 5 Jahre  | 3,32% p.a.          | 3,42% p.a.            |
| 10 Jahre | 3,39% p.a.          | 3,47% p.a.            |
| 30 Jahre | 3,99% p.a.          | 4,08% p.a.            |

Stand per 01.07.2025

Konditionen wie im Internet,  
Ansprechpartner vor Ort!

Schlösser pflanzen fürs Klima

GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

??????? ???????? : 25052068 - 47447 Moers – Kapellen

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25052068 - 47447 Moers – Kapellen

## ??? ?????? ??????????

In absolut ruhiger Randlage, eingebettet in eine grüne Umgebung, erwartet Sie dieser charmante Bungalow aus dem Jahr 1978 – ein Haus, das Geborgenheit, Raum und Lebensqualität vereint. Auf einem ca. 462?m<sup>2</sup> großen Grundstück, das sich auf ca. 386?m<sup>2</sup> Haus- und Gartenfläche sowie ca. 40?m<sup>2</sup> Miteigentumsanteil an der Zuwegungsfläche verteilt, bietet der Bungalow rund 123?m<sup>2</sup> komfortable Wohnfläche – perfekt für Paare oder Familien, die Wert auf ruhiges Wohnen im Grünen legen.

Mit seinem typischen, großzügigen Grundriss präsentiert sich der Bungalow funktional, lichtdurchflutet und mit einer ganz eigenen, zeitlosen Wohnlichkeit. Schon beim Eintreten heißt Sie die Diele herzlich willkommen. Von hier aus gelangen Sie in das Gäste-WC sowie weiter in den hellen Wohn-Essbereich mit weiß gefliestem Boden, großen Fenstern und Zugang zur weitläufigen Terrasse. Der Blick ins Grüne ist ein tägliches Geschenk – Ruhe, Licht und Natur werden hier Teil Ihres Wohngefühls. Die angrenzende Küche ist separat gelegen, hell und freundlich – perfekt für Kochabende mit der Familie oder in gemütlicher Runde.

Der private Bereich des Hauses ist mit hochwertigem Parkett ausgestattet und bietet Raum für ein Elternschlafzimmer sowie zwei individuell nutzbare Kinder- oder Arbeitszimmer. Ein gepflegtes Tageslichtbad mit zwei Waschtischen, Badewanne, Dusche und Einbaumöbeln rundet diesen Rückzugsbereich stilvoll ab.

Die Nutzfläche im Kellergeschoss, teilweise wohnraumähnlich ausgebaut, hält ein besonderes Highlight bereit: einen großen, liebevoll gestalteten Partyraum mit Bar – ideal für gesellige Abende. Ein weiteres Zimmer kann als Gästezimmer genutzt werden und wird ergänzt durch ein zusätzliches Bad mit Dusche. Wasch- und Vorratsräume sowie der Heizungsraum vervollständigen den praktischen Nutzflächenbereich.

Eine Garage im nahegelegenen Garagenhof ist fußläufig schnell erreichbar und rundet dieses rundum stimmige Angebot ab.

Ein Bungalow, der mit ruhiger Lage, großzügigem Schnitt und liebevoll gestalteten Details überzeugt – ideal für alle, die sich nach einem durchdachten Zuhause zum Wohlfühlen und Ankommen sehnen.

Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang an, um einen detaillierten Einblick in diese Immobilie zu erhalten.

Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.

??????? ???????: 25052068 - 47447 Moers – Kapellen

## ??? ??? ??? ???????????

Der angebotene Bungalow befindet sich in bevorzugter, ruhiger Wohnlage im Moerser Stadtteil Kapellen. Die Straße ist eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit Tempo-30-Zone und zeichnet sich durch ein gepflegtes und harmonisches Wohnumfeld aus – geprägt von Einfamilienhäusern, Bungalows und liebevoll angelegten Gärten. Hier genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre und ein angenehmes, nachbarschaftliches Miteinander.

Moers-Kapellen zählt zu den beliebtesten Wohnlagen der Stadt – nicht zuletzt wegen der hervorragenden Infrastruktur und der naturnahen Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe: Supermärkte wie ALDI Süd, Netto und Edeka, Bäckereien, Apotheken, Banken und kleine Fachgeschäfte sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch gemütliche Cafés, Friseursalons und Dienstleister sind in der Umgebung zahlreich vertreten.

Die verkehrstechnische Anbindung ist ebenfalls ausgezeichnet: Mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung ins Moerser Zentrum oder zum nahegelegenen Bahnhof. Wer mit dem Auto unterwegs ist, erreicht in wenigen Minuten die Autobahn A57, über die sich Städte wie Düsseldorf, Krefeld oder Duisburg schnell und bequem erreichen lassen – ein idealer Standort auch für Berufspendler.

Für Familien und Ruhesuchende bietet die Lage gleichermaßen Vorteile: In der näheren Umgebung befinden sich Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sowie Spielplätze und Sportvereine. Gleichzeitig bietet die grüne Umgebung mit dem nahe gelegenen Freizeitpark Kapellen und dem Schwafheimer Bruch zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren oder einfach entspannte Stunden im Grünen.

### Fazit:

Der Bungalow überzeugt durch seine ruhige, familienfreundliche und zugleich hervorragend angebundene Lage in Moers-Kapellen. Die Kombination aus gepflegtem Wohnumfeld, guter Erreichbarkeit und naturnaher Lebensqualität macht diese Immobilie zu einem idealen Rückzugsort für Paare, Senioren oder Familien, die komfortables Wohnen auf einer Ebene zu schätzen wissen.

??????? ???????: 25052068 - 47447 Moers – Kapellen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 148.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ???????: 25052068 - 47447 Moers – Kapellen

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

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

Nadin Ostendorf

---

Marktstraße 8, 47798 Krefeld

Tel.: +49 2151 - 93 188 0

E-Mail: krefeld@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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