

Moers

# \*Helle Maisonette Wohnung mit Balkon und Aufzug zentral gelegen\*

Objektnummer: 23070004

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 119.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53,73 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 23070004 - 47441 Moers

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23070004 - 47441 Moers

## Auf einen Blick

Objektnummer	23070004	Kaufpreis	119.000 EUR
Wohnfläche	ca. 53,73 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1987	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 21 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 23070004 - 47441 Moers

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	81.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.08.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 23070004 - 47441 Moers

## Die Immobilie





Objektnummer: 23070004 - 47441 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 23070004 - 47441 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 23070004 - 47441 Moers

## Die Immobilie





Objektnummer: 23070004 - 47441 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 23070004 - 47441 Moers

## Die Immobilie





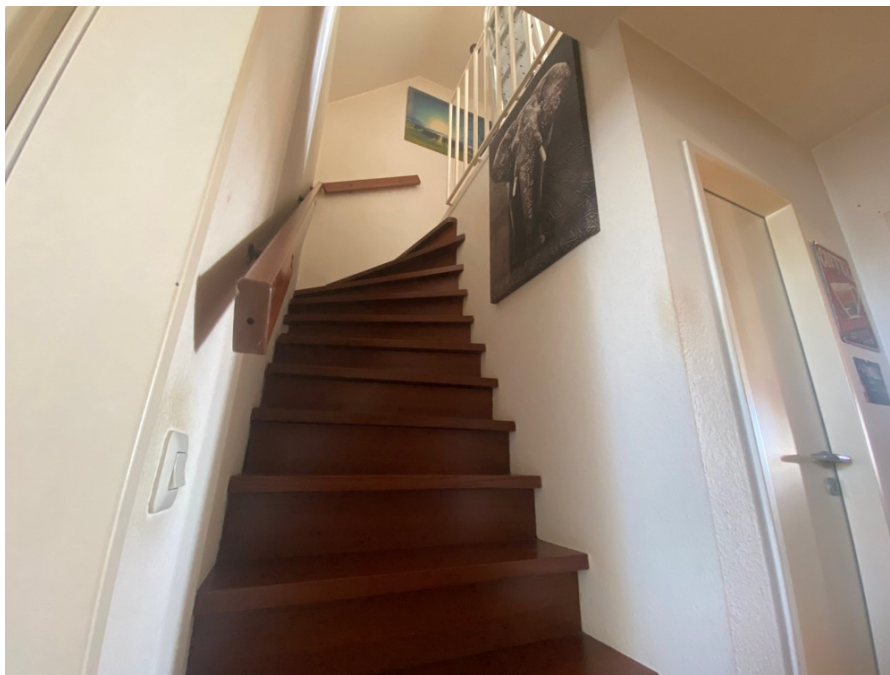
Objektnummer: 23070004 - 47441 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 23070004 - 47441 Moers

## Die Immobilie





Objektnummer: 23070004 - 47441 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 23070004 - 47441 Moers

## Die Immobilie





Objektnummer: 23070004 - 47441 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 23070004 - 47441 Moers

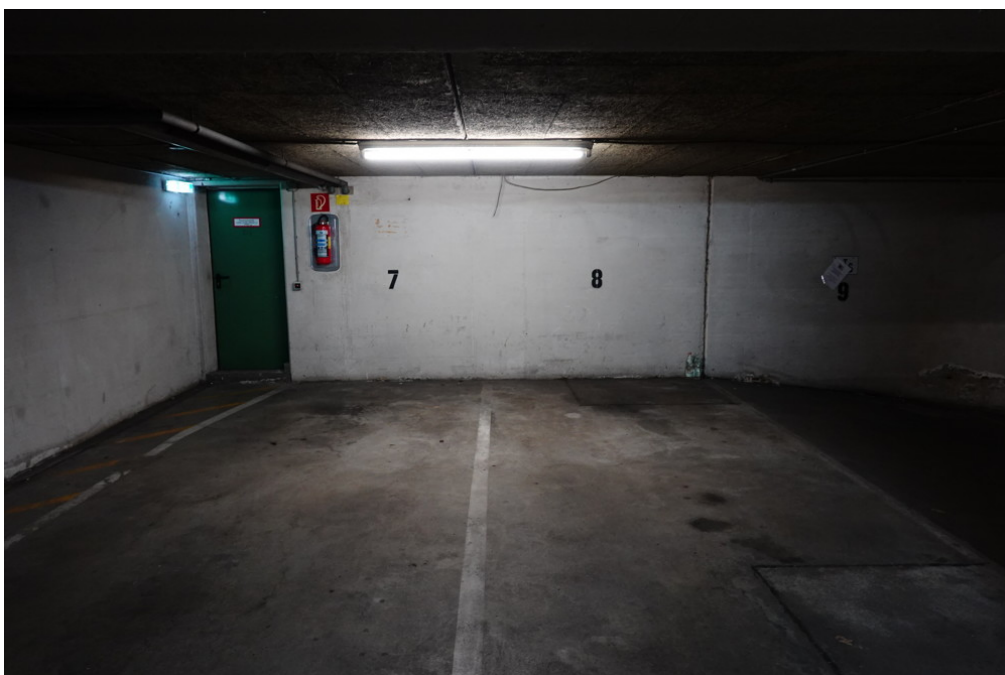
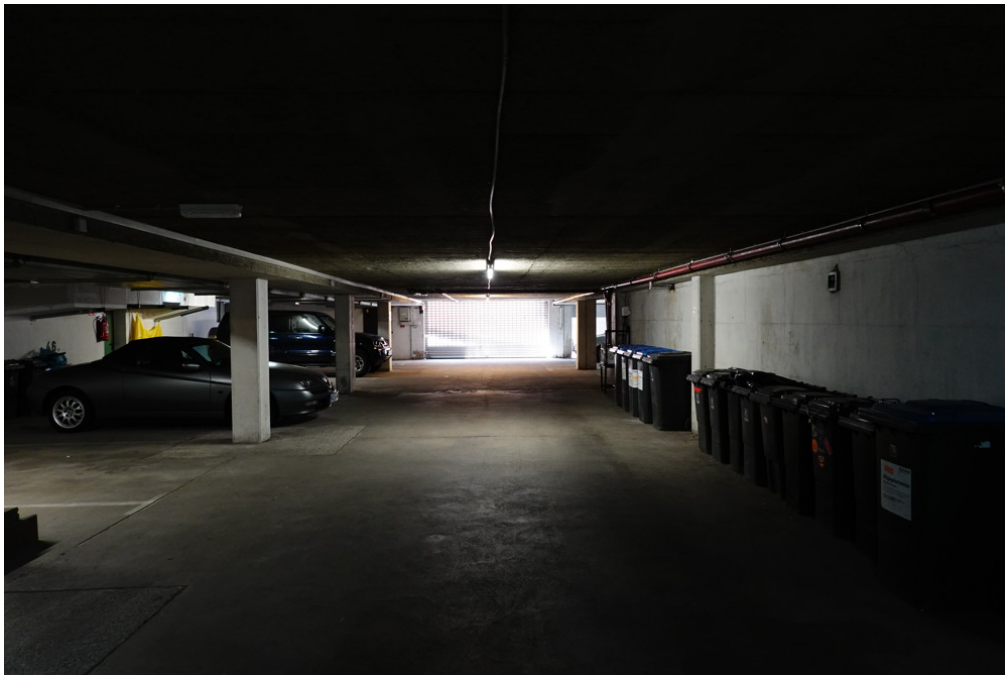
## Die Immobilie





Objektnummer: 23070004 - 47441 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 23070004 - 47441 Moers

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 23070004 - 47441 Moers

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Maisonette Wohnung in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1987. Die Wohnung umfasst diverse Räumlichkeiten, die auf zwei Ebenen verteilt sind. Ein schöner Südbalkon, ein Fahrstuhl und ein Tiefgaragenstellplatz gehören noch mit zum Angebot. Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss und ist zu dem Treppenhaus auch über einen Personenaufzug erreichbar. Im Eingangsbereich empfängt Sie eine geräumige Diele, die viel Platz für Garderobe bietet sowie ein Gäste-WC. Von der Diele gelangen Sie über eine Holz-Treppe ins Obergeschoss. Hier befindet sich das helle Badezimmer mit Dusche und ein großer Hobbyraum, den der Mieter aktuell als Schlafzimmer nutzt. Bitte beachten Sie, dass der ausgebaute Spitzboden zwar wohnlich ausgebaut ist, aber lediglich als Nutzfläche von 21,57m<sup>2</sup> deklariert ist und nicht in der Wohnfläche aufgeführt wurde!!! Auf der linken Seite des Flurs befindet sich die mit zwei Gauben ausgebaute Wohnküche. Ein Esstisch bietet hier genügend Platz für gemeinsame Mahlzeiten. Auf der rechten Seite des Flurs befindet sich das geräumige Wohnzimmer mit Zugang zum ruhigen Südbalkon. Die Wohnung verfügt außerdem über einen Kellerraum und Waschkeller sowie einen Tiefgaragen-Stellplatz. Die Heizung erfolgt über Fernwärme und die Ausstattungsqualität entspricht einem normalen Standard. Die Wohnung ist aktuell vermietet, eignet sich somit als Kapitalanlage, aber auch zur Eigennutzung hat diese gemütliche Wohnung Ihre Reize. Wir laden Sie herzlich dazu ein, die Immobilie bei einer Besichtigung kennenzulernen und sich selbst von ihren Vorzügen zu überzeugen.

Objektnummer: 23070004 - 47441 Moers

## Ausstattung und Details

- Personenaufzug
- ein Tiefgarage-Stellplatz
- Badezimmer mit Dusche und Anschluss für die Waschmaschine
- Gäste WC
- Glastür in Wohnzimmer
- Südbalkon



**Objektnummer: 23070004 - 47441 Moers**

## Alles zum Standort

Mit dem Erwerb dieser hellen und gepflegten Maisonettewohnung wohnen Sie zentral in der Moerser Innenstadt. Innerhalb weniger Gehminuten haben Sie diverse Supermärkte, Einzelhandelsketten, Ärzte und Apotheke quasi um die Ecke. Grundschulen, Kindergärten und weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe oder sind mit dem Bus/Fahrrad zu erreichen. Mit dem Auto erreichen Sie Moers über die Bundesautobahnen A 40, 42 und 57. Das öffentliche Verkehrsnetz in Moers ist gut ausgebaut. Es gibt einen Bahnhof in fußläufiger Entfernung und mehrere Buslinien, die innerhalb von Moers und über die Stadtgrenzen hinaus verkehren. Top-Lage für Berufspendler.

Objektnummer: 23070004 - 47441 Moers

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.8.2029. Endenergieverbrauch beträgt 81.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. 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.

Objektnummer: 23070004 - 47441 Moers

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)