

Moers

# Großzügige, gut geschnittene und stadtnahe ETW mit Balkon und Aufzug

Objektnummer: 24070001

**VERKAUFT**

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

KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24070001 - 47441 Moers

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

Objektnummer: 24070001 - 47441 Moers

## Auf einen Blick

Objektnummer	24070001
Wohnfläche	ca. 109 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	17.04.2024
Etage	1
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2007
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	369.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24070001 - 47441 Moers

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	79.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.01.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 24070001 - 47441 Moers

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070001 - 47441 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070001 - 47441 Moers

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070001 - 47441 Moers

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070001 - 47441 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070001 - 47441 Moers

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070001 - 47441 Moers

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070001 - 47441 Moers

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070001 - 47441 Moers

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070001 - 47441 Moers

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070001 - 47441 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070001 - 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

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

Objektnummer: 24070001 - 47441 Moers

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht diese gepflegte stadtnahe ETW mit einer Wohnfläche von 109 qm. Das verklankerte Haus stammt aus dem Jahr 2007 und besticht durch einen gehobenen Eingangsbereich mit Aufzug, der Tiefgarage, dem großzügigen Zuschnitt und ganz besonders mit der zentralen und doch ruhigen Lage. Sie sind mitten im Geschehen!! Mit 3,5 Zimmern bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie sowie für Senioren, die noch eine Raumreserve für Gäste benötigen. Es gibt 2 Schlafzimmer, die perfekt als Rückzugsorte dienen. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und Badewanne. Selbstverständlich ist für Gäste noch ein separates WC vorhanden. Ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer für ein positives Wohngefühl und das Highlight ist der Balkon, der über eine angenehme Tiefe verfügt und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zulässt. Bei gemütlichen Stunden im Freien bietet eine elektrische Markise bei Bedarf guten Schutz gegen Sonneneinstrahlung. Mit der Fußbodenheizung und der Fernwärme als zentralen Heizungsversorger strotzen Sie dem energetischen Wandel gerüstet entgegen. Die ETW eignet sich ideal für ältere Paare sowie kleine Familien, die eine solide Immobilie in guter Lage suchen. Durch die optimale Raumaufteilung und die angebotenen Annehmlichkeiten, ist dies ein perfektes Zuhause für Menschen, die eine praktische Lebensweise schätzen. Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch die attraktive Lage, Stellplatz und Außensitz. Sie kann Ihnen ein angenehmes und komfortables Zuhause bieten. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Objekt persönlich vorstellen zu dürfen.



Objektnummer: 24070001 - 47441 Moers

## Ausstattung und Details

Die Wohnung und die Ausstattung entsprechen dem Baujahr 2006

- bodentiefe doppelverglaste Kunststofffenster
- Abstellraum in der Wohnung
- elektrische Rollläden
- Balkon zum begrünten innenliegenden Garten
- Markise
- Wasseranschluss auf dem Balkon
- Fernwärme / Fußbodenheizung
- separater Abstellkeller und zusätzlichen Wasch- u. Trockenraum
- Fahrradkeller
- Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage
- Aufzug

Bemerkung:

Ein aktueller, gültiger Energieausweis ist in Auftrag gegeben und wird, sobald nach Erhalt, nachgereicht!!

**Objektnummer: 24070001 - 47441 Moers**

## Alles zum Standort

Die Lage der ETW ist äußerst zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs. Für Familien ist die Fußläufigkeit sämtlicher Schulformen ein zusätzlicher Pluspunkt. Trotz der zentralen Stadtnähe handelt es sich um ein ruhiges Umfeld, was eine angenehme Wohnatmosphäre gewährleistet. Sie befinden sich quasi mitten im Geschehen und doch ruhig gelegen!!! Die ehemalige Grafenstadt ist die kleinste Großstadt des Landes und erfreut sich über eine historische und belebte Innenstadt. Sie können die Stadt in wenigen Schritten zu Fuß erleben. Die Infrastruktur ist sehr gut. In wenigen Autominuten erreichen Sie sowohl die A 40 wie auch die A 42, die eine optimale Anbindung an das Autobahnnetz bietet. In puncto Freizeit ist als Naherholungsgebiet der Schlosspark mit angrenzendem Freizeitpark erwähnenswert. Ebenso gibt es ein gutes Sportangebot. Es bleiben also keine Wünsche offen für ein aktives Leben. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten bequem erreichbar.



Objektnummer: 24070001 - 47441 Moers

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 79.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. 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: 24070001 - 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)