

Moers

# **\*Urbanes Wohnen, direkt am Geschehen\* moderne ETW mit Balkon & Garage**

Objektnummer: 25070028

VERKAUFT



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

**KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25070028 - 47441 Moers**

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

**Objektnummer: 25070028 - 47441 Moers**

## Auf einen Blick

|               |            |
|---------------|------------|
| Objektnummer  | 25070028   |
| Wohnfläche    | ca. 88 m²  |
| Bezugsfrei ab | 17.03.2026 |
| Etage         | 3          |
| Zimmer        | 3          |
| Schlafzimmer  | 2          |
| Badezimmer    | 1          |
| Baujahr       | 1981       |
| Stellplatz    | 1 x Garage |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 239.000 EUR                                                                        |
| Wohnungstyp                   | Etagenwohnung                                                                      |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2022                                                                               |
| Zustand der Immobilie         | modernisiert                                                                       |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Ausstattung                   | Gäste-WC, Einbauküche,<br>Balkon                                                   |

**Objektnummer: 25070028 - 47441 Moers**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergiebedarf            | 79.00 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 08.09.2030 | Energie-Effizienzklasse     | C              |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1981           |

**Objektnummer: 25070028 - 47441 Moers**

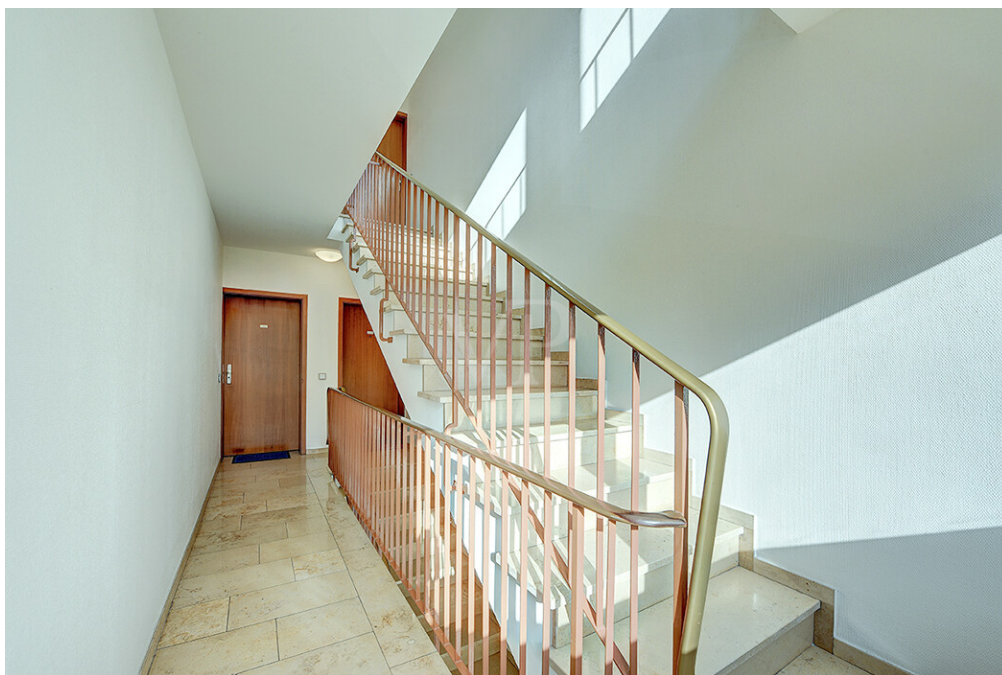
## Die Immobilie





Objektnummer: 25070028 - 47441 Moers

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25070028 - 47441 Moers**

## **Die Immobilie**





**Objektnummer: 25070028 - 47441 Moers**

## **Die Immobilie**





Objektnummer: 25070028 - 47441 Moers

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25070028 - 47441 Moers**

## **Die Immobilie**





**Objektnummer: 25070028 - 47441 Moers**

## **Die Immobilie**





Objektnummer: 25070028 - 47441 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070028 - 47441 Moers

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070028 - 47441 Moers

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070028 - 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: 25070028 - 47441 Moers**

## Ein erster Eindruck

Die topaktuelle, gepflegte 3 Zimmerwohnung befindet sich in der 3. Etage einer 1981 erbauten Eigentümergeinschaft.

Durch das helle Treppenhaus gelangt man in die großzügig aufgeteilte Wohnung mit 88 m<sup>2</sup>, die durch ihren vorteilhaften Grundriss überzeugt und einen modernen Wohnkomfort bietet. Die Wohnung wurde 2022 in weiten Teilen modernisiert, einschließlich der modernen Einbauküche. Hier können Sie einfach einziehen und sich wohlfühlen. Diese Einheit ist perfekt für Ärzte, Pfleger oder Krankenschwestern (nah am Krankenhaus) dennoch in einer ruhigen Seitenstraße.

Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und führt direkt in die Diele. Das daran anschließende Wohnzimmer zeichnet sich durch seine Geräumigkeit und die großflächige Fensterfront aus, die für eine freundliche, helle Belichtung sorgt. Vor dem Küchenbereich kann hier problemlos ein Essbereich integriert werden, da der Grundriss offen gestaltet ist. Vom Wohnzimmer aus haben Sie direkten Zugang zum Balkon (4 m<sup>2</sup>), dessen angenehme Größe und Aussicht viele Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Eine Markise spendet auf Wunsch Schatten, sodass dieser Außenbereich zu jeder Tageszeit genutzt werden kann.

Links vom Eingangsbereich finden Sie das vielseitig nutzbare Arbeits- oder Kinderzimmer, das auch als Gästezimmer genutzt werden kann. Das Schlafzimmer befindet sich in ruhiger Lage innerhalb der Wohnung und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und Schränke für genügend Stauraum. Die Küche ist top modern eingerichtet und verfügt über den nötigen Platz für alle Geräte, einfach ein Traum.

Ein weiteres Highlight ist das Badezimmer mit Regendusche und Oberlichtfenster, welches im Jahr 2014 umfassend renoviert wurde. Helle Fliesen, moderne Armaturen und das Fenster sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Das Gäste-WC wurde im Zuge dessen ebenfalls erneuert. Praktisch ist zudem die vorhandene Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgegenstände bietet.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine komfortable Zentral-Fußbodenheizung mit Fernwärme, die für beständige Wärme und niedrigen Wartungsaufwand sorgt. Zur Wohnung gehören eine eigene Garage, sowie ein Kellerabteil. Für die Gemeinschaft stehen zudem eine Waschküche und weitere Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Die Wohnanlage ist fortlaufend instandgehalten worden und präsentiert sich technisch in gutem Zustand. Ob zur Eigennutzung oder als sichere Investition – die Wohnung ist vielseitig nutzbar und zeichnet sich durch ihre sofortige Bezugsfreiheit aus. Die zentrale Lage bietet hervorragende Infrastruktur: alle Dinge des täglichen Bedarfs, Nahversorgung, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Bei dieser Eigentumswohnung finden Sie urbanes Leben mit allen Vorzügen, die man sich nur wünschen kann und sofort bezugsfrei. Greifen Sie schnell zu und überzeugen Sie sich

**selbst von den Vorteilen dieser Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen  
Besichtigungstermin. Wir freuen uns Ihnen diese top ETW persönlich präsentieren zu  
dürfen.**



**Objektnummer: 25070028 - 47441 Moers**

## **Ausstattung und Details**

- Bad 2014 erneuert
- Einbauküche, alle Türen - außer Eingangstür, Bodenbeläge 2022 erneuert
- Balkon, mit Markise (Funktionsfähigkeit der Markise unbekannt)
- eigene Garage mit Licht
- eigener Keller
- Gemeinschafts-Waschküche

**Objektnummer: 25070028 - 47441 Moers**

## **Alles zum Standort**

Durch die super zentrale Lage erreicht man die Innenstadt in wenigen Gehminuten. Alle Dinge des täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar.

Schulen und Kindergärten sind nicht weit entfernt. Ob zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem Bus, welcher direkt vor der Türe hält, gut erreichbar. Ebenfalls ist der Moersbach in direkter Nähe, so dass man ebenfalls fix zum Joggen und Spazieren ins Grüne gelangen kann.

Die gute Erreichbarkeit entfernterer Städte ist durch die Anbindung an die A57, A40 und A42 gewährleistet.

**Objektnummer: 25070028 - 47441 Moers**

## Sonstige Angaben

**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.



**Objektnummer: 25070028 - 47441 Moers**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Evelin Gill**

---

**Neustraße 34, 47441 Moers**  
**Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0**  
**E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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