

Moers

# Erdgeschoss Wohnung in Moers-Utfort

Objektnummer: 25070033L



**KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25070033L - 47445 Moers**

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

Objektnummer: 25070033L - 47445 Moers

## Auf einen Blick

Objektnummer	25070033L	Kaufpreis	189.000 EUR
Wohnfläche	ca. 63 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1955	Ausstattung	Terrasse, Sauna, Garten/-mitbenutzung
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 25070033L - 47445 Moers

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	82.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.09.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 25070033L - 47445 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070033L - 47445 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070033L - 47445 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070033L - 47445 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: 25070033L - 47445 Moers**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese attraktive Hochparterrewohnung mit einer Wohnfläche von 63 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für individuelles Wohnen. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand.**

**Die Wohnung ist an einem Mieter vermietet und im ungekündigten Mietverhältnis. Bei Kauf dieser Wohnung müssen Sie das Mietverhältnis erst einmal übernehmen und zur Selbstnutzung nach Eigentumsumschreibung den Eigenbedarf anmelden. Hier sind entsprechende Kündigungsfristen zu beachten!**

**Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer, das viel Tageslicht bietet und eine großzügige Atmosphäre schafft.**

**Ein gemütliches Schlafzimmer, das Ihnen genügend Platz zum Entspannen und Erholen bietet, sowie ein Tageslichtbad mit Wanne und eine helle u. funktionelle Küche runden das Konzept ab. Mit Ihrem persönlichen Einrichtungskonzept lassen sich Ihre Wohnträume hier optimal ebenfalls verwirklichen und umsetzen.**

**Die Immobilie verfügt über eine solide Gas-Zentral-Heizungsanlage, die für angenehme Wärme in jedem Raum sorgt.**

**Ein sehr geräumiger massiver Kellerraum steht Ihnen zur Nutzung zur Verfügung. In der Außenanlage neben dem Haus kann der Gemeinschaftsgarten genutzt werden.**

**Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihren individuellen Wohntraum umzusetzen. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Objektnummer: 25070033L - 47445 Moers**

## **Ausstattung und Details**

- **Bad mit Fenster und Wanne**
- **Warmwasserversorgung mit Durchlauferhitzer**
- **Einfachgarage mit Schwingtor**
- **eigener Kellerraum**
- **Gemeinschafts-Gartennutzung**
- **Gasheizung 2012**

**Objektnummer: 25070033L - 47445 Moers**

## **Alles zum Standort**

**Das Haus befindet sich im beliebten Stadtteil Moers-Uftort.  
Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Umgebung.  
Perfekte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und zu den BAB A42 oder A57.  
Uftort ist beliebt durch das gute Umfeld, die Stadtnähe mit der umgebenen Natur.  
Ob Sie gerne spazieren gehen, Joggen oder Fahrradfahren.  
Der Teervorter Wald und die Wege entlang des Moers-Baches zum Repelener Park oder in  
die Stadt. Alles in der Nähe.**

**Objektnummer: 25070033L - 47445 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)**