

Moers

**\*Urban living, right in the heart of the action\*  
modern apartment with balcony & garage**

*Property ID: 25070028*

VERKAUFT



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

**PURCHASE PRICE: 239.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 88 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 25070028 - 47441 Moers**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 25070028 - 47441 Moers**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25070028</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>239.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 88 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Apartment</b>
<b>Available from</b>	<b>17.03.2026</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Floor</b>	<b>3</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2022</b>
<b>Rooms</b>	<b>3</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Modernised</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>2</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>1</b>	<b>Equipment</b>	<b>Guest WC, Built-in kitchen, Balcony</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1981</b>		
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Garage</b>		

Property ID: 25070028 - 47441 Moers

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	79.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.09.2030	Energy efficiency class	C
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1981

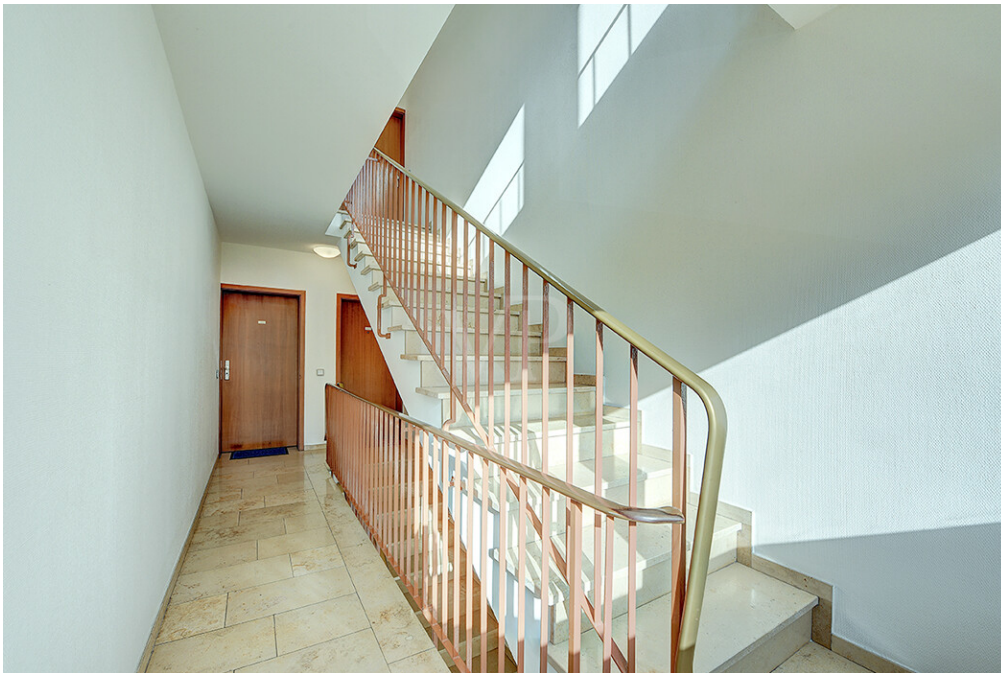
Property ID: 25070028 - 47441 Moers

## The property



Property ID: 25070028 - 47441 Moers

## The property



Property ID: 25070028 - 47441 Moers

## The property



Property ID: 25070028 - 47441 Moers

## The property



Property ID: 25070028 - 47441 Moers

## The property



Property ID: 25070028 - 47441 Moers

## The property



Property ID: 25070028 - 47441 Moers

## The property



Property ID: 25070028 - 47441 Moers

## The property



Property ID: 25070028 - 47441 Moers

## The property



Property ID: 25070028 - 47441 Moers

## The property



Property ID: 25070028 - 47441 Moers

## The property



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)

**Property ID: 25070028 - 47441 Moers**

## **A first impression**

This modern, well-maintained 3-room apartment is located on the 3rd floor of a condominium complex built in 1981. A bright stairwell leads to the generously proportioned 88 m<sup>2</sup> apartment, which boasts an advantageous layout and modern living comfort. The apartment was extensively renovated in 2022, including a modern fitted kitchen. You can simply move in and feel at home. This unit is perfect for doctors, nurses, or other healthcare professionals (close to the hospital) yet situated on a quiet side street. The entrance area offers ample space for a wardrobe and leads directly into the hallway. The adjoining living room is characterized by its spaciousness and large windows, which provide bright, welcoming light. An open-plan layout allows for easy integration of a dining area in front of the kitchen. From the living room, you have direct access to the 4 m<sup>2</sup> balcony, whose pleasant size and views offer numerous possibilities for use. An awning provides shade when desired, allowing you to enjoy this outdoor space at any time of day. To the left of the entrance area, you'll find a versatile room suitable for use as a study, children's room, or guest room. The master bedroom is located in a quiet area within the apartment and offers ample space for a double bed and plenty of wardrobes for storage. The kitchen is equipped with state-of-the-art appliances and has plenty of room for all your needs – simply fantastic. Another highlight is the bathroom with a rain shower and skylight, which was completely renovated in 2014. Light-colored tiles, modern fixtures, and the skylight create a pleasant atmosphere. The guest WC was also renovated at the same time. A convenient storage room provides additional space for household items. The apartment is heated by a comfortable central underfloor heating system powered by district heating, ensuring consistent warmth and low maintenance. A private garage and a cellar storage unit are included. A shared laundry room and additional storage facilities are also available. The building has been continuously maintained and is in excellent technical condition. Whether for personal use or as a sound investment, this versatile apartment is available for immediate occupancy. The central location offers excellent infrastructure: all your daily needs, local amenities, doctors, schools, and public transport are within easy reach. This apartment offers urban living with all the advantages you could wish for, and it's available for immediate occupancy. Act fast and see for yourself the benefits of this property. Arrange a viewing appointment today. We look forward to personally presenting this top-quality apartment to you.

**Property ID: 25070028 - 47441 Moers**

## **Details of amenities**

- 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

**Property ID: 25070028 - 47441 Moers**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 25070028 - 47441 Moers**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.9.2030.

Endenergiebedarf beträgt 79.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

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.

**Property ID: 25070028 - 47441 Moers**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Evelin Gill**

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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