

Moers

# Erdgeschoss Wohnung mit Gartennutzung in Moers-Utfort

Property ID: 25070033R



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

**PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 63 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 25070033R - 47445 Moers**

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

Property ID: 25070033R - 47445 Moers

## At a glance

Property ID	25070033R	Purchase Price	199.000 EUR
Living Space	ca. 63 m <sup>2</sup>	Type	Ground floor
Rooms	3	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	2	Condition of property	Needs renovation
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1955	Equipment	Terrace, Sauna, Garden / shared use
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25070033R - 47445 Moers

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	82.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.09.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1955

Property ID: 25070033R - 47445 Moers

## The property



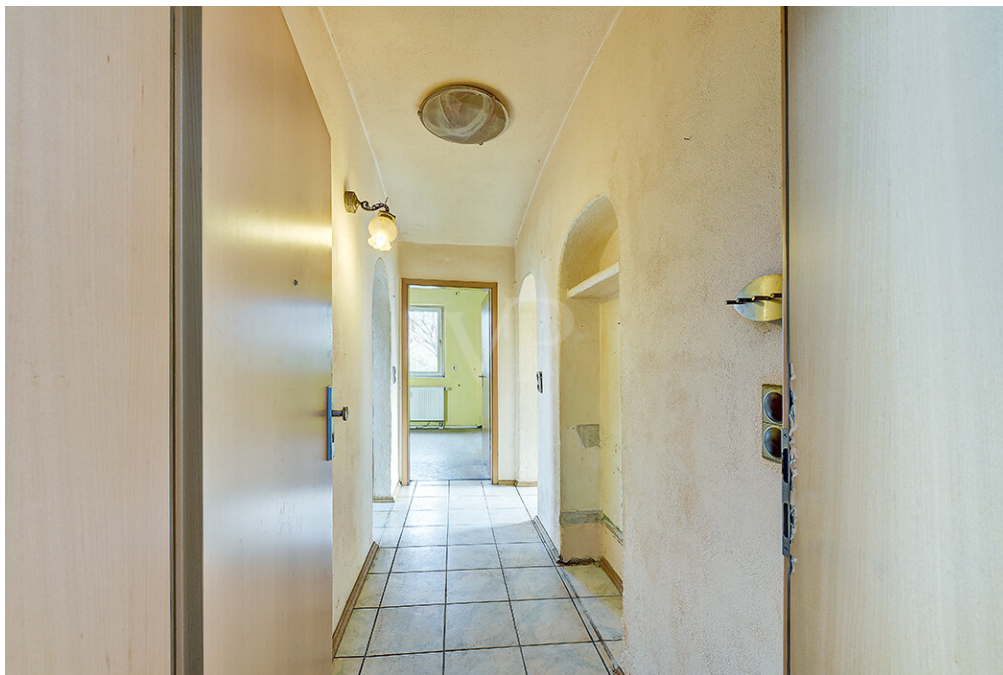
Property ID: 25070033R - 47445 Moers

## The property



Property ID: 25070033R - 47445 Moers

## The property



Property ID: 25070033R - 47445 Moers

## The property



Property ID: 25070033R - 47445 Moers

## The property



Property ID: 25070033R - 47445 Moers

## The property



Property ID: 25070033R - 47445 Moers

## The property



Property ID: 25070033R - 47445 Moers

## The property



Property ID: 25070033R - 47445 Moers

## The property



Property ID: 25070033R - 47445 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: 25070033R - 47445 Moers**

## A first impression

Die geräumige 3 Zimmerwohnung befindet sich in der Hoch-Pattere einer 1955 erbauten Eigentümergeinschaft.

Durch das helle Treppenhaus gelangen Sie in die großzügig aufgeteilte Eigentumswohnung mit 63 m<sup>2</sup>, die durch ihren vorteilhaften Grundriss überzeugt und einen modernen Wohnkomfort bietet. Die Wohnung wurde 2012 in weiten Teilen modernisiert. Hier kann man seinen Wünschen zur Gestaltung direkt freien Lauf lassen und der Wohnung ein neues Strahlen verleihen.

Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und führt direkt in die Diele. Das links abgebende, helle Bad ist mit großer verglaster Dusche, WC und Waschtisch ausgestattet. Ebenfalls links befindet sich die Küche, mit Fenster und eine sehr gute Raumaufteilung. Das Schlafzimmer befindet sich in ruhiger Lage innerhalb der Wohnung und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und Schränke für genügend Stauraum.

Wohnung und Esszimmer sind durch einen Rundbogen miteinander verbunden und zeichnet sich durch seine Geräumigkeit und die großen Fenster aus, die für eine freundliche, helle Belichtung sorgen.

Vom Wohnzimmer aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse (4 m<sup>2</sup>), deren angenehme Größe und Aussicht viele Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Eine Holz-Lichtsteg-Überdachung spendet auf Wunsch Schatten, sodass dieser Außenbereich zu jeder Tageszeit genutzt werden kann. Die Gartenfläche kann als Gemeinschaftsgarten mit genutzt werden.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine komfortable Gasheizung, 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.

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 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.

**Property ID: 25070033R - 47445 Moers**

## **Details of amenities**

- **Bad mit Fenster, 2012 erneuert**
- **Warmwasserversorgung mit Durchlauferhitzer**
- **Terrasse, überdacht (Funktionsfähigkeit der Markise unbekannt)**
- **Einfachgarage mit Schwingtor**
- **eigener Kellerraum**
- **Gemeinschafts-Gartennutzung**
- **Gasheizung 2012**

**Property ID: 25070033R - 47445 Moers**

## **All about the location**

### **Lage, Lage, Lage**

**Das Haus befindet sich im beliebten Stadtteil Moers-Ufört.**

**Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Umgebung.**

**Perfekte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und zu den BAB A42 oder A57.**

**Ufört ist beliebt durch das gute Umfeld, die Stadtnähe mit der umgebenen Natur.**

**Ob Sie gerne spazieren gehen, Joggen oder Fahrradfahren.**

**Der Teervorster Wald und die Wege entlang des Moers-Baches zum Repelener Park oder in die Stadt. Alles in der Nähe.**

**Property ID: 25070033R - 47445 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)**