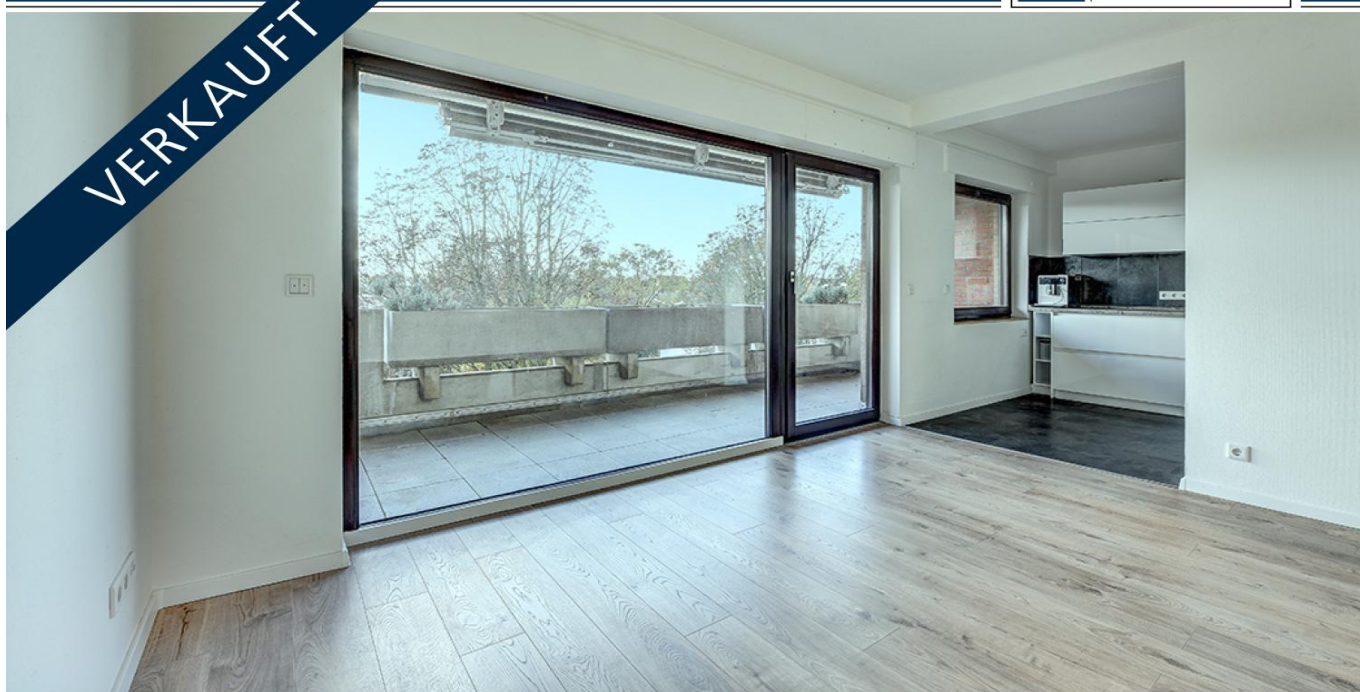


Moers

**\*Vida urbana, justo en el corazón de la acción\*  
apartamento moderno con balcón y garaje**

**Número de propiedad: 25070028**

VERKAUFT



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

**PRECIO DE COMPRA: 239.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 88 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

**Número de propiedad: 25070028 - 47441 Moers**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25070028 - 47441 Moers

## De un vistazo

Número de propiedad	25070028	Precio de compra	239.000 EUR
Superficie habitable	ca. 88 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Ocupación a partir de	17.03.2026	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	3	Modernización / Rehabilitación	2022
Habitaciones	3	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1981		
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 25070028 - 47441 Moers

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Tele	Demanda de energía final	79.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	08.09.2030	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1981

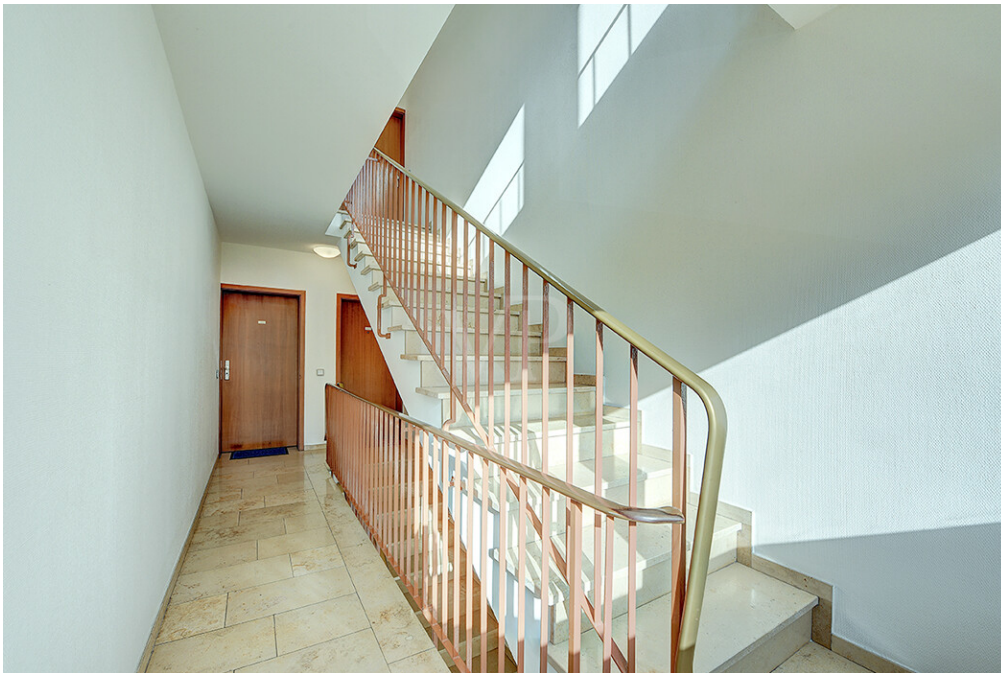
Número de propiedad: 25070028 - 47441 Moers

## La propiedad



Número de propiedad: 25070028 - 47441 Moers

## La propiedad



Número de propiedad: 25070028 - 47441 Moers

## La propiedad



Número de propiedad: 25070028 - 47441 Moers

## La propiedad



Número de propiedad: 25070028 - 47441 Moers

## La propiedad



Número de propiedad: 25070028 - 47441 Moers

## La propiedad



Número de propiedad: 25070028 - 47441 Moers

## La propiedad



Número de propiedad: 25070028 - 47441 Moers

## La propiedad



Número de propiedad: 25070028 - 47441 Moers

## La propiedad



Número de propiedad: 25070028 - 47441 Moers

## La propiedad



Número de propiedad: 25070028 - 47441 Moers

## La propiedad



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

**Número de propiedad: 25070028 - 47441 Moers**

## Una primera impresión

Este moderno y bien cuidado apartamento de 3 habitaciones se encuentra en la tercera planta de un complejo de apartamentos construido en 1981. Una luminosa escalera conduce al amplio apartamento de 88 m<sup>2</sup>, que presume de una distribución ventajosa y un confort moderno. El apartamento fue completamente renovado en 2022, incluyendo una moderna cocina equipada. Podrá mudarse y sentirse como en casa. Esta unidad es perfecta para médicos, enfermeras u otros profesionales sanitarios (cerca del hospital), pero a la vez se encuentra en una tranquila calle lateral. La entrada ofrece amplio espacio para un armario y da directamente al pasillo. El salón contiguo se caracteriza por su amplitud y sus grandes ventanales, que proporcionan una luz brillante y acogedora. Su distribución abierta permite integrar fácilmente un comedor frente a la cocina. Desde el salón, se accede directamente al balcón de 4 m<sup>2</sup>, cuyas agradables dimensiones y vistas ofrecen numerosas posibilidades de uso. Un toldo proporciona sombra cuando se desee, permitiéndole disfrutar de este espacio exterior a cualquier hora del día. A la izquierda de la entrada, encontrará una habitación versátil ideal como estudio, dormitorio infantil o habitación de invitados. El dormitorio principal se encuentra en una zona tranquila del apartamento y ofrece amplio espacio para una cama doble y amplios armarios. La cocina está equipada con electrodomésticos de última generación y ofrece espacio de sobra para todas sus necesidades: ¡simplemente fantástica! Otro punto a destacar es el baño con ducha de efecto lluvia y claraboya, completamente renovado en 2014. Los azulejos claros, los accesorios modernos y la claraboya crean un ambiente agradable. El aseo de invitados también se renovó al mismo tiempo. Un práctico trastero ofrece espacio adicional para guardar artículos del hogar. El apartamento cuenta con un cómodo sistema de suelo radiante central alimentado por calefacción urbana, que garantiza una calidez constante y un bajo mantenimiento. Incluye garaje privado y trastero. También dispone de lavandería compartida y trasteros adicionales. El

edificio se ha mantenido en constante mantenimiento y se encuentra en excelentes condiciones técnicas. Ya sea para uso personal o como una inversión rentable, este versátil apartamento está disponible para ocupación inmediata. Su céntrica ubicación ofrece una excelente infraestructura: todas sus necesidades diarias, servicios locales, médicos, escuelas y transporte público están a poca distancia. Este apartamento ofrece una vida urbana con todas las ventajas que pueda desear y está disponible para ocupación inmediata. ¡Actúe rápido y compruebe usted mismo las ventajas de esta propiedad! Concierte una visita hoy mismo. Esperamos presentarle personalmente este apartamento de primera calidad.

**Número de propiedad: 25070028 - 47441 Moers**

## Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 25070028 - 47441 Moers**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25070028 - 47441 Moers**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25070028 - 47441 Moers**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Evelin Gill

---

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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