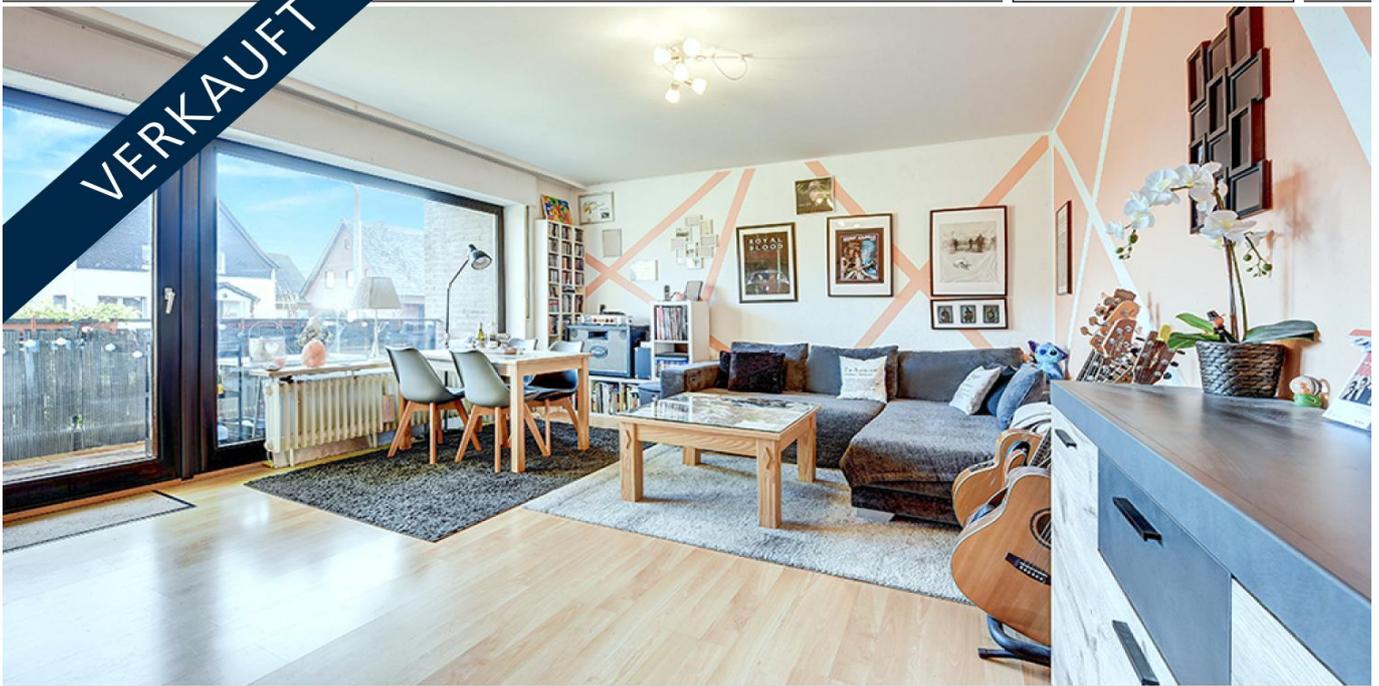


Moers

# \*Schnuckelige Hochparterre ETW mit modernisierter Loggia in Mo-HülSDonk\*

CODE DU BIEN: 23070026

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 139.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 56 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5

CODE DU BIEN: 23070026 - 47441 Moers

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 23070026 - 47441 Moers**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23070026
Surface habitable	ca. 56 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	2.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1980
Place de stationnement	1 x Autre

Prix d'achat	139.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 23070026 - 47441 Moers

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	GAS	Consommation finale d'énergie	144.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.07.2029	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 23070026 - 47441 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070026 - 47441 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070026 - 47441 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070026 - 47441 Moers

## La propriété



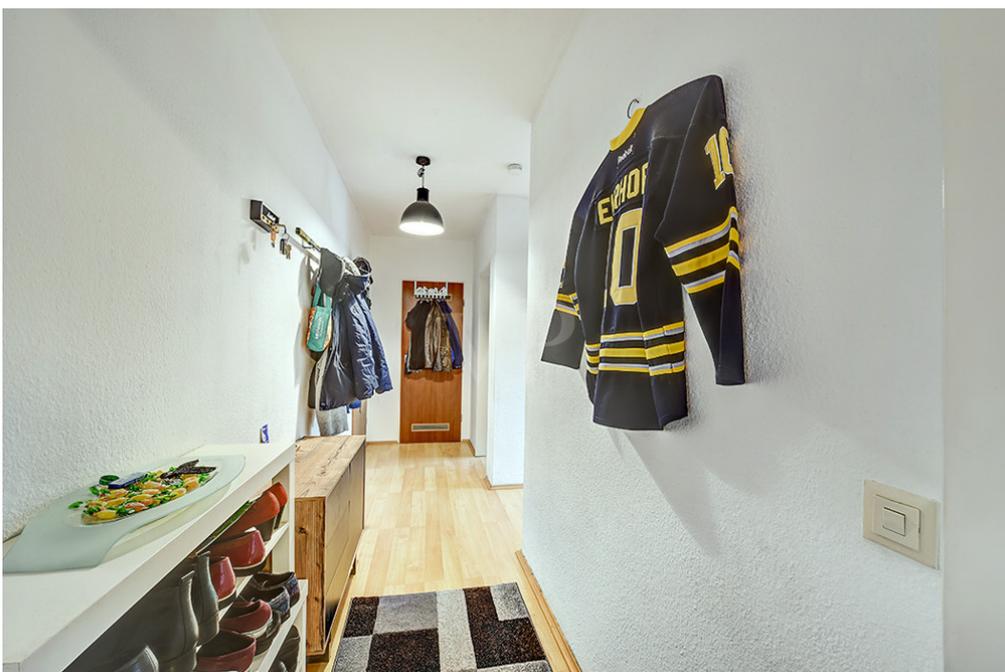
CODE DU BIEN: 23070026 - 47441 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070026 - 47441 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070026 - 47441 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070026 - 47441 Moers

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 23070026 - 47441 Moers**

## Une première impression

Diese attraktive Hochparterrewohnung mit einer Wohnfläche von ca. 56 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für individuelles Wohnen. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und die Loggia wurde 2022 modernisiert. 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 durch die große Schiebe-Fenster-Anlage zur Loggia viel Tageslicht bietet und eine großzügige Atmosphäre schafft. Ein gemütliches Schlafzimmer, das Ihnen genügend Platz zum Entspannen und Erholen bietet, sowie ein renoviertes innenliegendes Dusch-Bad und eine helle u. funktionelle Küche runden das Konzept ab. Mit ausreichend Tageslicht und einem persönlichen Farbkonzept lassen sich Ihre persönlichen Wohnträume hier optimal verwirklichen. Die Immobilie verfügt über eine solide Gas-Zentral-Heizungsanlage, die für angenehme Wärme in jedem Raum sorgt. Ein sehr geräumiger massiver Kellerraum, ein Fahrradkeller und ein Wasch- u. Trockenraum stehen Ihnen zur Nutzung zur Verfügung. In der gepflegten Aussenanlage hinter dem Haus gehört noch ein PKW-Stellplatz zur Wohnung. 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.

CODE DU BIEN: 23070026 - 47441 Moers

## Détails des commodités

- Laminat Boden
- Holzfenster / Doppelverglasung
- Rollläden manuell
- Loggia 2022 renoviert
- Flachdach
- Gaszentralheizung
- Durchlauferhitzer
- 1 PKW-Stellplatz

**CODE DU BIEN: 23070026 - 47441 Moers**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in einer sehr beliebten Wohngegend in zentraler Lage. Die Innenstadt liegt direkt neben dem Stadtteil Hülsdonk. Grundschulen und weiterführende Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell und fußläufig erreichbar. Außerdem hat der beliebte Moerser Ortsteil eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, sowie an die Autobahnen A 40 und die A 57 gewährleisten eine rasche Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Zudem befinden sich schöne Grünanlagen und Parks in unmittelbarer Umgebung, die zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen.

**CODE DU BIEN: 23070026 - 47441 Moers**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.7.2029. Endenergieverbrauch beträgt 144.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist E. **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.

CODE DU BIEN: 23070026 - 47441 Moers

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Evelin Gill

---

Neustraße 34 Moers  
E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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