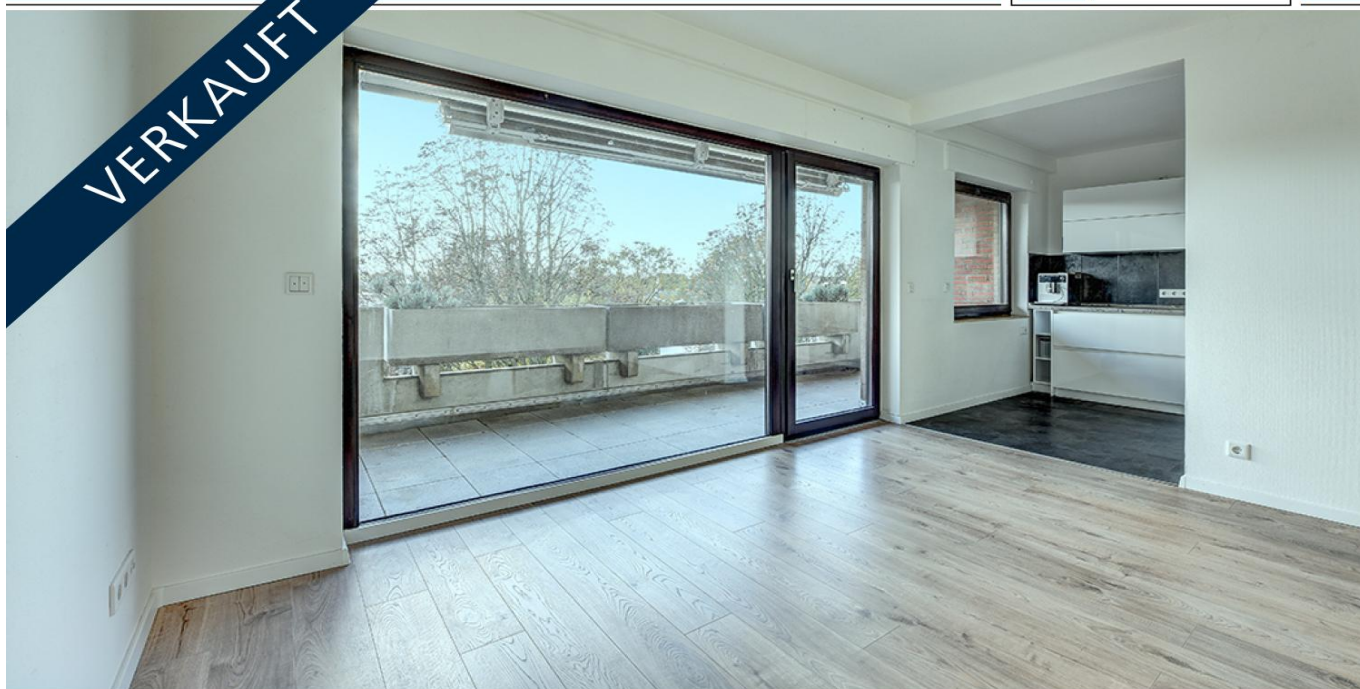


Moers

***Vie urbaine, en plein cœur de l'action* Appartement moderne avec balcon et garage**

CODE DU BIEN: 25070028

VERKAUFT



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 239.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 88 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25070028 - 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: 25070028 - 47441 Moers

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25070028
Surface habitable	ca. 88 m²
Disponible à partir du	17.03.2026
Etage	3
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1981
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	239.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25070028 - 47441 Moers

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	08.09.2030
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	79.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1981

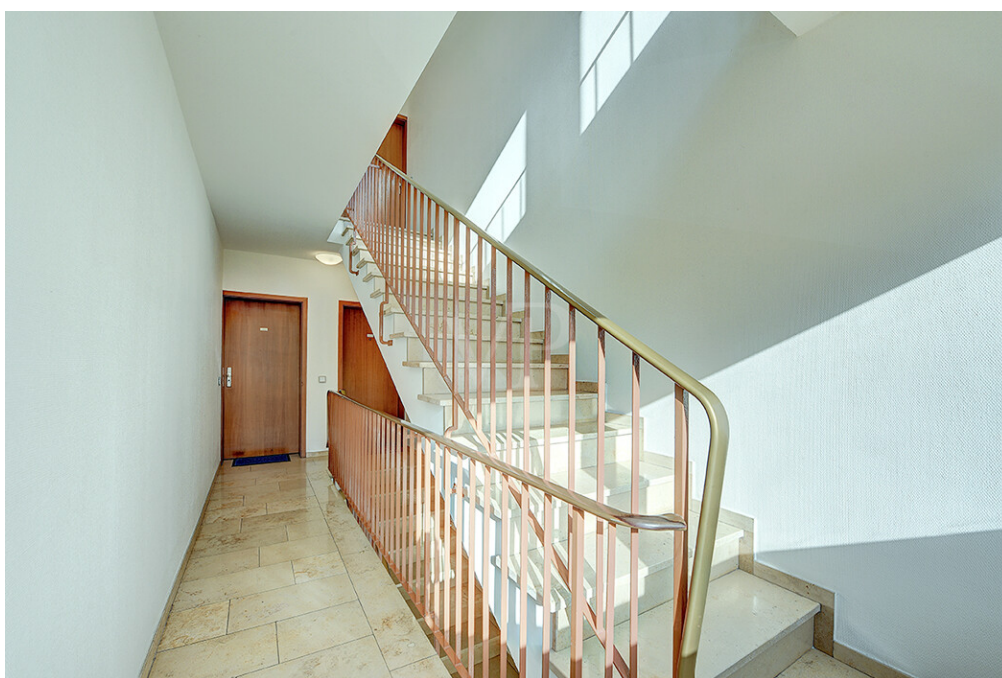
CODE DU BIEN: 25070028 - 47441 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 25070028 - 47441 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 25070028 - 47441 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 25070028 - 47441 Moers

La propriété



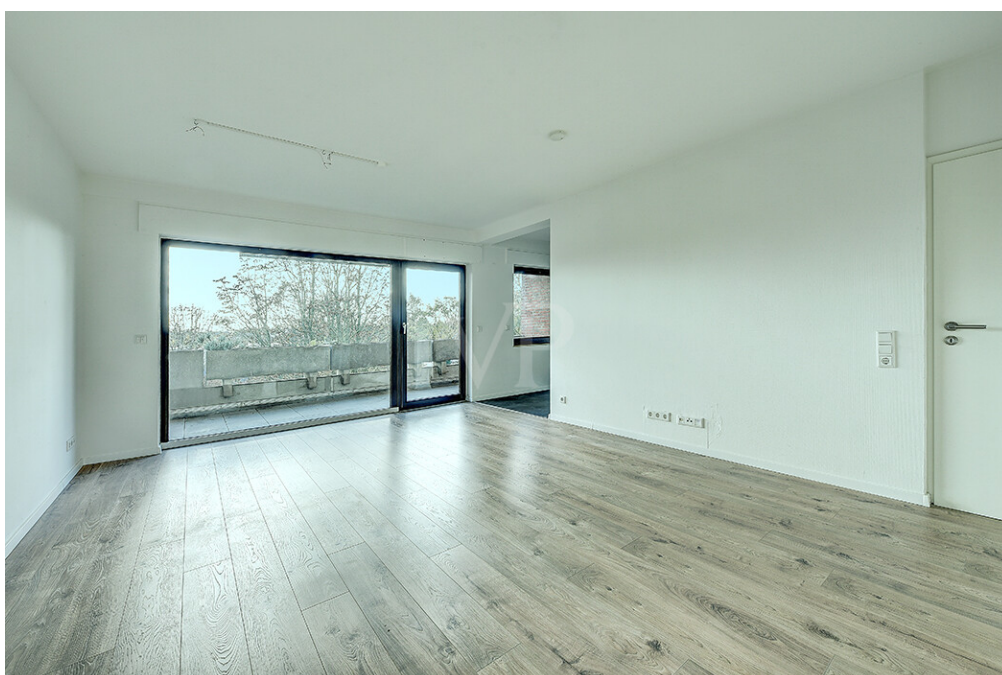
CODE DU BIEN: 25070028 - 47441 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 25070028 - 47441 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 25070028 - 47441 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 25070028 - 47441 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 25070028 - 47441 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 25070028 - 47441 Moers

La propriété



CODE DU BIEN: 25070028 - 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

CODE DU BIEN: 25070028 - 47441 Moers

Une première impression

Ce moderne appartement de 3 pièces, en excellent état, se situe au 3ème étage d'une résidence construite en 1981. Un escalier lumineux dessert cet appartement de 88 m² aux proportions généreuses, offrant un agencement optimal et un confort moderne. Entièrement rénové en 2022, il comprend notamment une cuisine équipée moderne. Vous n'aurez qu'à poser vos valises et vous vous sentirez immédiatement chez vous. Idéal pour les médecins, infirmiers et autres professionnels de santé (à proximité de l'hôpital), cet appartement bénéficie d'un emplacement paisible dans une rue calme. L'entrée, suffisamment spacieuse pour accueillir un dressing, donne directement sur le couloir. Le séjour attenant se distingue par sa luminosité et ses grandes fenêtres qui laissent entrer une lumière naturelle abondante. Son agencement ouvert permet d'intégrer facilement un coin repas face à la cuisine. Depuis le séjour, vous accédez directement à un balcon de 4 m², dont la taille agréable et la vue offrent de nombreuses possibilités d'aménagement. Un store banne vous permet de profiter de cet espace extérieur à tout moment de la journée. À gauche de l'entrée, vous trouverez une pièce polyvalente pouvant servir de bureau, de chambre d'enfant ou de chambre d'amis. La chambre principale, située au calme, offre un espace généreux pour un lit double et de nombreux rangements. La cuisine, équipée d'appareils électroménagers haut de gamme, est parfaitement équipée pour répondre à tous vos besoins – un vrai plus ! La salle de bains, entièrement rénovée en 2014, est dotée d'une douche à effet pluie et d'un puits de lumière. Carrelage clair, équipements modernes et puits de lumière créent une atmosphère agréable. Les toilettes invités ont également été rénovées à la même période. Un cellier pratique offre un espace de rangement supplémentaire. L'appartement est chauffé par un système de chauffage central au sol, alimenté par le réseau de chaleur urbain, garantissant une chaleur constante et un entretien minimal. Un garage privatif et une cave sont inclus. Une buanderie commune et des espaces de rangement supplémentaires sont également à disposition. L'immeuble est parfaitement entretenu et en excellent état. Que ce soit pour un usage personnel ou un investissement judicieux, cet appartement polyvalent est disponible immédiatement. Son emplacement central offre une excellente infrastructure : tous les services de proximité, commerces, médecins, écoles et transports en commun sont facilement accessibles. Cet appartement vous propose un mode de vie urbain avec tous les avantages que vous pouvez souhaiter et est disponible immédiatement. Ne tardez pas et découvrez par vous-même les atouts de ce bien. Prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui. Nous serons ravis de vous présenter personnellement cet appartement de standing.

CODE DU BIEN: 25070028 - 47441 Moers

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25070028 - 47441 Moers

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25070028 - 47441 Moers

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.9.2030.

Endenergiebedarf beträgt 79.00 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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: 25070028 - 47441 Moers

Contact

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

Evelin Gill

Neustraße 34, 47441 Moers
Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0
E-Mail: moers@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com