

Moers

# Erdgeschoss Wohnung mit Gartennutzung in Moers-Utfort

CODE DU BIEN: 25070033R



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

**PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 63 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 25070033R - 47445 Moers**

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

**CODE DU BIEN: 25070033R - 47445 Moers**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25070033R</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>199.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 63 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Rez de chaussée</b>
<b>Pièces</b>	<b>3</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>A rénover</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1955</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Sauna, Jardin / utilisation partagée</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 25070033R - 47445 Moers**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz naturel léger</b>	Consommation finale d'énergie	<b>82.70 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>30.09.2035</b>	Classement énergétique	<b>C</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1955</b>

CODE DU BIEN: 25070033R - 47445 Moers

## La propriété



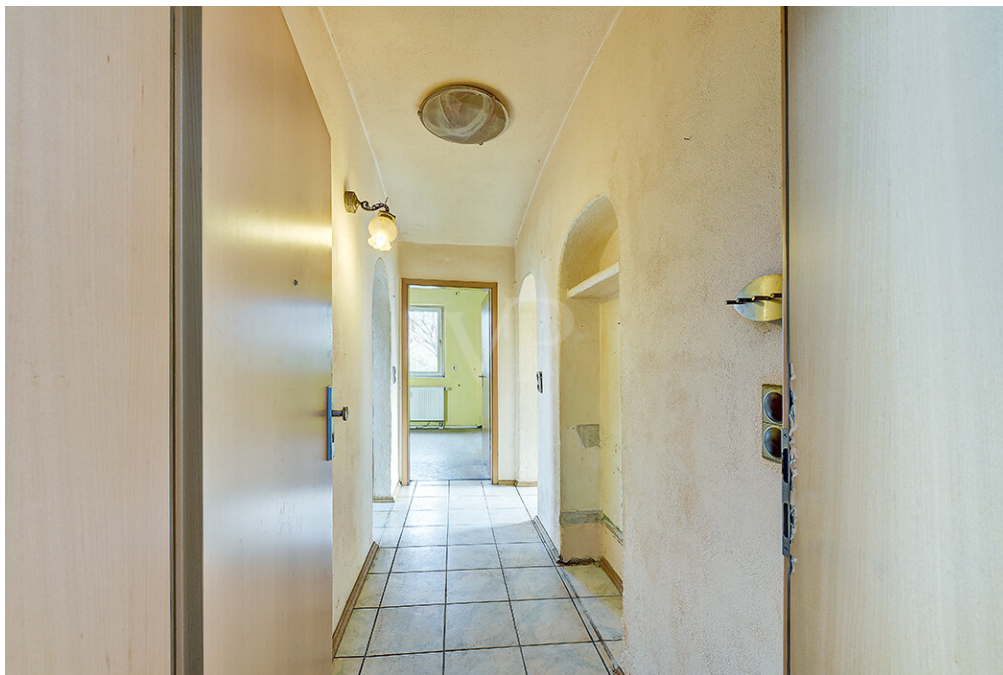
CODE DU BIEN: 25070033R - 47445 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070033R - 47445 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070033R - 47445 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070033R - 47445 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070033R - 47445 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070033R - 47445 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070033R - 47445 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070033R - 47445 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070033R - 47445 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: 25070033R - 47445 Moers**

## Une première 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.

**CODE DU BIEN: 25070033R - 47445 Moers**

## **Détails des commodités**

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

**CODE DU BIEN: 25070033R - 47445 Moers**

## **Tout sur l'emplacement**

### **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.**

**CODE DU BIEN: 25070033R - 47445 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](mailto:moers@von-poll.com)**

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

---

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