

Moers

*?????? ??, ??????? ?????? ?????? ?????? *
????????? ?????????????? ?? ?????????? ????????

??????? ??????????: 25070028



www.von-poll.com

???? ??????: 239.000 EUR • ??????????: ca. 88 m² • ??????: 3

??????? ???????: 25070028 - 47441 Moers

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25070028 - 47441 Moers

?? ??? ??????

???????? ??????????	25070028	???? ?????	239.000 EUR
???????????	ca. 88 m²	???????????	???????
????????????? ???	15.01.2026	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	3		
?????????	3		
????????????? ???	2		
???????????		???? ???? ???????????	2022
???????????	1	?????????	???????
???? ???? ???????????	1981	??????????????	
????? ???? ???????????	1 x ??????	???????	WC ????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????????: 25070028 - 47441 Moers

????????????? ???????????

?????????? ??????????	??????? ?????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ?????? ??????????	79.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	08.09.2030	?????????? ????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????? ?????? ??????????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1981

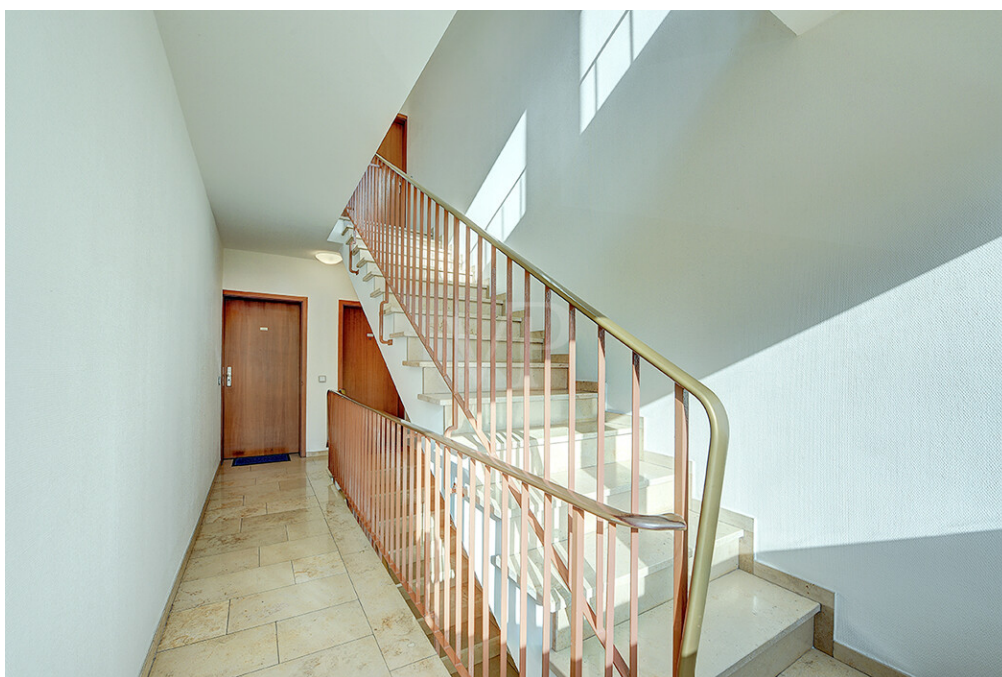
??????? ???????? : 25070028 - 47441 Moers

?? ????????



??????? ???????: 25070028 - 47441 Moers

?? ????????



??????? ???????: 25070028 - 47441 Moers

?? ????????



??????? ???????: 25070028 - 47441 Moers

?? ????????



???????? ??????????: 25070028 - 47441 Moers

?? ?????????



??????? ???????: 25070028 - 47441 Moers

?? ????????



??????? ???????? : 25070028 - 47441 Moers

?? ????????



??????? ???????: 25070028 - 47441 Moers

?? ????????



??????? ???????: 25070028 - 47441 Moers

?? ????????



??????? ???????: 25070028 - 47441 Moers

?? ????????



??????? ???????: 25070028 - 47441 Moers

?? ????????



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

?????? ?????: 25070028 - 47441 Moers

??? ????? ????????

???? ?? ????????, ????????????????? ??????????? 3 ????????? ?????????? ??? 3?
????? ??? ????????????????? ?????????? ?? ?????????? ?? 1981. ??? ???????
???????????????? ?????? ?? ?????????? ??????????? 88 ?.?., ?? ?????? ?????????
???????????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????? ??????????. ?? ??????????
???????????????? ?????????? ?? 2022, ?????????????????????????? ??? ??????????
????????????????? ??????????. ?????????? ??? ?? ?????????????????? ??? ?? ?????????? ??? ??
????? ???. ??? ? ?????? ?????? ?????????? ?? ??????????, ?????????????? ? ??????
????????????????? ?????? (????? ?? ??????????????), ??? ?????????? ?? ??? ??????
?????????????. ? ?????? ?????????? ?????????? ?????? ??? ?? ?????????? ??? ??????
????????????? ?? ??????????. ?? ?????????? ?????? ?????????????????? ??? ?? ??????????
??? ?? ?? ?????? ??????????, ?? ?????? ?????????? ?????????, ?????????? ???. ? ??????
????????????????? ?????????? ?? ?????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????? ??
??? ??????. ??? ?? ??????, ?????? ?????? ?????????? ??? ?????????? 4 ?.?., ??? ??????
?? ?????????? ?????????? ?? ? ?? ?????????????? ?????? ?????????????? ??????. ???
????? ?????????? ??? ?????? ?? ??????????????, ?????????????????? ??? ?? ??????????????
????? ?? ?????????? ??? ?????????????? ??? ?? ??????. ??? ?????????? ??
????????, ?? ?????? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?? ??????,
????????? ?????????? ? ?????????? ??????????????. ? ?????? ?????????????????? ?????????? ?? ???
????? ?????????? ??? ?? ?????????????? ??? ?????????? ?????? ??? ?? ??????
????????? ?? ?????? ?????????????? ?? ??????????????. ? ?????? ?????? ?????????????? ??
????????? ?????????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????? ??? ?? ??????
????????? ?? - ??? ??????????????. ??? ?????? ?????????? ?????? ?? ?????? ?? ??????
????? ?????? ?? ?????????, ?? ?????? ?????????????????? ?????? ?? 2014. ??
????????????????? ?????????, ?? ?????????? ?????????? ??? ? ?????????? ?????????????? ??
????????????? ??????????????. ?? WC ?? ?????????????? ?????????????????? ?????? ?????????????.
????? ?????????? ?????????????????? ?????? ?????????? ?????????? ?????? ?? ??????
?????????????????. ?? ?????????????? ?????????????? ?? ?? ?????? ?????????? ?????????
????????????????? ?????????? ?? ?????????????????? ??? ??????????????????, ??????????????????
????????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ??????????????. ?????????????????? ?????????? ?????? ??
????????????????????? ?????? ?? ??????. ?????????????? ?????? ?????????????????? ??????????
?? ?????????? ?????????????????? ??????. ?? ?????? ??? ?????????????? ?????????? ??
????????????? ?? ?????? ?????????? ??????????????. ??? ?? ?????????? ?????? ??? ?? ??
????? ?????????, ??? ?? ?????????? ?????????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ??????. ?
????????? ?????????????? ?????????? ?????????? ??????????: ??? ?? ?????????????? ??
????????, ?? ?????????? ?????????, ?? ?????????, ?? ?????????? ?? ?? ??????????
????????????????? ?????? ?????? ??????????????. ??? ?? ?????????????? ?????????? ??????

???????? ?? ??? ?? ?????????????? ??? ?? ??????????? ?? ????????????? ??? ?????
?????????? ??? ????? ??????????. ?????? ????????? ??? ????? ?????? ??? ?? ?????
????? ??? ??????????. ????????? ??? ????????? ??? ????????? ??????. ??????????????? ??
??? ????????????????? ?????????? ??? ?? ????????????? ?????? ??????????.

??????? ?????????: 25070028 - 47441 Moers

???????????????? ???? ?????????

- 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

??????? ???????: 25070028 - 47441 Moers

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 25070028 - 47441 Moers

????? ?????????????

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.

??????? ?????????: 25070028 - 47441 Moers

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Evelin Gill

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com