

Moers

**\*Vita urbana, proprio nel cuore dell'azione\*  
appartamento moderno con balcone e garage**

*Codice oggetto: 25070028*

VERKAUFT



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 88 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 25070028 - 47441 Moers**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25070028 - 47441 Moers**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25070028</b>	Prezzo d'acquisto	<b>239.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 88 m<sup>2</sup></b>	Appartamento	<b>Piano</b>
DISPONIBILE DAL	<b>17.03.2026</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Piano	<b>3</b>	Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2022</b>
Vani	<b>3</b>	Stato dell'immobile	<b>Ammodernato</b>
Camere da letto	<b>2</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Bagni	<b>1</b>	Caratteristiche	<b>Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone</b>
Anno di costruzione	<b>1981</b>		
Garage/Posto auto	<b>1 x Garage</b>		

**Codice oggetto: 25070028 - 47441 Moers**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>Teleriscaldamento</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Tele</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>79.00 kWh/m²a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>08.09.2030</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>C</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Teleriscaldamento</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1981</b>

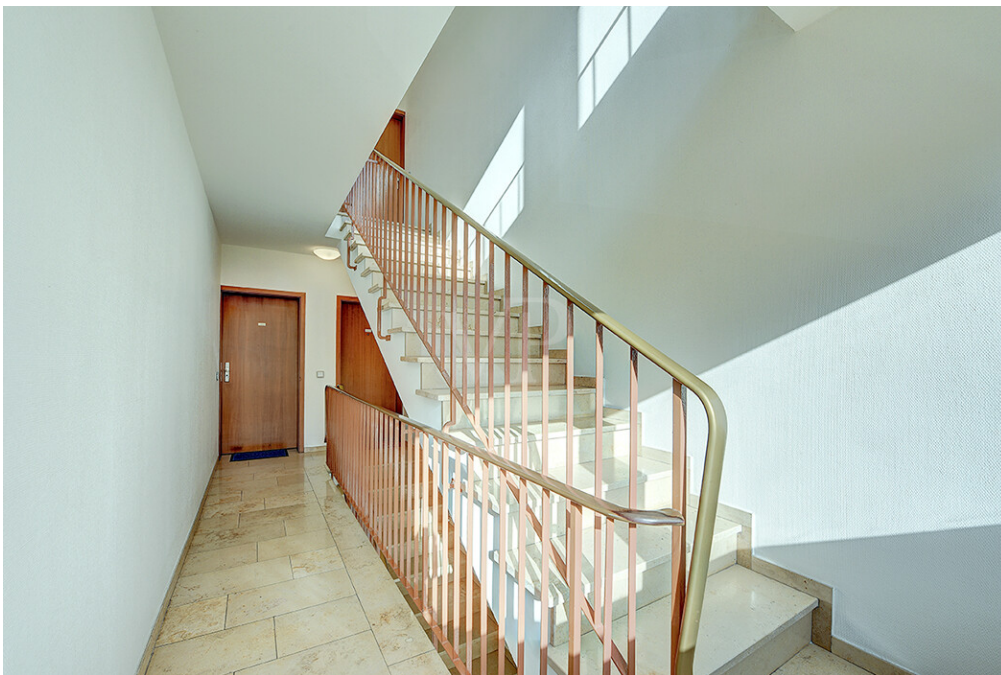
Codice oggetto: 25070028 - 47441 Moers

## La proprietà



Codice oggetto: 25070028 - 47441 Moers

## La proprietà



Codice oggetto: 25070028 - 47441 Moers

## La proprietà



Codice oggetto: 25070028 - 47441 Moers

## La proprietà



Codice oggetto: 25070028 - 47441 Moers

## La proprietà



Codice oggetto: 25070028 - 47441 Moers

## La proprietà



Codice oggetto: 25070028 - 47441 Moers

## La proprietà



Codice oggetto: 25070028 - 47441 Moers

## La proprietà



Codice oggetto: 25070028 - 47441 Moers

## La proprietà



Codice oggetto: 25070028 - 47441 Moers

## La proprietà



Codice oggetto: 25070028 - 47441 Moers

## La proprietà



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)

**Codice oggetto: 25070028 - 47441 Moers**

## Una prima impressione

Questo moderno e curato appartamento di 3 locali si trova al terzo piano di un complesso condominiale costruito nel 1981. Una luminosa scala conduce all'ampio appartamento di 88 m<sup>2</sup>, che vanta una disposizione vantaggiosa e un comfort abitativo moderno. L'appartamento è stato ampiamente ristrutturato nel 2022, inclusa una moderna cucina attrezzata. È sufficiente trasferirsi e sentirsi a casa. Questa unità è perfetta per medici, infermieri o altri operatori sanitari (vicino all'ospedale) ma situata in una tranquilla strada laterale. L'ingresso offre ampio spazio per un guardaroba e conduce direttamente al corridoio. Il soggiorno adiacente è caratterizzato dalla sua spaziosità e dalle ampie finestre, che forniscono una luce intensa e accogliente. La disposizione open space consente di integrare facilmente una zona pranzo di fronte alla cucina. Dal soggiorno si accede direttamente al balcone di 4 m<sup>2</sup>, le cui dimensioni e la cui vista offrono numerose possibilità di utilizzo. Una tenda da sole fornisce ombra quando lo si desidera, permettendo di godere di questo spazio esterno in qualsiasi momento della giornata. A sinistra dell'ingresso si trova una stanza versatile, adatta ad essere utilizzata come studio, camera dei bambini o camera degli ospiti. La camera da letto principale si trova in una zona tranquilla dell'appartamento e offre ampio spazio per un letto matrimoniale e numerosi armadi. La cucina è dotata di elettrodomestici all'avanguardia e offre spazio a sufficienza per tutte le esigenze: semplicemente fantastica. Un altro punto forte è il bagno con doccia a pioggia e lucernario, completamente ristrutturato nel 2014. Piastrelle chiare, sanitari moderni e il lucernario creano un'atmosfera piacevole. Anche il bagno per gli ospiti è stato ristrutturato contemporaneamente. Un comodo ripostiglio offre ulteriore spazio per gli oggetti domestici. L'appartamento è riscaldato da un comodo sistema di riscaldamento a pavimento centralizzato alimentato da teleriscaldamento, che garantisce un calore costante e richiede poca manutenzione. Sono inclusi un garage privato e una cantina. Sono inoltre disponibili una lavanderia in comune e ulteriori spazi di stoccaggio. L'edificio è stato sottoposto a manutenzione continua ed è in ottime condizioni tecniche. Che sia per uso personale o come buon investimento, questo versatile appartamento è disponibile per l'occupazione immediata. La posizione centrale offre un'eccellente infrastruttura: tutte le vostre necessità quotidiane, i servizi locali, i medici, le scuole e i trasporti pubblici sono facilmente raggiungibili. Questo appartamento offre una vita urbana con tutti i vantaggi che potreste desiderare ed è disponibile da subito. Affrettatevi e scoprite di persona i vantaggi di questa proprietà. Fissate un appuntamento per una visita oggi stesso. Non vediamo l'ora di presentarvi personalmente questo appartamento di alta qualità.

**Codice oggetto: 25070028 - 47441 Moers**

## **Dettagli dei servizi**

- 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

**Codice oggetto: 25070028 - 47441 Moers**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25070028 - 47441 Moers**

## **Ulteriori informazioni**

**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.**

**Codice oggetto: 25070028 - 47441 Moers**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Evelin Gill**

---

**Neustraße 34, 47441 Moers**  
**Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0**  
**E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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