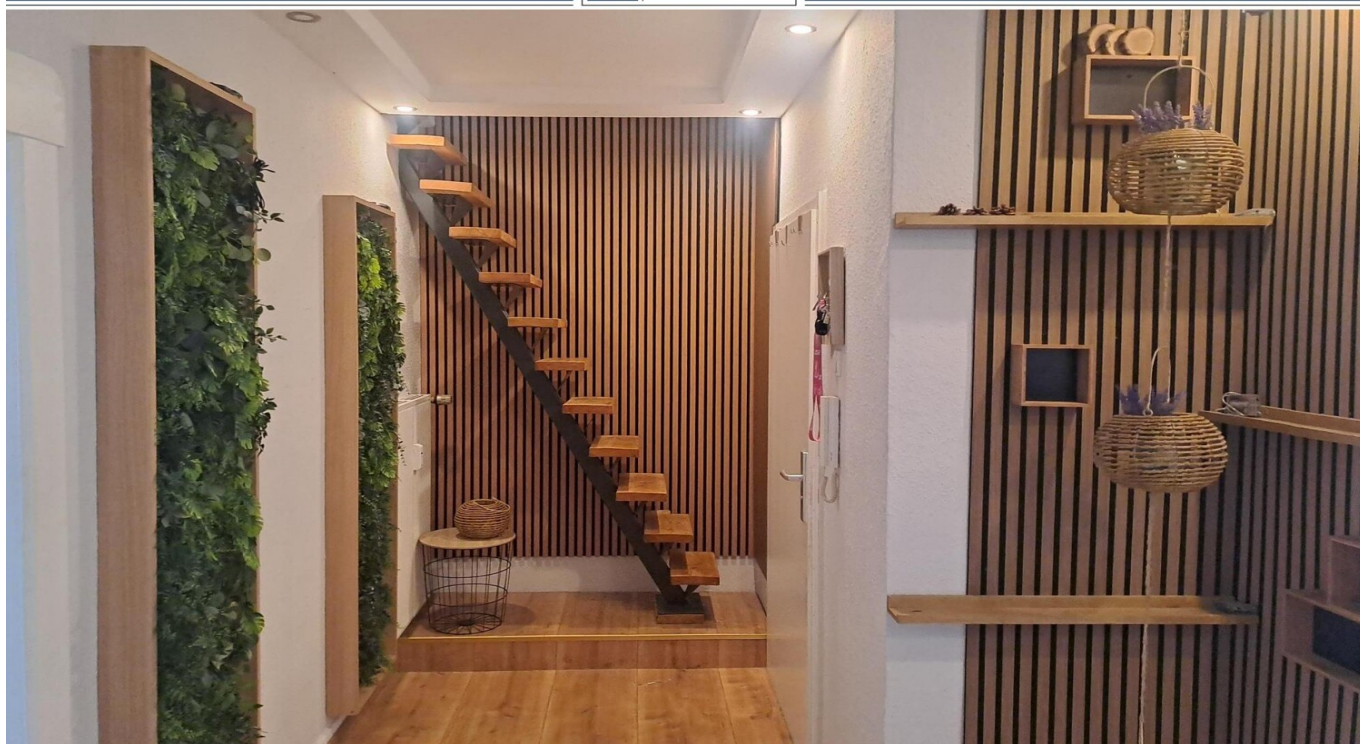


Moers

## Altbau Maisonettewohnung in direkter Citylage mit schöner Dachterrasse

*Codice oggetto: 26070012*



**PREZZO D'AFFITTO: 980 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 101 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26070012 - 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: 26070012 - 47441 Moers**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 26070012               |
| Superficie netta    | ca. 101 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 3                      |
| Camere da letto     | 2                      |
| Bagni               | 1                      |
| Anno di costruzione | 1955                   |

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Prezzo d'affitto      | 980 EUR           |
| Costi aggiuntivi      | 190 EUR           |
| Appartamento          | Piano             |
| Stato dell'immobile   | Curato            |
| Tipologia costruttiva | massiccio         |
| Caratteristiche       | Terrazza, Balcone |

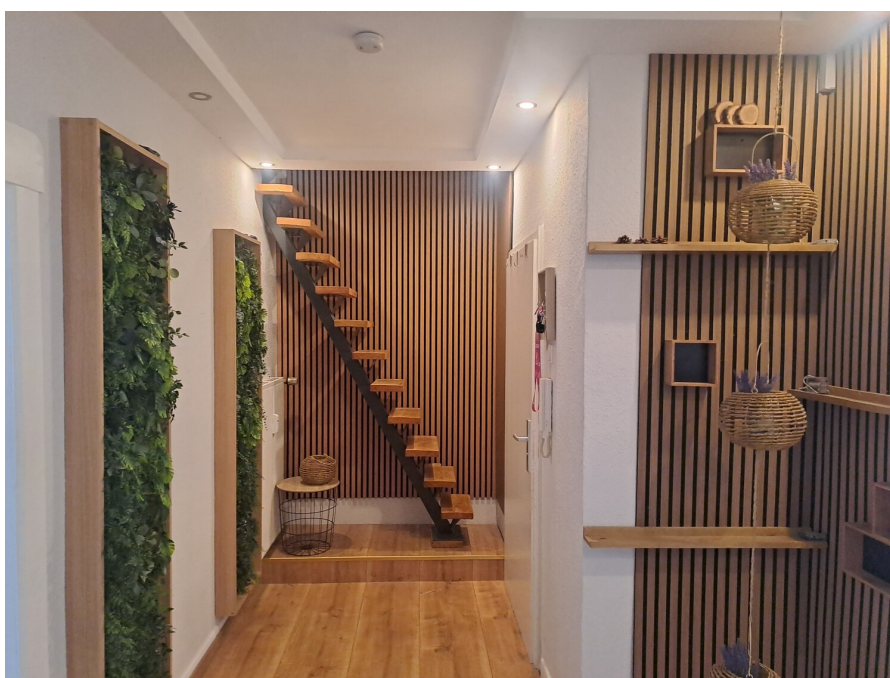
**Codice oggetto: 26070012 - 47441 Moers**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato     | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Tele              | Consumo energetico                                    | 122.70 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 17.06.2030        | Classe di efficienza energetica                       | D                                |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1955                             |

Codice oggetto: 26070012 - 47441 Moers

## La proprietà





**Codice oggetto: 26070012 - 47441 Moers**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26070012 - 47441 Moers**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26070012 - 47441 Moers**

## La proprietà





**Codice oggetto: 26070012 - 47441 Moers**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26070012 - 47441 Moers**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26070012 - 47441 Moers**

## Una prima impressione

**Traumhafte und großzügige Altbauwohnung mit Dachterrasse in direkter Stadtlage (hintere Fußgängerzone)**

**Sie lieben es, in dem ruhigen Teil der Fußgängerzone zu leben, nur wenige Schritte vom Stadtpark entfernt. Aus der Haustür purzeln und alles vor der Haustür zu haben, dann sind Sie genau richtig!**

**Die Maisonette Wohnung befindet sich im 3. OG in einem 3 Familienhaus mit Gewerbeeinheit im Erdgeschoss.**

**Schon beim Betreten des Hauseingangs spüren Sie den Altbaustil und gelangen über die schöne Altbautreppe ins 3. Obergeschoss.**

**Eine geräumige Diele bietet viel Stauraum, denn hinter dem Spiegel versteckt sich ein Garderobenraum oder Abstellkammer. Von hier gelangen Sie auf dieser Etage rechter Hand zur Fußgängerzone ausgerichtet ins Wohnzimmer mit einem kleinen französischen Balkon. Dahinter befindet sich das Schlafzimmer.**

**Zur Hofseite, also zur Linken Seite, befindet sich das Bad und die geräumige Wohnküche mit der traumhaften Dachterrasse. Das absolute highlight dieser Wohnung mit einem schönen Blick in die weiten Innenhöfe des kleinen Altstadtviertels.**

**Die Treppe führt Sie in das Dachgeschoss, in dem über eine Raumspartreppe ohne Treppengeländer zu einem gemütlichen Hobbyraum mit Schrägen und einem kleinen Loggia-Balkon auf Sie wartet.**

**Der Hinterhof im Erdgeschoß darf von allen Mietern genutzt werden. Die Müllbehältnisse oder auch Ihre Fahrräder können an einem Unterstand geschützt abgestellt werden. Ein kleiner Kellerraum ist für Sie vorbereitet und Ihre Waschmaschine und Trockner finden in der Waschküche seinen Platz.**

**PKW-Stellplätze gibt es keine, da das Haus mitten in der Fußgängerzone am Pumpeneck liegt.**

**Im Modehaus Braun könnten Stellplätze angemietet werden oder natürlich am Mühlenparkplatz.**

**Wichtiger Hinweis:**

**Aufgrund der räumlichen Situation der Raumspartreppe und auch der Brüstungshöhe der Dachterrasse halten wir die Wohnung nicht für kleine Kinder geeignet. Die Kinder sollten schon im Teenageralter sein!!!**

**Bitte beachten Sie ebenfalls, dass sich die Wohnung im 3. Obergeschoss befindet!!!**

**Gleichfalls können wir nur Anfragen bearbeiten, die mit Ihren vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Email, Telefonnummer) ausgefüllt sind.**

**Für die Bewerbung der Wohnung setzen wir eine aktuelle Schufa und Gehaltsnachweise und sonstige Einkünfte der letzten 6 Monate voraus.**



**Codice oggetto: 26070012 - 47441 Moers**

## Dettagli dei servizi

- Böden: hochwertiger Vinylboden, Laminat, Fliesen und Teppich
- Tagesicht-Bad mit Badewanne
- 1 große Schlafzimmer
- 1 tolles geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur Dachterrasse zum Hinterhof
- große Küche
- Fernwärme mit Heizkörper, Warmwasser Durchlauferhitzer
- Im Dachgeschoss Hobbyraum

**Codice oggetto: 26070012 - 47441 Moers**

## **Tutto sulla posizione**

Die großräumige Altbauwohnung befindet sich direkt in der Altstadt von Moers, direkt in der Fußgängerzone in unserem Bürohaus am berühmten Pumpeneck.

**Zentraler kann die Wohnung nicht liegen!**

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich direkt vor der Haustür. Ob Apotheken, Boutiquen, der wöchige Markt, Eiscafés, etc.

Dementsprechend sind auch die Anbindungen an den öffentlichen Verkehr mehr als super. Ob nach Kamp-Lintfort, Neukirchen-Vluyn oder nach Duisburg, die Busse fahren in alle Richtungen. Auch der Moerser Hauptbahnhof ist fußläufig erreichbar.

Die Autobahnen A 40 und A 57 lassen Sie in das gesamte Ruhrgebiet gelangen.

Hinzu kommt noch der traumhafte Moerser Stadtpark, in dem Sie schöne Spaziergänge machen können oder nach dem Feierabend eine Runde joggen.

**Codice oggetto: 26070012 - 47441 Moers**

## Ulteriori informazioni

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26070012 - 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)**