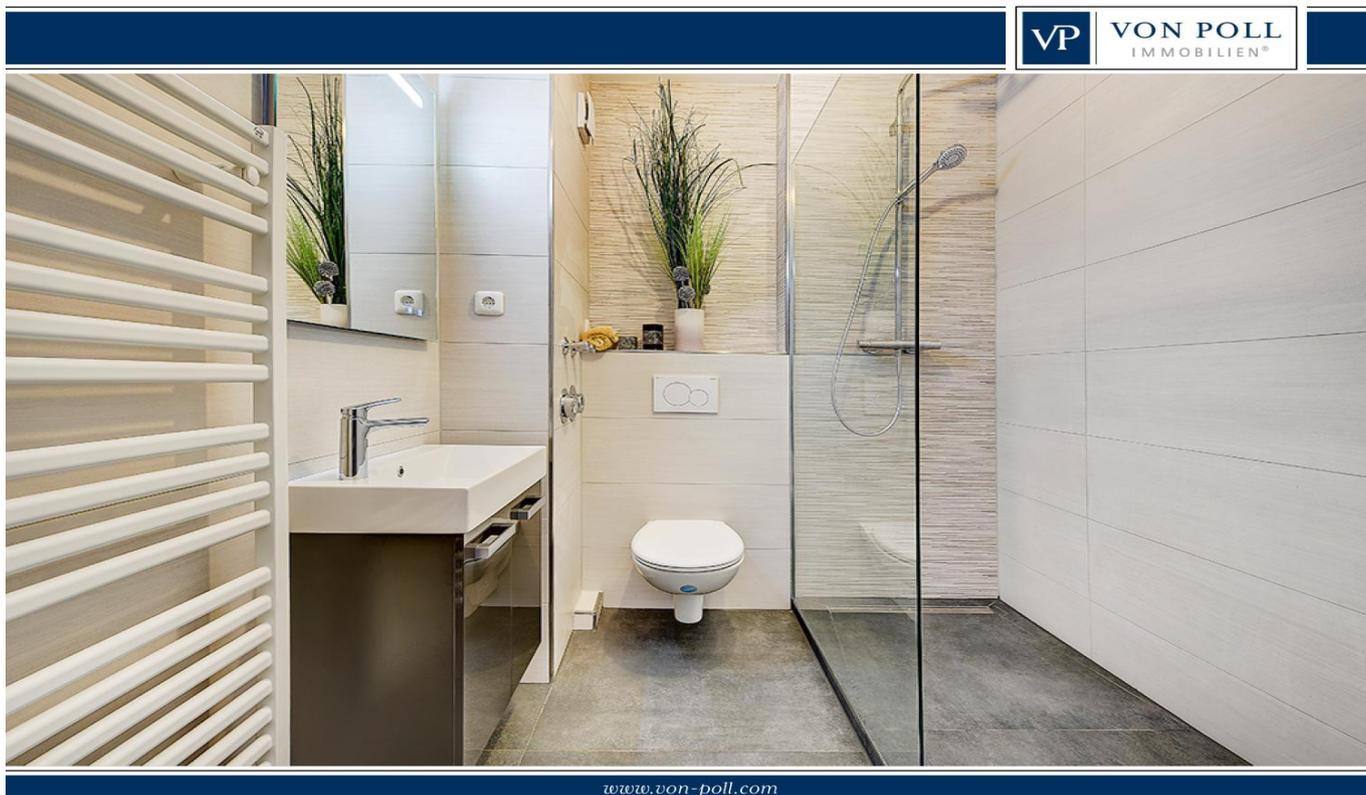


Moers – Schwafheim

## \*Modernisierte lichtdurchflutete ETW mit 2 Balkonen in beliebter und zentraler Lage von Schwafheim\*

Objektnummer: 24070011



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

KAUFPREIS: 238.450 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24070011 - 47447 Moers – Schwafheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24070011 - 47447 Moers – Schwafheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24070011
Wohnfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1978

Kaufpreis	238.450 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

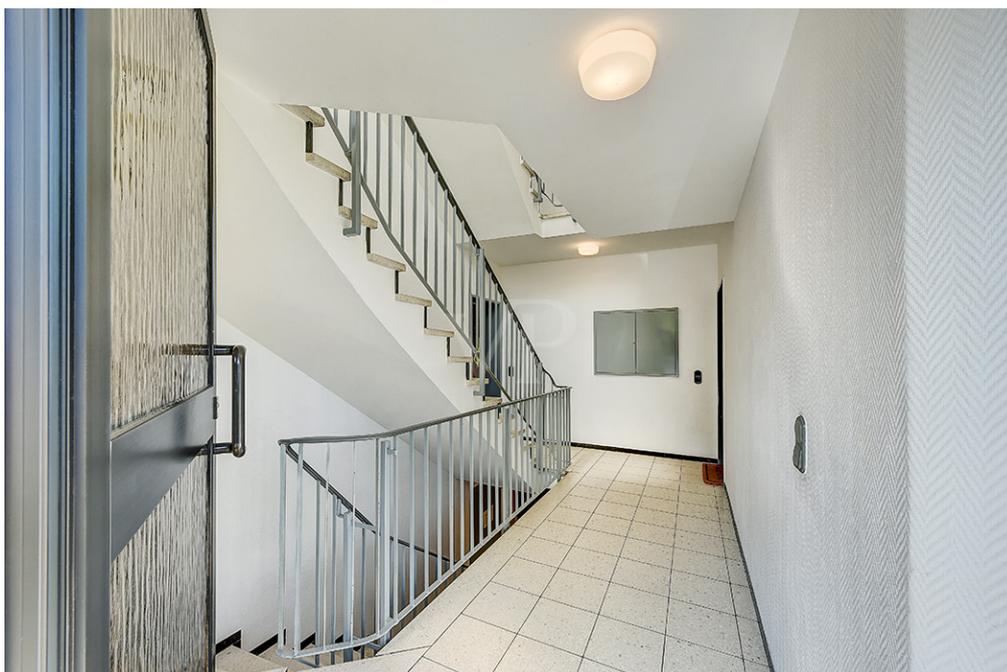
Objektnummer: 24070011 - 47447 Moers – Schwafheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	124.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.01.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 24070011 - 47447 Moers – Schwafheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070011 - 47447 Moers – Schwafheim

## Die Immobilie



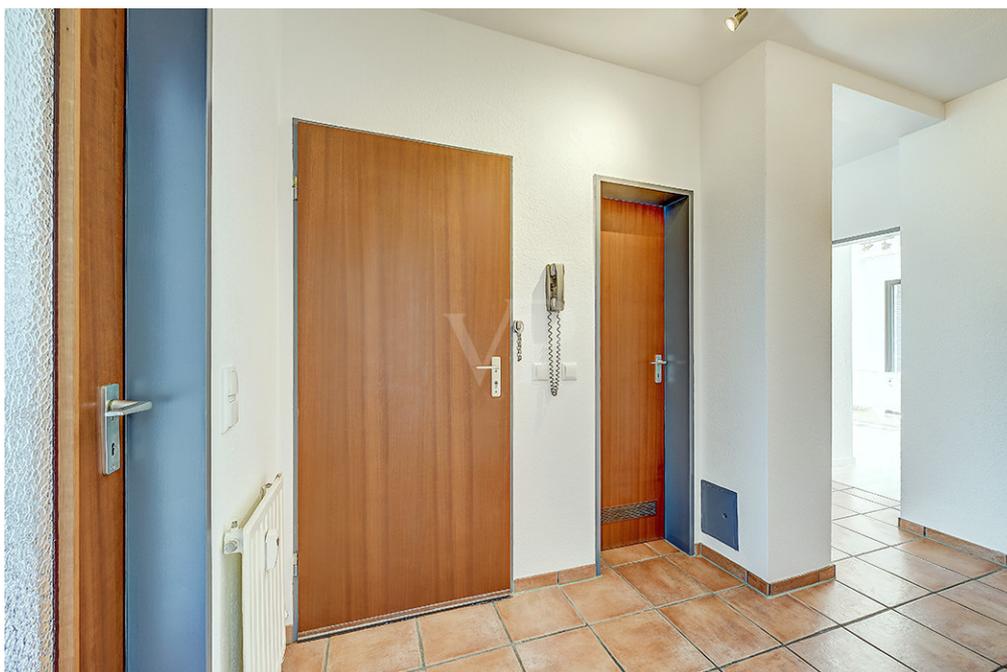
Objektnummer: 24070011 - 47447 Moers – Schwafheim

## Die Immobilie



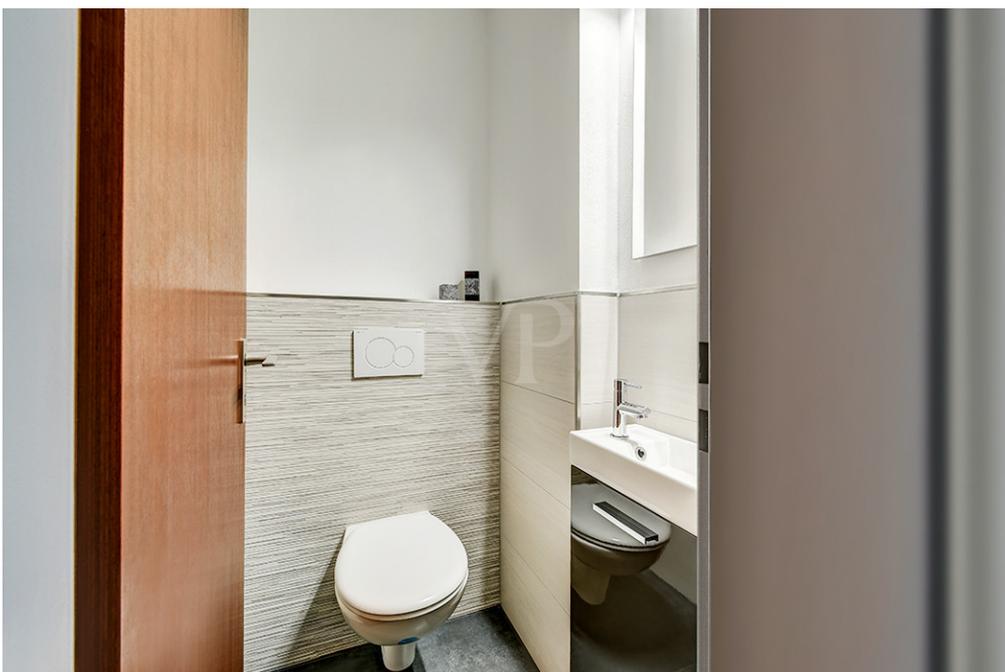
Objektnummer: 24070011 - 47447 Moers – Schwafheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070011 - 47447 Moers – Schwafheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070011 - 47447 Moers – Schwafheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070011 - 47447 Moers – Schwafheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070011 - 47447 Moers – Schwafheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070011 - 47447 Moers – Schwafheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070011 - 47447 Moers – Schwafheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070011 - 47447 Moers – Schwafheim

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 24070011 - 47447 Moers – Schwafheim

## Ein erster Eindruck

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine schöne und durchgehend renovierte Eigentumswohnung in 2. Etage in der bevorzugten Wohnlage von Moers-Schwafheim. Die Wohnfläche der 3,5 Zimmer Wohnung beträgt 75 qm und mit 2 Balkonen. Eine Garage mit Licht und Strom kann optional dazu erworben werden. Schon beim Betreten des Treppenauses erkennen Sie sofort die gepflegte Atmosphäre der WEG und dies führt sich dann in der Wohnung fort. Vom Wohnungs-Flur gelangen Sie in alle Räume. Zur rechten Seite sind die Küche mit neuem Fliesenspiegel und das geräumige Kinder- oder Arbeitszimmer zur Straßenseite ausgerichtet. Besonderheit, dass Sie durch eine Terrassentür von beiden Räumen Zugang zu dem vorderen Balkon haben. Im mittleren Teil des Flures befinden sich das Gäste-WC sowie das separate Duschbad mit Jump-In-Dusche und moderner Waschtischanlage (beides innenliegend). Diese Räumlichkeiten sind jüngst erst komplett erneuert worden und erfreuen sich eines hochmodernen Designs. Am Ende des Flures liegen zur Gartenseite ausgerichtet, das lichtdurchflutete Wohn-Esszimmer und das geräumige Schlafzimmer. Beide Zimmer haben große bodentiefe Fensteranlagen und auch von hier, können Sie den zweiten Balkon, bzw. Loggia gleichfalls betreten. In der Loggia ist sogar eine Abstellkammer integriert, die sich über die gesamte Tiefe der Loggia erstreckt. Sie wird durch ein elegantes Aluminiumrollo, was elektrisch betrieben wird, vom gemütlichen Sitzbereich abgetrennt. Der Parkettboden im Schlafzimmer, sowie im Wohnzimmer wurde abgeschliffen und neu gekälkt, um einen modernen Look zu erzeugen und das Wohnzimmer wurde noch zusätzlich mit attraktiven grauen Bodenfliesen ergänzt. Die Gestaltung des Wohn- Ess- oder gar Arbeitbereiches lässt Ihnen viel Möglichkeiten zur eigenen Interpretation. Die Wohnung wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt, die lt. Beschluß im August 2024 erneuert wird. Die Fenster haben eine Doppelverglasung. Das angebotene Objekt wurde in 2024 aufwendig weitgehend durch Fachfirmen renoviert. Das innenliegende Badezimmer und das innenliegende Gäste-WC wurde erneuert. Im Badezimmer, was in hellen Farben renoviert wurde, ist eine Dusche mit tiefem Einstieg und mit einer großzügigen Glastrennwand versehen. Die Parkettböden im Wohnzimmer und Schlafzimmer sind abgeschliffen und neu lackiert (Farbe: gekälkt). Alle Fenster und Türzargen sind auch mit einem neuen Anstrich renoviert. Die Fenster erhielten auch noch neue Dichtungen, die Rollläden wurden mit neuen Motoren versehen und die Rolllädenabdeckungen wurden ebenfalls erneuert. Der Balkon bekam in 2024 eine Komplettanierung mit Abdichtung und WPC-Belag. Natürlich finden Sie im Keller die üblichen Wirtschaftsräume wie Waschküche, Trockenraum und Kellerraum vor. Ihren PKW parken Sie auf den 9 Gemeinschaftsstellplätzen oder Sie können hier optional noch eine Garage vom Verkäufer erwerben. Diese ist ausgestattet mit einem manuellem

Schwingtor, Licht und Strom.

Objektnummer: 24070011 - 47447 Moers – Schwafheim

## Ausstattung und Details

- Öl-Zentralheizung / Austausch findet laut Beschluss im August 2024 statt
- Fenster mit Doppelverglasung
- Renovierungsmaßnahmen in 2024:
  - Anstrich Garagentor und Wand
  - alle Tüorzargen und Fenster (innen und außen) lackiert
  - Austausch der Rollokastenabdeckung
  - Garage in massiver Bauweise, 18 m<sup>2</sup>
  - zusätzliche Stellplätze vorhanden
  - innenliegendes Badezimmer und Gäste-WC komplett erneuert (Dusche mit tiefem Einstieg und großer Glastrennwand, beheizter Handtuchhalter und neue Badmöbel)
  - Küche: Erneuerung des Fliesenspiegels und Anstrich
  - Schlafzimmer und Wohnzimmer: Parkett abgezogen und lackiert (gekälkt)/ WZ: zusätzlich graue, große Bodenfliesen
  - Arbeits-/Kinderzimmer: Teilanstrich
  - Balkon (vorne 2,6 m<sup>2</sup> laut Wfb)
  - Balkongeländer-Sanierung 2018
  - Austausch der Rollo-Motoren 2016/2017
  - Loggia (hinten 8m<sup>2</sup> laut Wfb): saniert, Abstellkammer mit elektrischem Alurollo
  - Erneuerung aller Schalter (Busch & Jaeger bzw. hochwertigen anderen Design)
  - Erneuerung der Fensterdichtung

Objektnummer: 24070011 - 47447 Moers – Schwafheim

## Alles zum Standort

Die schöne moderne Wohnung liegt in Moers im beliebten Stadtteil Schwafheim. Die nahe gelegenen Seegebiete (Schwafheimer See und Töpfer See) ziehen Wassersportler an und die umliegenden Wiesen und Felder laden zum Radfahren, Joggen und Spaziergehen ein. Sportvereine, wie der SV Schwafheim (Fußball) und der TV Schwafheim (Tennis und weitere Sportarten) sind fußläufig zu erreichen. Alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen, Ärzte finden Sie in der näheren Umgebung. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zur A 40 / A 57 führen Sie in die zahlreichen, umliegenden Nachbarstädte, sowie ins Moerser Zentrum.

Objektnummer: 24070011 - 47447 Moers – Schwafheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 124.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24070011 - 47447 Moers – Schwafheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Evelin Gill

---

Neustraße 34 Moers  
E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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