

Moers – Repelen

# Oase der Ruhe einer liebevoll geführten kleinen WEG!

Objektnummer: 24070017

VERKAUFT



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

KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24070017 - 47445 Moers – Repelen

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

Objektnummer: 24070017 - 47445 Moers – Repelen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24070017
Wohnfläche	ca. 73 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	179.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24070017 - 47445 Moers – Repelen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	135.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.12.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 24070017 - 47445 Moers – Repelen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070017 - 47445 Moers – Repelen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070017 - 47445 Moers – Repelen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070017 - 47445 Moers – Repelen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070017 - 47445 Moers – Repelen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070017 - 47445 Moers – Repelen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070017 - 47445 Moers – Repelen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070017 - 47445 Moers – Repelen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070017 - 47445 Moers – Repelen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070017 - 47445 Moers – Repelen

## 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: 24070017 - 47445 Moers – Repelen**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht die Eigentumswohnung, im 1. OG links in einem sehr liebevoll geführten 5-Familienhaus. Die gut geschnittene Wohnung, in netter Nachbarschaft verfügt über ein großzügiges und helles Wohn- Esszimmer mit Balkon, Küche, Kinderzimmer oder Büro, einem Schlafzimmer, einem innenliegendem Dusch-Bad, welches 2013 komplett erneuert wurde und einer Diele. Beim Betreten der freundlichen Wohnung befindet sich auf der linken Seite die Landhausküche, welche nach Absprache übernommen werden kann. Rechtsliegend erwartet Sie das komplett modernisierte Bad mit Dusche, sowie das geräumige Schlafzimmer. Am Ende des Flures befindet sich das Kinderzimmer und der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit seinem gemütlichen Sonnenbalkon, mit Blick in den Garten. Eine neue Markise schützt Sie an zu heißen Sonnentagen. Im Keller befindet sich der eigene Kellerraum mit ca. 12 qm Nutzfläche, ein Kellerpartyraum mit separater Toilette, Fahrradraum, Wasch- und Trockenraum. Der schön angelegte, Garten mit Grillkamin kann ebenfalls mit genutzt werden. Aber das war noch nicht alles, denn am Ende des Gartens ist ein großer Wintergarten, welcher ebenfalls von der Hausgemeinschaft genutzt werden darf. Eine wirklich liebevoll geführte und gepflegte Wohngemeinschaft. Jede Wohnung hat seine eigene Gas-Therme (2013 erneuert). Das Haus ist Top in Schuß. Das Dach wurde 2013 erneuert und neu isoliert. Parktechnisch sollte es keine Probleme für Sie geben, denn Sie haben neben der Garage auch die Möglichkeit auf der Straße zu parken.

Objektnummer: 24070017 - 47445 Moers – Repelen

## Ausstattung und Details

- Balkon mit Markise
- Landhaus-Küche (nach Vereinbarung)
- 2013 modernisiertes Bad, mit Handtuchheizung
- Fenster mit Rollläden
- Bodenbelag hauptsächlich Parkett, Fliesen und Teppich
- eigene Einzelgastherme Bj. 2012 im Keller
- Kelleraußentreppe
- mit Nutzung des Gartens und des Grillkamins
- 1 Partyraum im Keller und einen Wintergarten für die Allgemeinheit
- Fahrradraum
- Wasch- und Trockenraum
- 1 Garage



**Objektnummer: 24070017 - 47445 Moers – Repelen**

## Alles zum Standort

Die optimal gelegene Eigentumswohnung befindet sich im Stadtteil Moers Repelen, in einer ruhigen Anliegerstraße in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz und allen Einkaufsmöglichkeiten. Ärzte, Drogeriemärkte, Banken, Paketshops, Tankstellen, .... alle Märkte des täglichen Bedarfs sind für Sie innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Auch Kindergärten oder Grundschulen sind vorhanden. Der schöne Jungbornpark, welcher nicht weit entfernt ist, lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und zum gemütlichen Verweilen ein. Besonders vorteilhaft an der bevorzugten Lage sind die nahegelegenen Autobahnauffahrten auf die A 42 und auf die A 57.

Objektnummer: 24070017 - 47445 Moers – Repelen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 135.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. 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.

Objektnummer: 24070017 - 47445 Moers – Repelen

## 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)