

Moers

# Großzügige, gut geschnittene und stadtnahe ETW mit Balkon und Aufzug

CODE DU BIEN: 24070001

**VERKAUFT**

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

**PRIX D'ACHAT: 369.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 109 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5**

CODE DU BIEN: 24070001 - 47441 Moers

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24070001 - 47441 Moers

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24070001
Surface habitable	ca. 109 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	17.04.2024
Etage	1
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2007
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	369.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2007
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24070001 - 47441 Moers

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	79.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.01.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	2007

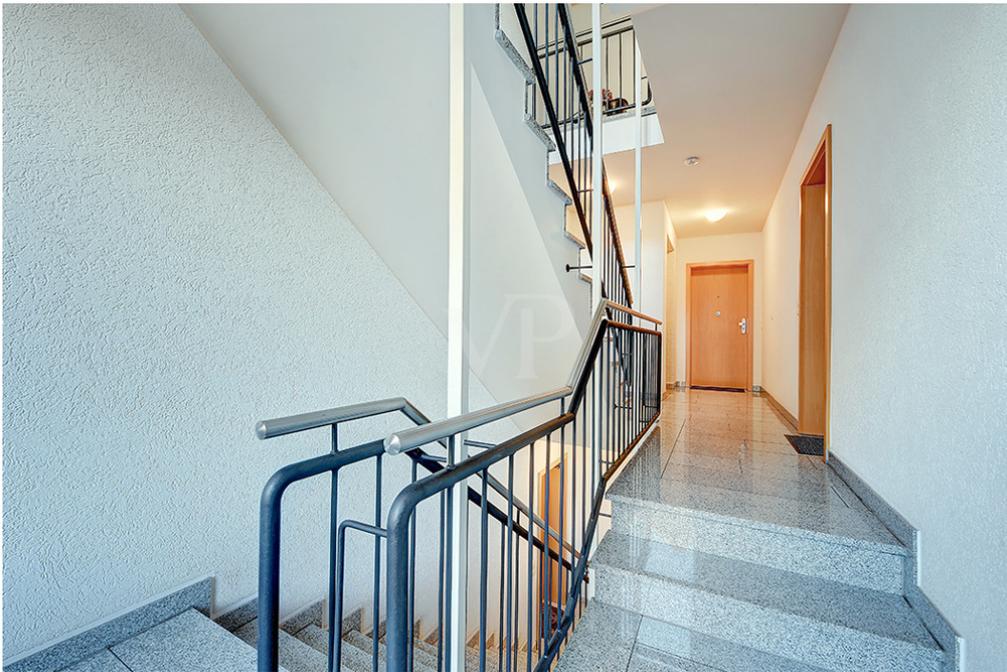
CODE DU BIEN: 24070001 - 47441 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070001 - 47441 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070001 - 47441 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070001 - 47441 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070001 - 47441 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070001 - 47441 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070001 - 47441 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070001 - 47441 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070001 - 47441 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070001 - 47441 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070001 - 47441 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070001 - 47441 Moers

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 24070001 - 47441 Moers

## Une première impression

Zum Verkauf steht diese gepflegte stadtnahe ETW mit einer Wohnfläche von 109 qm. Das verklinkerte Haus stammt aus dem Jahr 2007 und besticht durch einen gehobenen Eingangsbereich mit Aufzug, der Tiefgarage, dem großzügigen Zuschnitt und ganz besonders mit der zentralen und doch ruhigen Lage. Sie sind mitten im Geschehen!! Mit 3,5 Zimmern bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie sowie für Senioren, die noch eine Raumreserve für Gäste benötigen. Es gibt 2 Schlafzimmer, die perfekt als Rückzugsorte dienen. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und Badewanne. Selbstverständlich ist für Gäste noch ein separates WC vorhanden. Ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer für ein positives Wohngefühl und das Highlight ist der Balkon, der über eine angenehme Tiefe verfügt und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zulässt. Bei gemütlichen Stunden im Freien bietet eine elektrische Markise bei Bedarf guten Schutz gegen Sonneneinstrahlung. Mit der Fußbodenheizung und der Fernwärme als zentralen Heizungsversorger strotzen Sie dem energetischen Wandel gerüstet entgegen. Die ETW eignet sich ideal für ältere Paare sowie kleine Familien, die eine solide Immobilie in guter Lage suchen. Durch die optimale Raumaufteilung und die angebotenen Annehmlichkeiten, ist dies ein perfektes Zuhause für Menschen, die eine praktische Lebensweise schätzen. Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch die attraktive Lage, Stellplatz und Außensitz. Sie kann Ihnen ein angenehmes und komfortables Zuhause bieten. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Objekt persönlich vorstellen zu dürfen.

CODE DU BIEN: 24070001 - 47441 Moers

## Détails des commodités

Die Wohnung und die Ausstattung entsprechen dem Baujahr 2006

- bodentiefe doppelverglaste Kunststofffenster
- Abstellraum in der Wohnung
- elektrische Rollläden
- Balkon zum begrünten innenliegenden Garten
- Markise
- Wasseranschluss auf dem Balkon
- Fernwärme / Fußbodenheizung
- separater Abstellkeller und zusätzlichen Wasch- u. Trockenraum
- Fahrradkeller
- Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage
- Aufzug

Bemerkung:

Ein aktueller, gültiger Energieausweis ist in Auftrag gegeben und wird, sobald nach Erhalt, nachgereicht!!

**CODE DU BIEN: 24070001 - 47441 Moers**

## Tout sur l'emplacement

Die Lage der ETW ist äußerst zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs. Für Familien ist die Fußläufigkeit sämtlicher Schulformen ein zusätzlicher Pluspunkt. Trotz der zentralen Stadtnähe handelt es sich um ein ruhiges Umfeld, was eine angenehme Wohnatmosphäre gewährleistet. Sie befinden sich quasi mitten im Geschehen und doch ruhig gelegen!!! Die ehemalige Grafenstadt ist die kleinste Großstadt des Landes und erfreut sich über eine historische und belebte Innenstadt. Sie können die Stadt in wenigen Schritten zu Fuß erleben. Die Infrastruktur ist sehr gut. In wenigen Autominuten erreichen Sie sowohl die A 40 wie auch die A 42, die eine optimale Anbindung an das Autobahnnetz bietet. In puncto Freizeit ist als Naherholungsgebiet der Schlosspark mit angrenzendem Freizeitpark erwähnenswert. Ebenso gibt es ein gutes Sportangebot. Es bleiben also keine Wünsche offen für ein aktives Leben. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten bequem erreichbar.

CODE DU BIEN: 24070001 - 47441 Moers

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 79.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. 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.

CODE DU BIEN: 24070001 - 47441 Moers

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)