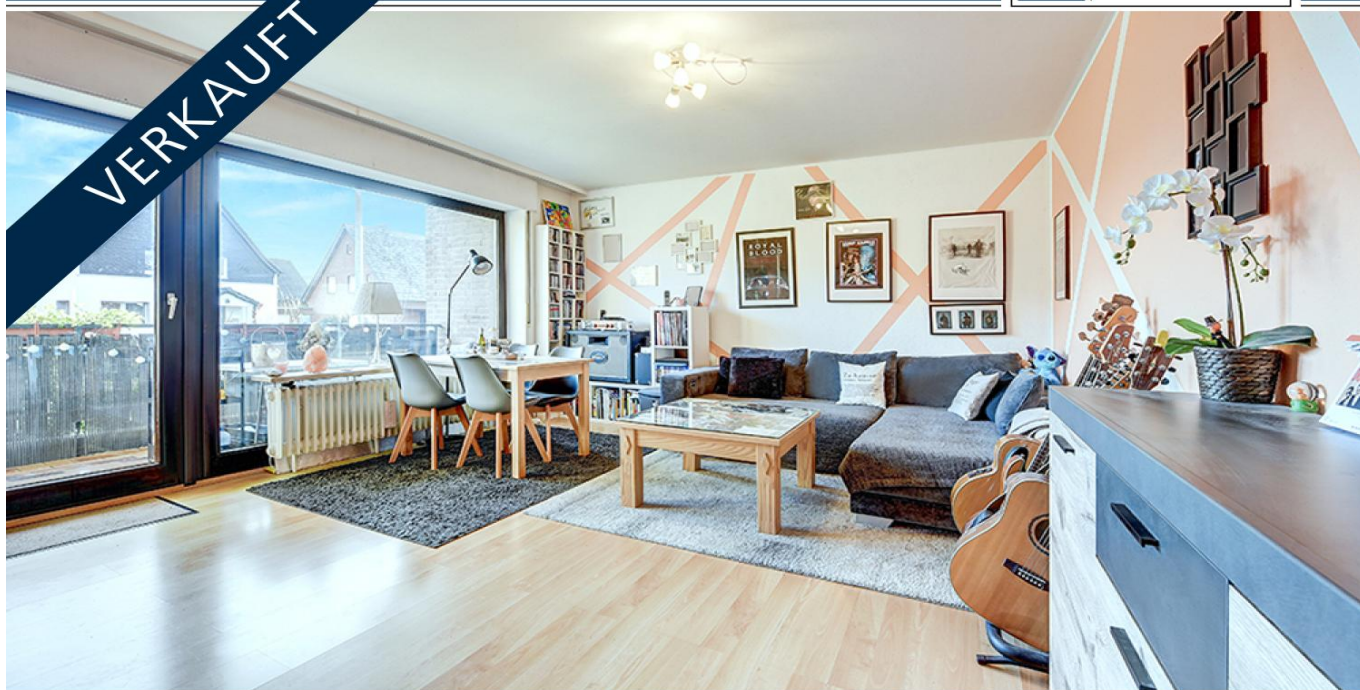


Moers

## \*Schnuckelige Hochparterre ETW mit modernisierter Loggia in Mo-Hülsdonk\*

Objektnummer: 23070026

VERKAUFT



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

KAUFPREIS: 139.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 23070026 - 47441 Moers

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

Objektnummer: 23070026 - 47441 Moers

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 23070026          |
| Wohnfläche    | ca. 56 m²         |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 2.5               |
| Schlafzimmer  | 1                 |
| Badezimmer    | 1                 |
| Baujahr       | 1980              |
| Stellplatz    | 1 x Andere        |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 139.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Erdgeschosswohnung                                                        |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung                | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 23070026 - 47441 Moers

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                   |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            | Endenergieverbrauch     | 144.60 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 04.07.2029     | Energie-Effizienzklasse | E                 |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                   |

Objektnummer: 23070026 - 47441 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 23070026 - 47441 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 23070026 - 47441 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 23070026 - 47441 Moers

## Die Immobilie



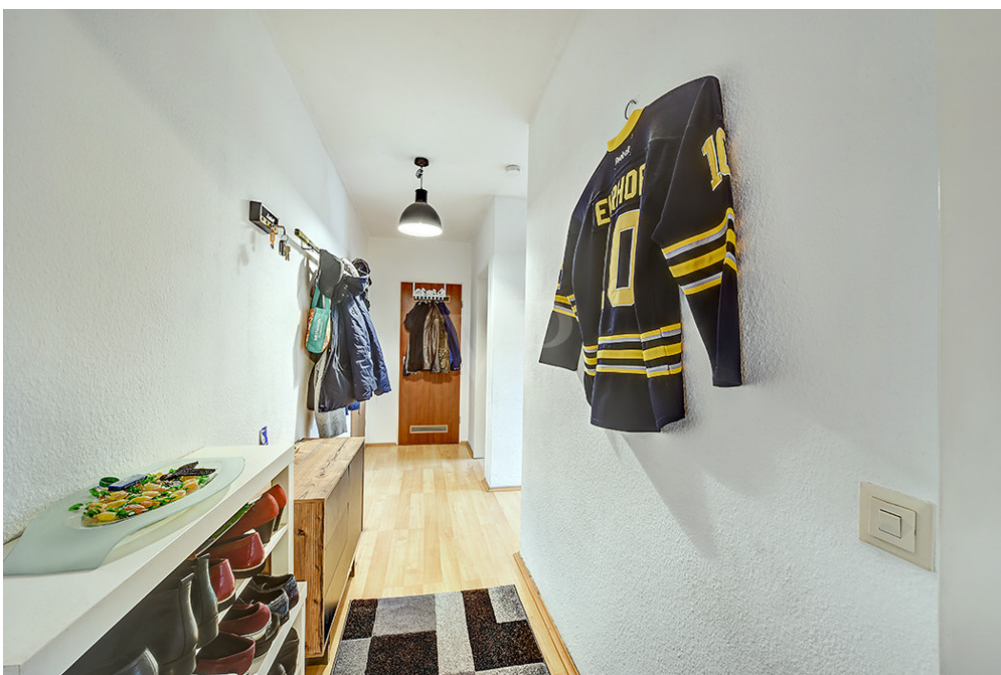
Objektnummer: 23070026 - 47441 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 23070026 - 47441 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 23070026 - 47441 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 23070026 - 47441 Moers

## 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: 23070026 - 47441 Moers

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Hochparterrewohnung mit einer Wohnfläche von ca. 56 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für individuelles Wohnen. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und die Loggia wurde 2022 modernisiert. Die Wohnung ist an einem Mieter vermietet und im ungekündigten Mietverhältnis. Bei Kauf dieser Wohnung müssen Sie das Mietverhältnis erst einmal übernehmen und zur Selbstnutzung nach Eigentumsumschreibung den Eigenbedarf anmelden. Hier sind entsprechende Kündigungsfristen zu beachten! Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer, das durch die große Schiebe-Fenster-Anlage zur Loggia viel Tageslicht bietet und eine großzügige Atmosphäre schafft. Ein gemütliches Schlafzimmer, das Ihnen genügend Platz zum Entspannen und Erholen bietet, sowie ein renoviertes innenliegendes Dusch-Bad und eine helle u. funktionelle Küche runden das Konzept ab. Mit ausreichend Tageslicht und einem persönlichen Farbkonzept lassen sich Ihre persönlichen Wohnträume hier optimal verwirklichen. Die Immobilie verfügt über eine solide Gas-Zentral-Heizungsanlage, die für angenehme Wärme in jedem Raum sorgt. Ein sehr geräumiger massiver Kellerraum, ein Fahrradkeller und ein Wasch- u. Trockenraum stehen Ihnen zur Nutzung zur Verfügung. In der gepflegten Aussenanlage hinter dem Haus gehört noch ein PKW-Stellplatz zur Wohnung. Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihren individuellen Wohntraum umzusetzen. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 23070026 - 47441 Moers

## Ausstattung und Details

- Laminat Boden
- Holzfenster / Doppelverglasung
- Rollläden manuell
- Loggia 2022 renoviert
- Flachdach
- Gaszentralheizung
- Durchlauferhitzer
- 1 PKW-Stellplatz

Objektnummer: 23070026 - 47441 Moers

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer sehr beliebten Wohngegend in zentraler Lage. Die Innenstadt liegt direkt neben dem Stadtteil Hülsdonk. Grundschulen und weiterführende Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell und fußläufig erreichbar. Außerdem hat der beliebte Moerser Ortsteil eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, sowie an die Autobahnen A 40 und die A 57 gewährleisten eine rasche Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Zudem befinden sich schöne Grünanlagen und Parks in unmittelbarer Umgebung, die zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen.

Objektnummer: 23070026 - 47441 Moers

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.7.2029. Endenergieverbrauch beträgt 144.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 23070026 - 47441 Moers

## 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)