

Moers

# \*Helle Maisonette Wohnung mit Balkon und Aufzug zentral gelegen\*

CODICE OGGETTO: 23070004

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 119.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 53,73 m<sup>2</sup> • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 23070004 - 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: 23070004 - 47441 Moers

## A colpo d'occhio

|                     |                          |                        |                                                                           |
|---------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 23070004                 | Prezzo d'acquisto      | 119.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 53,73 m <sup>2</sup> | Appartamento           | Attico                                                                    |
| Vani                | 2                        | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Camere da letto     | 1                        | Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione                                                |
| Bagni               | 1                        | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Anno di costruzione | 1987                     | Superficie lorda       | ca. 21 m <sup>2</sup>                                                     |
|                     |                          | Caratteristiche        | Bagni di servizio, Balcone                                                |

CODICE OGGETTO: 23070004 - 47441 Moers

## Dati energetici

|                                         |                   |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | Teleriscaldamento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Tele              | Consumo finale di energia                             | 81.00 kWh/m²a                       |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 18.08.2029        | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1987                                |

CODICE OGGETTO: 23070004 - 47441 Moers

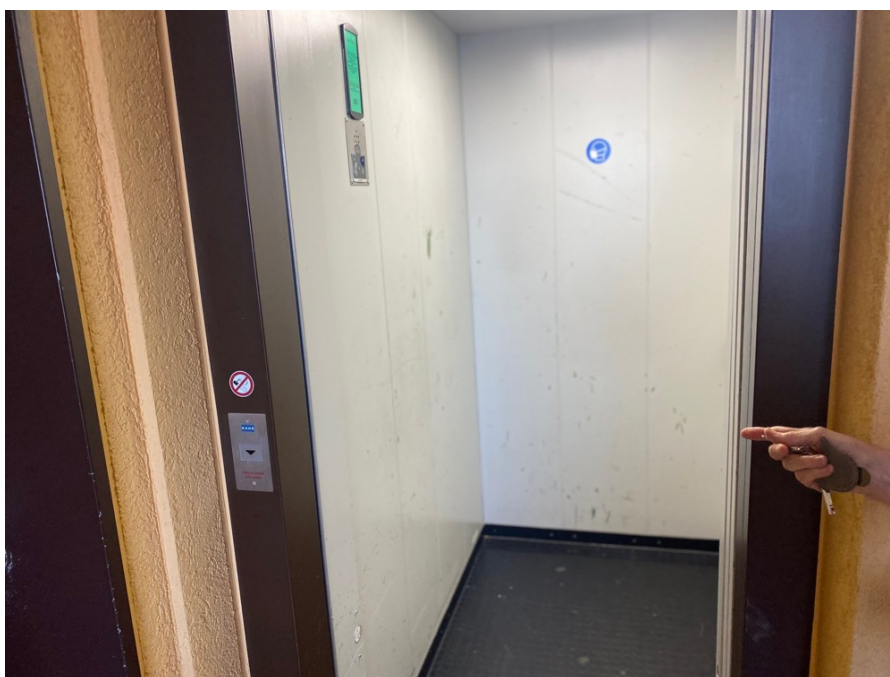
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23070004 - 47441 Moers

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070004 - 47441 Moers

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070004 - 47441 Moers

## La proprietà





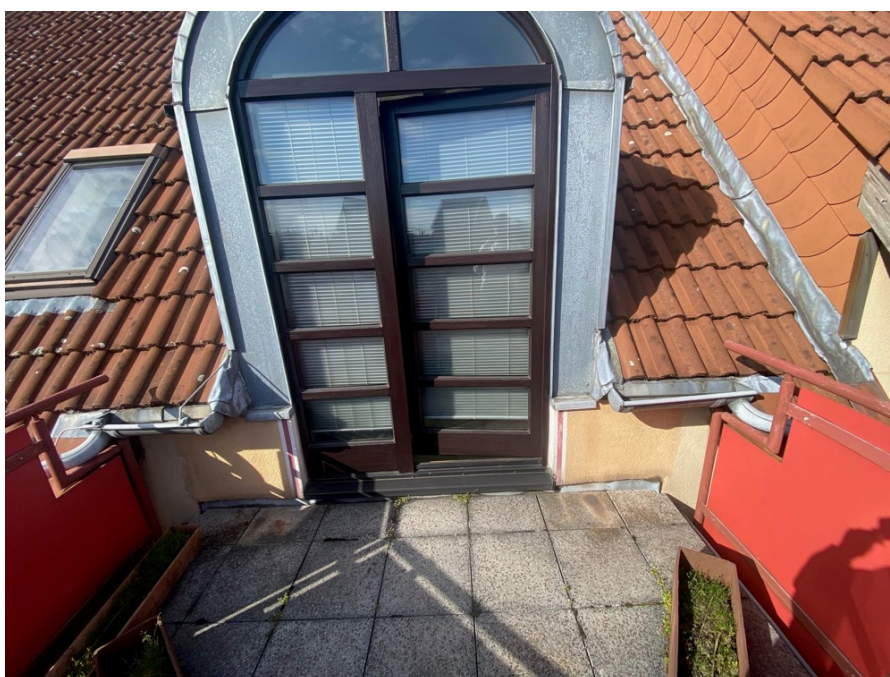
CODICE OGGETTO: 23070004 - 47441 Moers

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070004 - 47441 Moers

## La proprietà





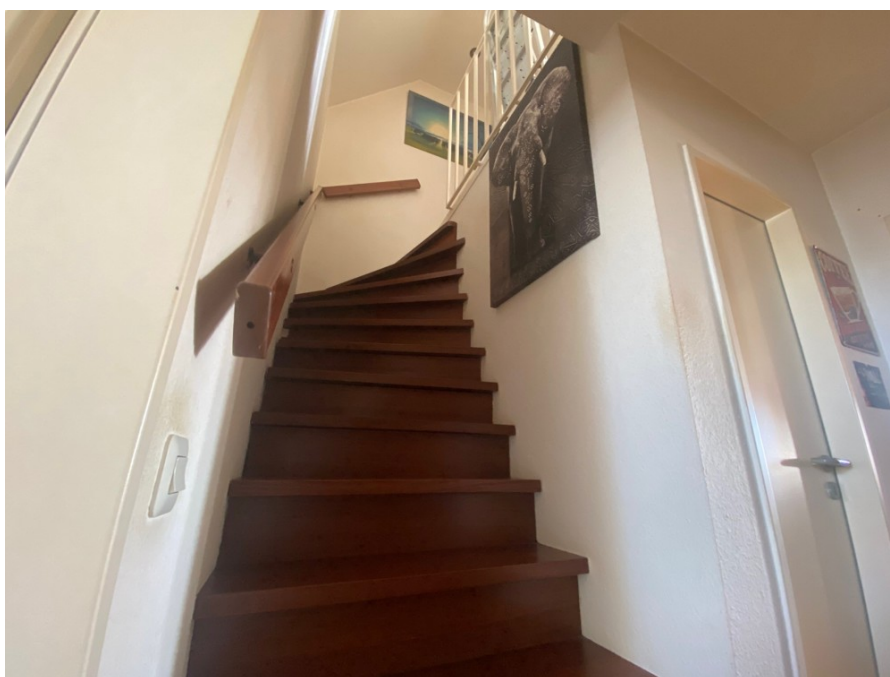
CODICE OGGETTO: 23070004 - 47441 Moers

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070004 - 47441 Moers

## La proprietà





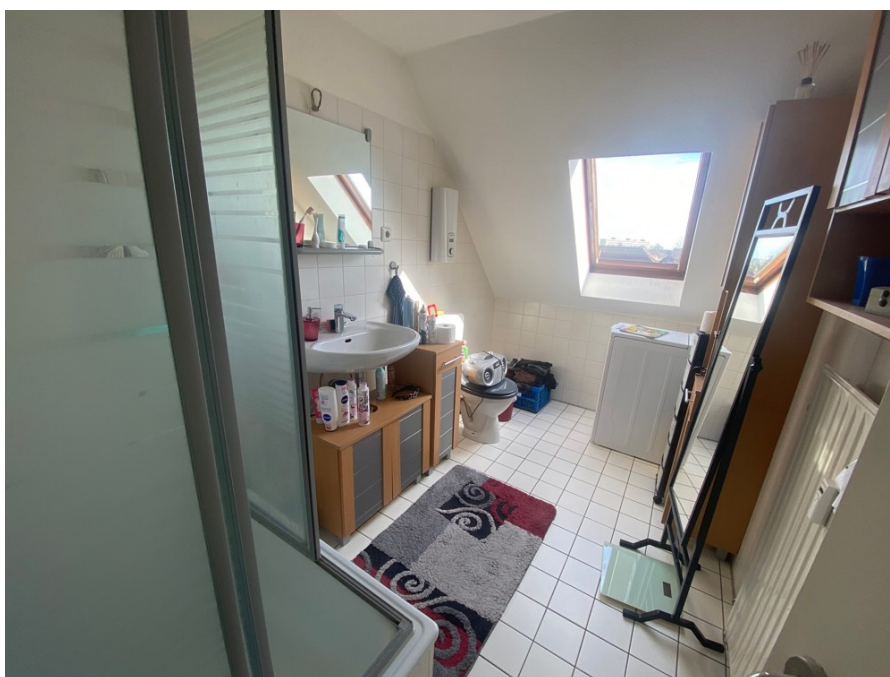
CODICE OGGETTO: 23070004 - 47441 Moers

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070004 - 47441 Moers

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23070004 - 47441 Moers

## La proprietà





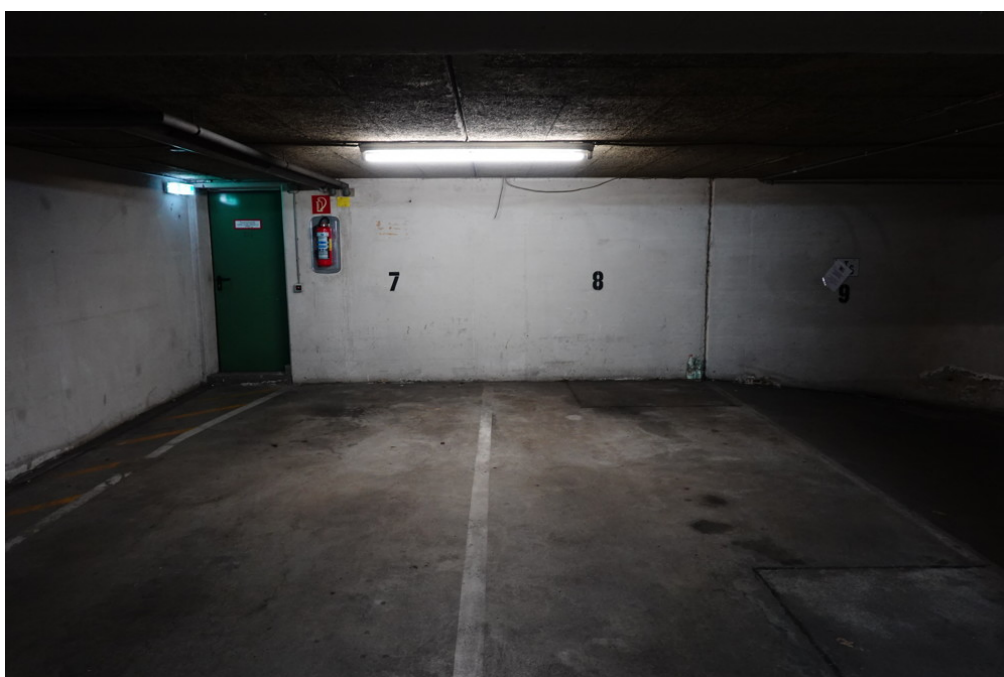
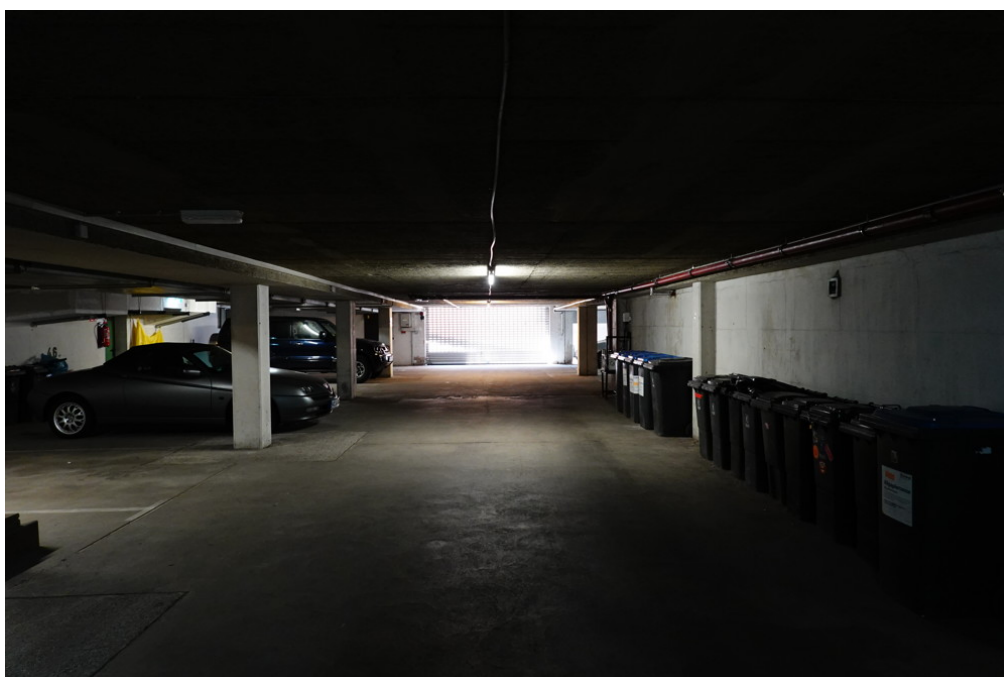
CODICE OGGETTO: 23070004 - 47441 Moers

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070004 - 47441 Moers

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070004 - 47441 Moers

## La proprietà



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)



**CODICE OGGETTO: 23070004 - 47441 Moers**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine gepflegte Maisonette Wohnung in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1987. Die Wohnung umfasst diverse Räumlichkeiten, die auf zwei Ebenen verteilt sind. Ein schöner Südbalkon, ein Fahrstuhl und ein Tiefgaragenstellplatz gehören noch mit zum Angebot. Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss und ist zu dem Treppenhaus auch über einen Personenaufzug erreichbar. Im Eingangsbereich empfängt Sie eine geräumige Diele, die viel Platz für Garderobe bietet sowie ein Gäste-WC. Von der Diele gelangen Sie über eine Holz-Treppe ins Obergeschoss. Hier befindet sich das helle Badezimmer mit Dusche und ein großer Hobbyraum, den der Mieter aktuell als Schlafzimmer nutzt. Bitte beachten Sie, dass der ausgebaut Spitzboden zwar wohnlich ausgebaut ist, aber lediglich als Nutzfläche von 21,57m<sup>2</sup> deklariert ist und nicht in der Wohnfläche aufgeführt wurde!!! Auf der linken Seite des Flurs befindet sich die mit zwei Gauben ausgebaut Wohnküche. Ein Esstisch bietet hier genügend Platz für gemeinsame Mahlzeiten. Auf der rechten Seite des Flurs befindet sich das geräumige Wohnzimmer mit Zugang zum ruhigen Südbalkon. Die Wohnung verfügt außerdem über einen Kellerraum und Waschkeller sowie einen Tiefgaragen-Stellplatz. Die Heizung erfolgt über Fernwärme und die Ausstattungsqualität entspricht einem normalen Standard. Die Wohnung ist aktuell vermietet, eignet sich somit als Kapitalanlage, aber auch zur Eigennutzung hat diese gemütliche Wohnung Ihre Reize. Wir laden Sie herzlich dazu ein, die Immobilie bei einer Besichtigung kennenzulernen und sich selbst von ihren Vorzügen zu überzeugen.

**CODICE OGGETTO: 23070004 - 47441 Moers**

## Dettagli dei servizi

- Personenaufzug
- ein Tiefgarage-Stellplatz
- Badezimmer mit Dusche und Anschluss für die Waschmaschine
- Gäste WC
- Glastür in Wohnzimmer
- Südbalkon

**CODICE OGGETTO: 23070004 - 47441 Moers**

## Tutto sulla posizione

Mit dem Erwerb dieser hellen und gepflegten Maisonettewohnung wohnen Sie zentral in der Moerser Innenstadt. Innerhalb weniger Gehminuten haben Sie diverse Supermärkte, Einzelhandelsketten, Ärzte und Apotheke quasi um die Ecke. Grundschulen, Kindergärten und weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe oder sind mit dem Bus/Fahrrad zu erreichen. Mit dem Auto erreichen Sie Moers über die Bundesautobahnen A 40, 42 und 57. Das öffentliche Verkehrsnetz in Moers ist gut ausgebaut. Es gibt einen Bahnhof in fußläufiger Entfernung und mehrere Buslinien, die innerhalb von Moers und über die Stadtgrenzen hinaus verkehren. Top-Lage für Berufspendler.



**CODICE OGGETTO: 23070004 - 47441 Moers**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.8.2029. Endenergieverbrauch beträgt 81.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. 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.

**CODICE OGGETTO: 23070004 - 47441 Moers**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)