



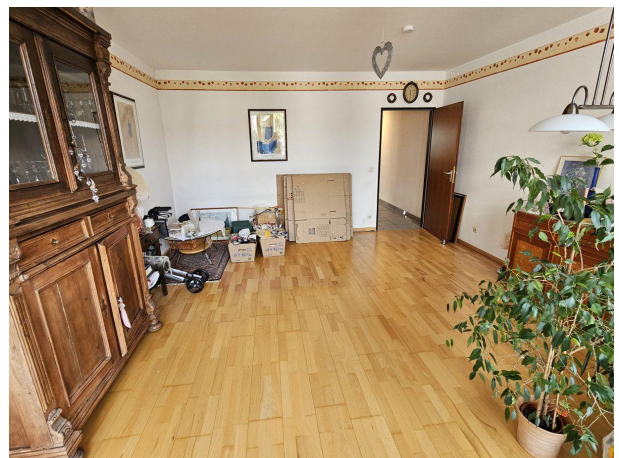
## **Immobilien-Exposé**

# **RESERVIERT: Kleine 2-Zimmer-Wohnung im Herzen von Moers - ideal für Senioren**

**Objekt-Nr.:**  
**66582-8459**

## Wohnung zum Kauf

in 47441 Moers - Zentrum



## Details

Provisionspflichtig

Kaufpreis

**98.000 €**

Kaufpreis

**98.000 €**

Hausgeld

**500 €**

Provision inkl. USt.

**zzgl. USt.**

Wohnfläche (ca.)

**55 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

Etage

**1**

Anzahl Etagen

**5**

Anzahl Stellplätze

**1**

Baujahr

**1982**

Tiefgaragenstellplätze

**1**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Nach modernem Wohnungsbaukonzept errichtetes, bestens gepflegtes Wohn-/Geschäftshaus von 1982, die Wohnung befindet sich im 1. OG (mit Aufzug), sie bietet seinen Bewohnern 2 Zimmer und ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit folgender Raumaufteilung:

Diele mit Einbauschränk, kleine Küche, Schlafzimmer, Badezimmer und großes Wohn-/Esszimmer mit Balkon.

Zur Wohnung gehört ein eigener Abstellkeller sowie ein Tiefgaragenstellplatz.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde bis dato von einer älteren Dame bewohnt und müsste vor Einzug noch etwas renoviert werden. Die Ausstattung entspricht im Wesentlichen noch dem Baujahr, u.a. beiges Bad mit Wanne und Dusche, Echtholzboden im Wohnzimmer, Laminat im Schlafzimmer, Bad, Diele und Küche gefliest. Die Fenster wurden bereits erneuert und sind aus Kunststoff (außen Holzoptik/innen weiß) und isolierverglast.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme. Der Balkon geht über die gesamte Breite der Wohnung und bodentiefe Fenster sorgen für viel Helligkeit und Sonnenschein im Wohnraum!

## Sonstiges

Eine richtig schöne Stadtwohnung, die auch für eine ältere Person gut geeignet ist (Aufzug). Die Wohnung wird kurzfristig frei, eine zeitnahe Übergabe wäre möglich. Die Hausgeldvorauszahlungen von EUR 500,-/monatlich beinhalten u.a. auch die Kosten für Heizung, Wasser sowie Warmwasser, Rücklage und Treppenhausreinigung bzw. Hausmeister!

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 21.09.2018

Endenergieverbrauch Wärme: 137 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser

Effizienzklasse: E, Baujahr: 1982

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Fernwärme

Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann senden Sie uns bitte Ihre Kontaktdaten, damit wir Ihnen unverzüglich unser ausführliches Exposé mit weiteren Fotos, Grundrissen, Lageplan und Energieausweis zusenden können.

Das Exposé erhalten Sie von uns als Link; falls Sie nach zwei Arbeitstagen keine E-Mail von uns im Posteingang finden, schauen Sie bitte in Ihrem SPAM-Ordner nach oder kontaktieren Sie uns bitte telefonisch!

Dieses Angebot ist für Käufer provisionsfrei!

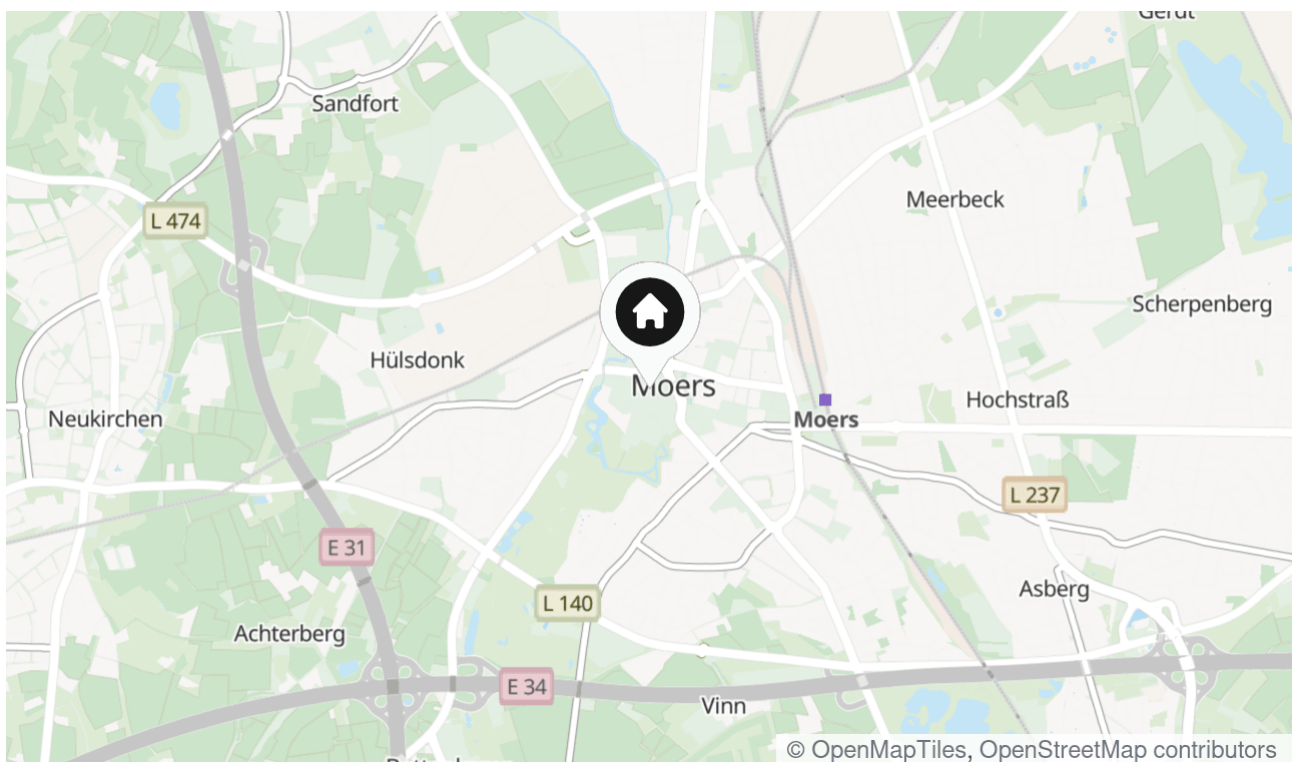


## Lage & Umgebung

47441 Moers - Zentrum

Zentrale Innenstadtlage, Balkon zu einer ruhigeren Seitenstraße heraus. Von der Wohnung aus sind Sie innerhalb von wenigen Schritten in der Moerser Fußgängerzone, hier finden Sie sämtliche Geschäfte, Cafés, Restaurants, aber auch Ärzte und Apotheken.

Direkt gegenüber des Hauses befindet sich eine Bushaltestelle, die eine optimale Anbindung an das ÖPNV-Netz gewährleistet. Der Moerser Bahnhof ist in 5 Gehminuten zu erreichen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**137 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Heizungsart

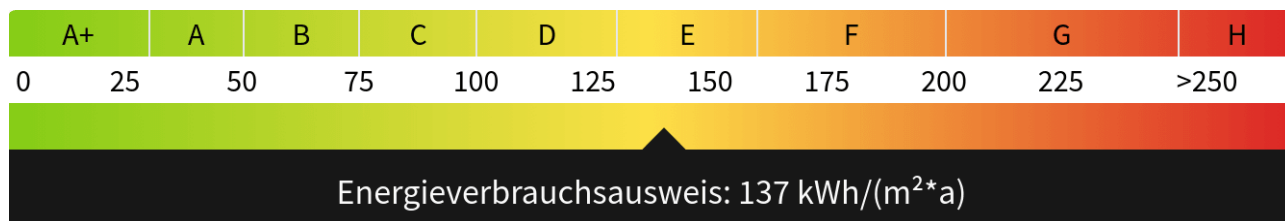
**Fernwärmeheizung**

Wesentlicher Energieträger

**Fernwärme**

Gültig bis

**21.09.2028**





Kleine 2-Zi.-Wohnung in Moers

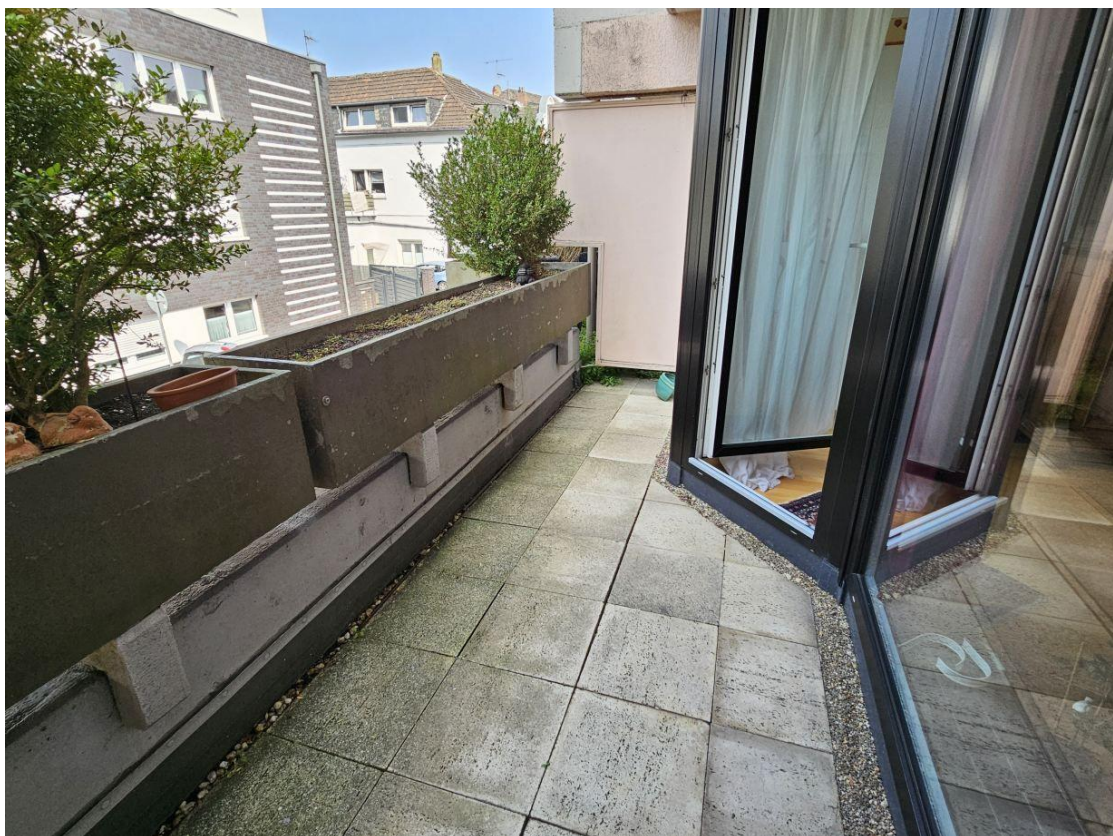


Wohnzimmer





Wohnzimmer

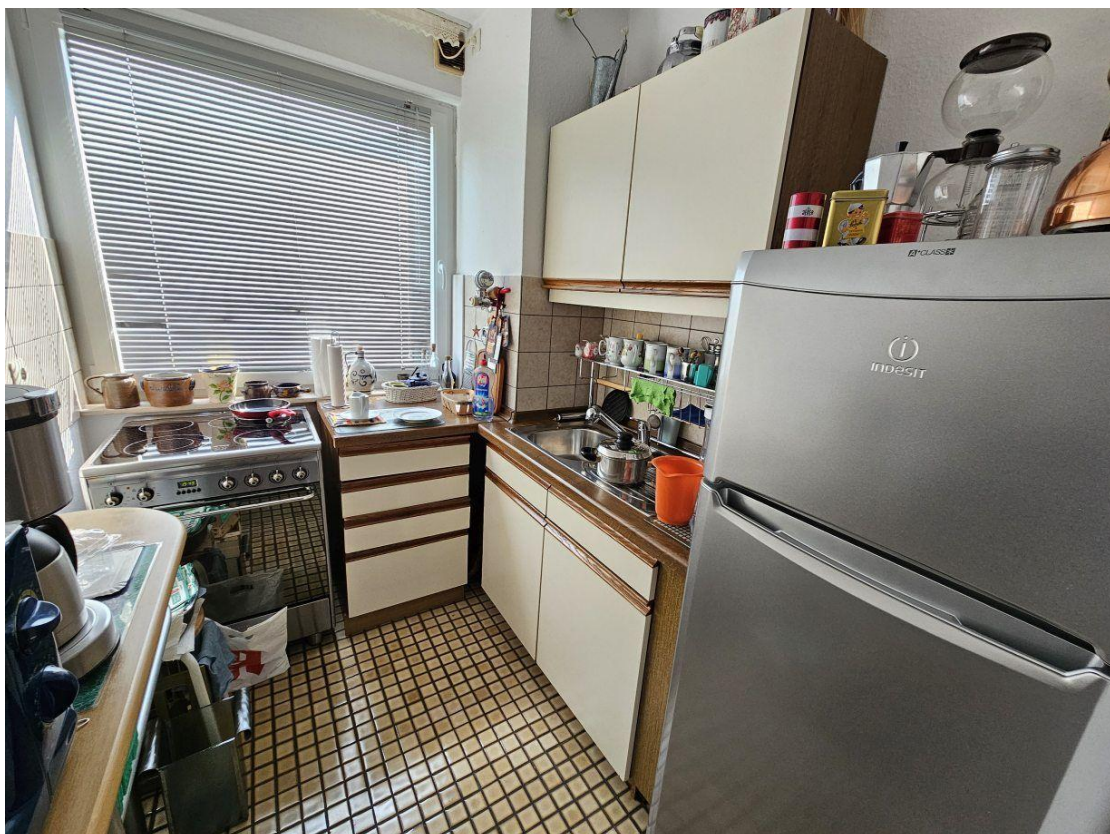


Balkon





Diele



Küche



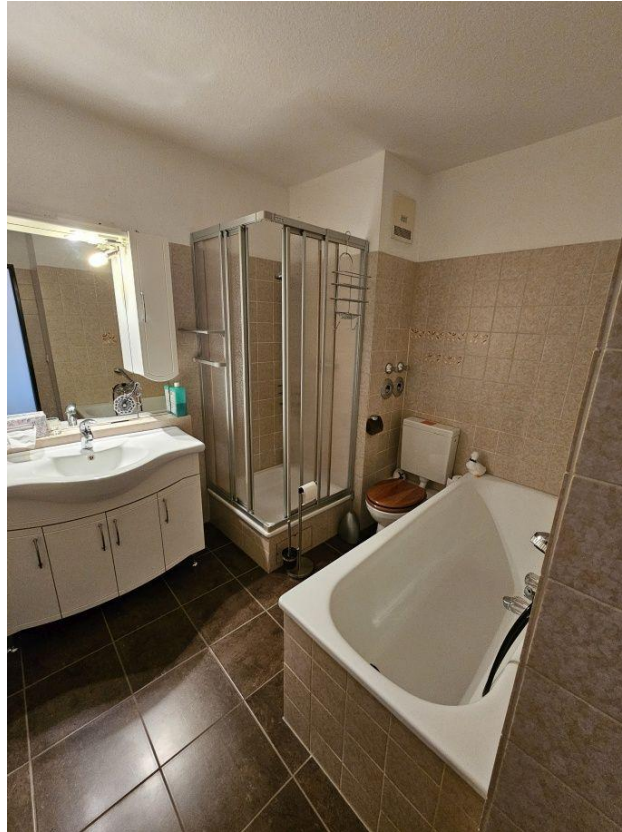


Schlafzimmer



Schlafzimmer





Badezimmer



Aufzug



## Kontakt

### Hoffmann Immobilien GmbH

Uerdinger Str. 24

47441 Moers

Telefon: 02841 91990

E-Mail: [b.brotte@hoffmann-ivd.de](mailto:b.brotte@hoffmann-ivd.de)

### Ihr Ansprechpartner

Niklas Buccini

### Impressum

[www.hoffmann-ivd.de/impressum/](http://www.hoffmann-ivd.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hoffmann-ivd.de](http://www.hoffmann-ivd.de)

