





**MONEY**  
**FAIRSTER**  
**IMMOBILIEN-**  
**MAKLER**  
SPARKASSEN-  
FINANZGRUPPE/LBS  
10 weitere Immobilienmakler  
erhalten die Note Sehr Gut  
im Test. 34 Immobilienmakler  
in Deutschland  
Ausgabe 6/2024

**MAKLER**  
**Nr. 1**  
  
LBS Immobilien GmbH NordWest  
K. Zschuchert Immobilienmanager  
05-2023

Wohnung in Moers kaufen  
**NEUBAU - Wohnkomfort +**  
**KfW55-Ausführung - ab 45m<sup>2</sup> bis**  
**131m<sup>2</sup> Wohnfläche**



Wohnfläche  
**95 m<sup>2</sup>**



Zimmer  
**4**



Kaufpreis  
**479.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis 479.000 €

Käuferprovision Provisionsfrei

### Ausstattung

Bad Dusche, Fenster

Heizung Fern

Stellplatzart Freiplatz

Seniorenrecht Ja

Fahrstuhl für Personen

Bodenbeläge Fliesen

Bauweise Massiv

Energiertyp KfW55

## Flächen

Wohnfläche	95 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3,5
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1

## Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

## Sonstiges

Objektnummer	139913NW
Objekt-ID	FIO-10517860510
Anbieter-ID	121100
Objekttyp	Wohnung (Penthouse)

## Objektbeschreibung

Das Projekt zeichnet sich durch seine hochwertige Bauweise als KfW 55 Energieeffizienzhaus aus, was eine nachhaltige und kostensparende Energieversorgung garantiert.

Der Rohbau erfolgt in massiver Bauweise und einem effektiven Schallschutz nach DIN 4109.

Die Fassade wird mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen.

Hochwertige Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung und einbruchhemmenden Beschlägen sorgen für Sicherheit und Energieeffizienz.

Die Innenräume sind großzügig gestaltet und bieten viel Licht und Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Wohnungen verfügen über eine Fußbodenheizung.

Zudem ist das Gebäude mit einem Aufzug und modernen Kommunikationssystemen ausgestattet, um den Komfort und die Lebensqualität der zukünftigen Bewohner zu maximieren.

Die Außenanlagen werden ansprechend gestaltet, inklusive der Gartenflächen der Erdgeschosswohnungen.

Alle Einzelheiten der Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhalten Sie bei einer Tasse Kaffee in unserem Kundencenter ausgehändigt.

## Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- weitere Ausstattungsmerkmale entnehmen Sie der Ausstattungs- und Leistungsbeschreibung
- Rollläden elektrisch
- Dachterrasse

Alle Einzelheiten der Ausstattungsmerkmale können Sie der Bau- und Leistungsbeschreibung entnehmen. Gerne händigen wir Ihnen diese bei einer Tasse Kaffee in unserem Kundencenter aus.

WE Zimmer Wohnfläche Kaufpreis Aktueller Stand

01 EG - 3 ½ ca. 94m<sup>2</sup> 389.000 €

02 EG - 2 ½ ca. 45m<sup>2</sup> 199.000 € Reserviert

03 EG - 3 ½ ca. 72m<sup>2</sup> 319.000 € Reserviert

04 EG - 2 ½ ca. 58m<sup>2</sup> 249.000 €  
05 EG - 3 ½ ca. 92m<sup>2</sup> 389.000 €  
06 OG - 3 ½ ca. 95m<sup>2</sup> 399.000 €  
07 OG - 2 ½ ca. 61m<sup>2</sup> 259.000 €  
08 OG - 3 ½ ca. 72m<sup>2</sup> 319.000 €  
09 OG - 2 ½ ca. 55m<sup>2</sup> 239.000 €  
10 OG - 3 ½ ca. 93m<sup>2</sup> 389.000 €  
11 Penthouse - 3 ½ ca. 95m<sup>2</sup> 479.000 €  
12 Penthouse - 3 ½ ca. 95m<sup>2</sup> 479.000 € Reserviert  
13 Penthouse - 3 ½ ca. 131m<sup>2</sup> 629.000 €

In dem Kaufpreis inbegriffen sind die Architektur, Planung, Statik, Prüfstatik, Baukosten wie auch alle weiteren anfallenden Kosten mit Bauüberwachung bis hin zur Schlüsselfertigen Übergabe Ihres Wohneigentums.

Durch die im Bau eingeplante KfW-55 Energieeffizienz stehen eventuell mögliche Fördermittel der KfW-Bank zu.

Gerne stellen wir Ihnen einen zugelassenen Energieberater für die reibungslose Abwicklung der Anträge zu Verfügung.

## sonstige Angaben

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir grundsätzlich nur komplett ausgefüllte Anfragen beantworten können.

IMMO-AKTUELL im Mai 2025

Wir suchen dringend für vorgemerkte und "geprüfte" LBS Kunden in Moers, Kamp-Lintfort, Neukirchen-Vluyn und Duisburg freistehende Einfamilienhäuser / Doppelhaushälften / Mehrfamilienhäuser und Grundstücke

Ebenfalls sind Eigentumswohnungen in allen Größen, gerne auch vermietet, von großem Interesse für unsere Kunden!

Wollen Sie sich verändern, eventuell Ihre Immobilie verkaufen?

Dann rufen Sie mich unverbindlich unter der Handynummer 0170 40 100 22 an.

Mit meiner über 30-jährigen Erfahrung stehe ich Ihnen gerne in allen Fragen rund um die Immobilie "mit Rat und Tat" zu Seite. Ich freue mich von Ihnen zu hören!

Aus Diskretionsgründen laden wir Sie im Vorfeld zu einem kurzen Gespräch in eines unserer Kundencenter ein. Hier erhalten Sie das Exposé der Immobilie.

Eine Objektpräsentation gibt Ihnen einen kleinen Vorgeschmack auf die angefragte Wunschimmobilie.

Auf Wunsch erhalten Sie von uns auch eine unverbindliche Finanzierungsberatung.

Hinsichtlich des Objektes ist die LBS Immobilien GmbH NordWest auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen.

Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Angaben laut Auftraggeber.

Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden.

Darüber hinaus kann die LBS Immobilien GmbH NordWest für die Objekte keine Gewähr übernehmen, ebenfalls für die Bonität der Vertragspartner nicht haften

Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.

VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel.: 0251/973233-997, eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Martin Englert, Volker Goldbeck 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

## Objektbilder



Blücherstraße - Außenrendering



... hier das Leben genießen



Ausstattungs-Beispiel



Dachterrasse - Genuss pur!



zufriedenes Familienleben



Ausstattungs-Beispiel



Gartenansicht

## Energiepass

Jahrgang

nicht\_noetig

## Beschreibung Lage



Moers, die „Drehscheibe am Niederrhein“, vereint Tradition und Moderne.

Mit über 100.000 Einwohnern gehört die Stadt zu den Größten am linken Niederrhein und bietet eine gelungene Mischung aus urbanem Lebensstil und naturnaher Erholung.

Die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, kulturellen Angebote und ein reges Vereinsleben fördern das Gemeinschaftsgefühl.

Die hohe Lebensqualität in Moers resultiert aus einem ausgewogenen Verhältnis von städtischen Annehmlichkeiten und naturnahen Erholungsräumen.

Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie z. B.

Einkaufsmöglichkeiten, alle Schulformen und medizinischen Einrichtungen, die das Leben sehr angenehm machen.

Das Bildungsangebot in Moers ist vielfältig und reicht von Grundschulen über weiterführende Schulen bis hin zur Hochschule

Rhein-Waal in der nahegelegenen Stadt Kamp-Lintfort.

Zusätzlich bieten zahlreiche Volkshochschulen und Bildungsträger in Moers ein umfangreiches Kursangebot für alle Altersgruppen an.

Die malerische Altstadt lädt mit Cafés und Restaurants zum entspannten Verweilen ein.

Der direkt an die Einkaufsstraßen angrenzende Schloss- und Freizeitpark ist ein weiterer Pluspunkt der ehemaligen Grafenstadt. Der Moers-Bach und viele Grünflächen laden zur Entspannung ein und tragen zur hohen Lebensqualität bei. Darüber hinaus engagieren sich zahlreiche lokale Initiativen für die Förderung der Umwelt und der sozialen Gemeinschaft, was das Lebensgefühl in Moers zusätzlich stärkt.

Mit dem öffentlichen Nahverkehr und über die Autobahnen A40, A57 und A42 kommen Sie problemlos bis in die umliegenden Städte. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist in etwa 30 Minuten erreichbar.

Ihr Ansprechpartner

**Arthur Hornik**

Telefon: 02841 79120

E-Mail: [moers@immo.lbs-nw.de](mailto:moers@immo.lbs-nw.de)

