











Wohnung in Moers kaufen
**Barrierefreies Residieren auf ca.
 135m² verbunden mit modernster
 Technik**

 Wohnfläche **135 m²**
 Zimmer **4**
 Kaufpreis **498.000 €**

Objektdetails

Preise

Kaufpreis	498.000 €
Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.)
Mieteinnahmen	16.560,00
Hausgeld	410,00

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Heizung	Fern
Stellplatzart	Tiefgarage
Seniorenrecht	Ja
Gäste-WC	Ja
Barrierefrei	Ja

Fahrstuhl für	Personen
Bodenbeläge	Fliesen, Marmor
Bauweise	Massiv
Flächen	
Wohnfläche	135 m ²
Anzahl Zimmer	4.0
Anzahl separate WC	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Zustand	
Baujahr	2021
Zustand	Neuwertig
Sonstiges	
Objektnummer	141133NW
Objekt-ID	FIO-10517942670
Anbieter-ID	121100
Objekttyp	Wohnung (Erdgeschosswohnung)

Objektbeschreibung

Sie suchen eine moderne und barrierefreie Immobilie verbunden mit einer exklusiven Ausstattung und energieeffizienten Heiztechnik?

Dazu eine tolle und bevorzugte Wohnlage?

Dann sind Sie jetzt fündig geworden!

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Moers, an der Grenze zwischen Ufort und Eick-West bieten wir Ihnen eine große Erdgeschosswohnung an.

Die Wohnung war bis jetzt an eine Ärztin vermietet und befindet sich in einem neuwertigen Gesamtzustand.

Das 6-Familienhaus wurde erst im Jahr 2021 in massiver Bauweise erbaut und verfügt über eine hervorragende Energieeffizienz.

In das Haus bzw. in die Wohnung kommen Sie komplett barrierefrei!

Von dem zentral gelegenen, großen Entree gelangen Sie in alle Wohnräume.

Alle Zimmertüren sind breiter und somit größer als der Standard.

Allein das Wohnzimmer, von ca. 45m² Wohnfläche bietet Ihnen viel Entfaltungsmöglichkeiten.

Hinzu kommen noch die offene Küche und der sonnige Balkon.

Auch in den beiden als Kinderzimmer geplanten Räumen und dem Schlafzimmer werden Sie keine Enge verspüren.

Selbstverständlich gelangen Sie direkt von Ihrer Wohnung aus problemlos mit dem modernen Personenaufzug in den Keller, in die Tiefgarage und in alle sonstigen Etagen des Hauses.

Ihr eigener Stellplatz steht Ihnen In der Tiefgarage zur Verfügung.

Positiv abgerundet wird das Raumangebot durch weitere Nutzräume im Keller.

Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- inklusive Fahrstuhl
- Fußbodenheizung
- hochwertige Bodenbeläge und Tiefgaragenstellplatz
- Rollläden elektrisch

Das 2021 in energieeffizienter Bauweise erstellte 6-Familienhaus ermöglicht es Ihnen zum einem, mit seinem barrierefreien Zugang, zum anderen verbunden mit niedrigen Energiekosten ein langjähriges Bewohnen ohne Einschränkungen!

Die Gesamtausstattung der Erdgeschosswohnung ist individuell und hochwertig und wurde auf Wunsch des Eigentümers verbaut.

Die Fotos können Ihnen nur eine kleine Auswahl der Ausstattungsmerkmale dieser Wohnung zeigen bzw. darstellen

Am besten Sie überzeugen sich persönlich, bei einer unverbindlichen Innenbesichtigung, von den einzelnen Highlights dieser Immobilie.

Gerne stimmen wir mit Ihnen, nach einer Objektpräsentation einen individuellen Besichtigungstermin ab.

sonstige Angaben

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

IMMO-AKTUELL im April 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

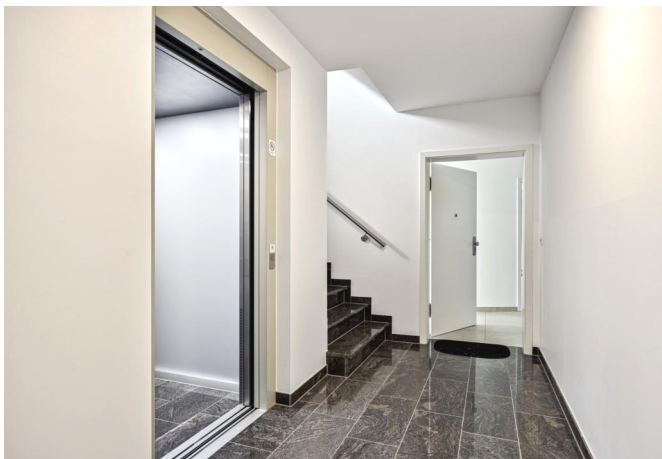
Objektbilder



Ansicht + barrierefreier Zugang



barrierefreier Zugang zum Haus



exklusiver Eingangsbereich



Entree mit großen Türen



offene, helle Küche



Möblierung KI-generiert



großes Wohnzimmer mit Balkon



großer Balkon



Gäste-Toilette



Kinder-/Arbeitszimmer KI-Foto



Kinder- oder Arbeitszimmer



Zimmer (KI-generiert)



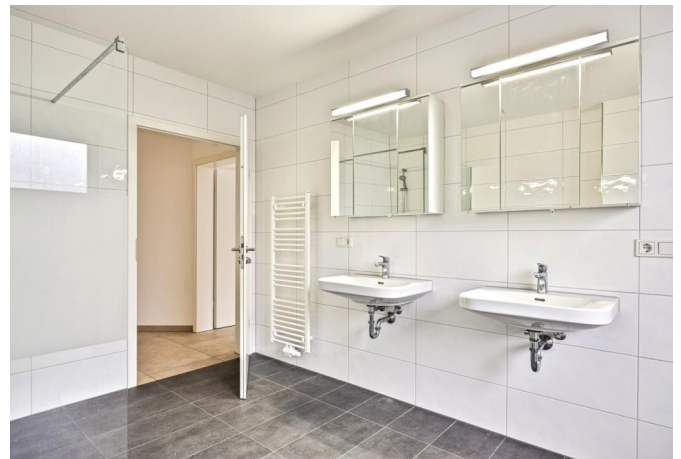
Kinder- oder Gästezimmer



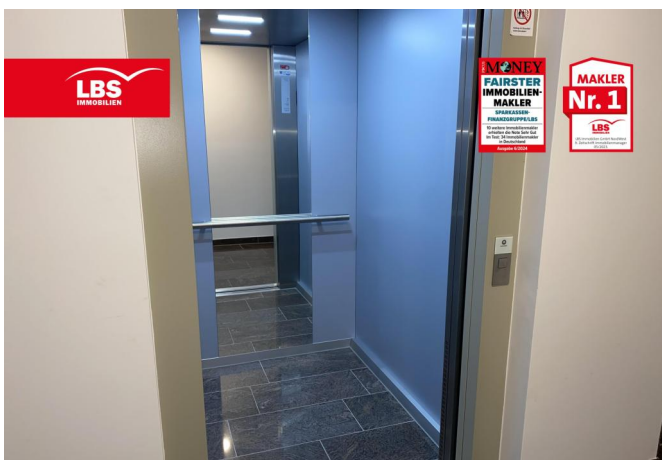
Badezimmer mit viel Freiheit



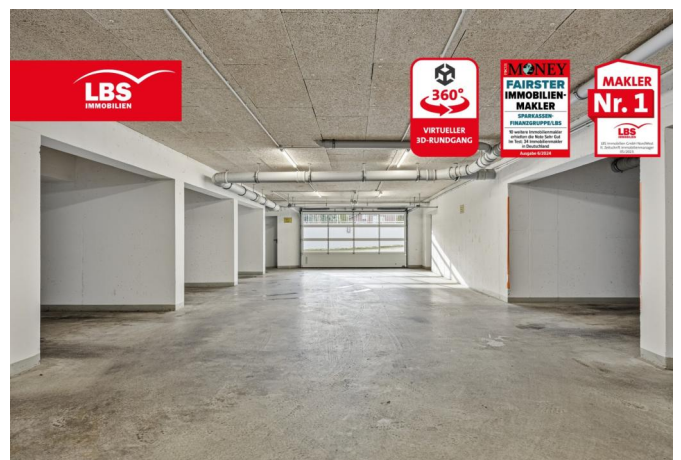
... großer bodentiefer Dusche



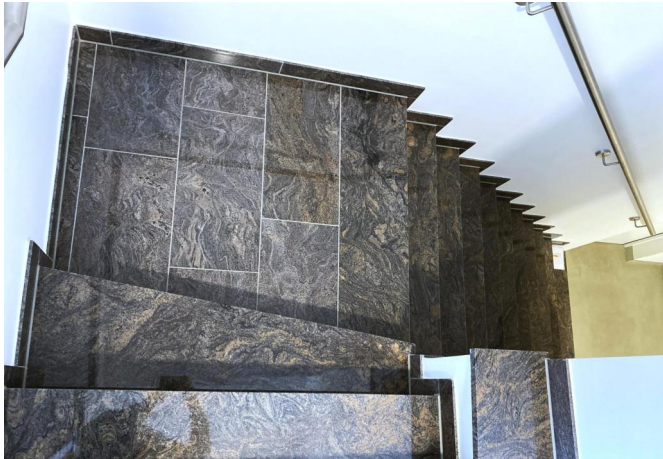
... toller Gesamtausstattung!



moderner Aufzug



helle Tiefgarage



exklusive Ausstattung

Energiepass

Gültig bis	09.03.2031
Endenergiebedarf	68,00
Jahrgang	2014
Primär Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	B
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	2021
Ausstellungsdatum	10.03.2021
Gebäudeart	Wohngebäude

Beschreibung Lage



Moers-Utfort und Eick-West zählen zu den bevorzugten Wohnlagen von Moers.

Beide Stadtteile sind von viel Natur umgeben.

Nur der kleine Tervoorter-Wald trennt Utfort von der Moerser-City ab. Somit erreichen Sie die Innenstadt auch bequem per Fahrrad innerhalb weniger Minuten.

Nur einen Steinwurf von Moers-Eick entfernt, liegt das Naherholungsgebiet "Baerler Busch".

Hier können Sie um diverse Seen beim Spazieren oder diversen Sportaktivitäten entspannen und Kraft tanken.

Auch in der Nähe zum Immobilienangebot, erwartet Sie der Jungborn Park, mit seinem Moers-Bach und dem ENNI-Sportpark.

Mit anderen Worten: zentrale Wohnlage mit viel Potenzial für sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden in der Natur!

Die Infrastruktur mit allen Schulformen, Musikschule, Freizeitbädern, einer Eishalle und vielen weiteren Freizeiteinrichtungen lässt fast keine Wünsche offen. Alle sonstigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten etc. sind innerhalb weniger Minuten zu Fuß oder per Fahrrad erreicht und sind weitere Pluspunkte dieser Wohnlage.

Durch die effiziente Verkehrsanbindung in und um Moers, ist die Stadt zu einer beliebten Einkaufsstadt am linken Niederrhein avanciert und zieht auch Besucher der umliegenden Städte an.

Die malerische Altstadt lädt mit Cafés, Restaurants und Kneipen zum entspannten Verweilen ein. Der direkt an die Einkaufsstraßen angrenzende Schloss- und Freizeitpark ist ein weiterer positiver Garant der ehemaligen Grafenstadt. Mit dem öffentlichen Nahverkehr (Bus und Bahn) oder über die Autobahnen A 57, A 40 und A42 kommen Sie problemlos bis in die umliegenden Städte wie Duisburg, Essen, Krefeld oder die Landeshauptstadt Düsseldorf

Ihr Ansprechpartner
Arthur Hornik

Telefon: 02841 79120
E-Mail: moers@immo.lbs-nw.de

