

**Verkauft: Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung in Moers zu kauf**



Tel: 02841 65 63 100  
Fax: 02841 65 63 111  
E-Mail: [info@fcggmbh.de](mailto:info@fcggmbh.de)

FCG Immobilien GmbH  
Elenastraße 11  
47441 Moers

Diese hier zum Kauf angebotene Eigentumswohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet eine Wohnfläche von ca. 64 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung ist aktuell leerstehend und verteilt sich auf zwei Zimmer.

Ein zentraler kleiner Flur führt zu allen Räumlichkeiten dieser Wohnung. Die Küche sowie das Badezimmer sind schmal, aber lang geschnitten und verfügen jeweils über ein großes Tageslichtfenster. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und ein Waschmaschinenanschluss ist hier vorhanden.

Das Wohnzimmer wirkt durch die großzügige Fensterfront hell und freundlich. Von hier aus gelangt man auf den Balkon, hier kann man den morgendlichen Kaffee oder natürlich den Feierabend gemütlich genießen. Das andere Zimmer dient als Schlafzimmer.

Zur Wohnung gehört ebenso ein Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz.

Diese Wohnung ist sanierungs-/renovierungsbedürftig und ist im Anschluss daran sicherlich ein schönes und modernes Zuhause. Ob als Kapitalanleger oder zum Eigenbedarf! - Überzeugen Sie sich in einem persönlichen Besichtigungstermin vom Potenzial dieser Eigentumswohnung.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!



Die FCG Immobilien GmbH bemüht sich, zutreffende Informationen und Daten zu veröffentlichen. Für die Richtigkeit der Baugenehmigung - auch in Teilen oder Abschnitten - sowie der zur Verfügung gestellten Verkäuferinformationen und -daten wird keine Haftung übernommen.

## Fakten

Objektart:	Eigentumswohnung
Baujahr:	1984
Wohnfläche:	64,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Heizung:	Fernwärme
Provision:	4,76% inkl. Mehrwertsteuer

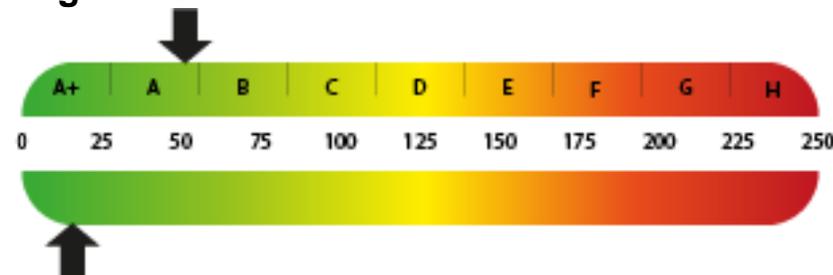
## Nebenkosten

Grundsteuer:	29,35 EUR
Hausgeld monatlich:	331,93 EUR
davon Rücklage monatlich:	83,40 EUR
Rücklage der Wohnung:	4.065,06 EUR
Rücklage gesamt:	48.194,09 EUR
Miteigentumsanteile Wohnung:	758/10.000
Miteigentumsanteile	81/10.000
Garage/Stellplatz:	
Rücklage der Tiefgarage:	1.398,84 EUR
Gesamte Rücklage Tiefgarage:	18.184,88 EUR

## Ausstattung

Balkon, Keller, Tiefgaragenstellplatz

## Energie-Ausweis



Primärenergieverbrauch:	16,00 kWh
Endenergieverbrauch:	52,00 kWh

## Mieteinnahmen

Kaltmiete p.A. SOLL:	7.794,00 EUR
----------------------	--------------

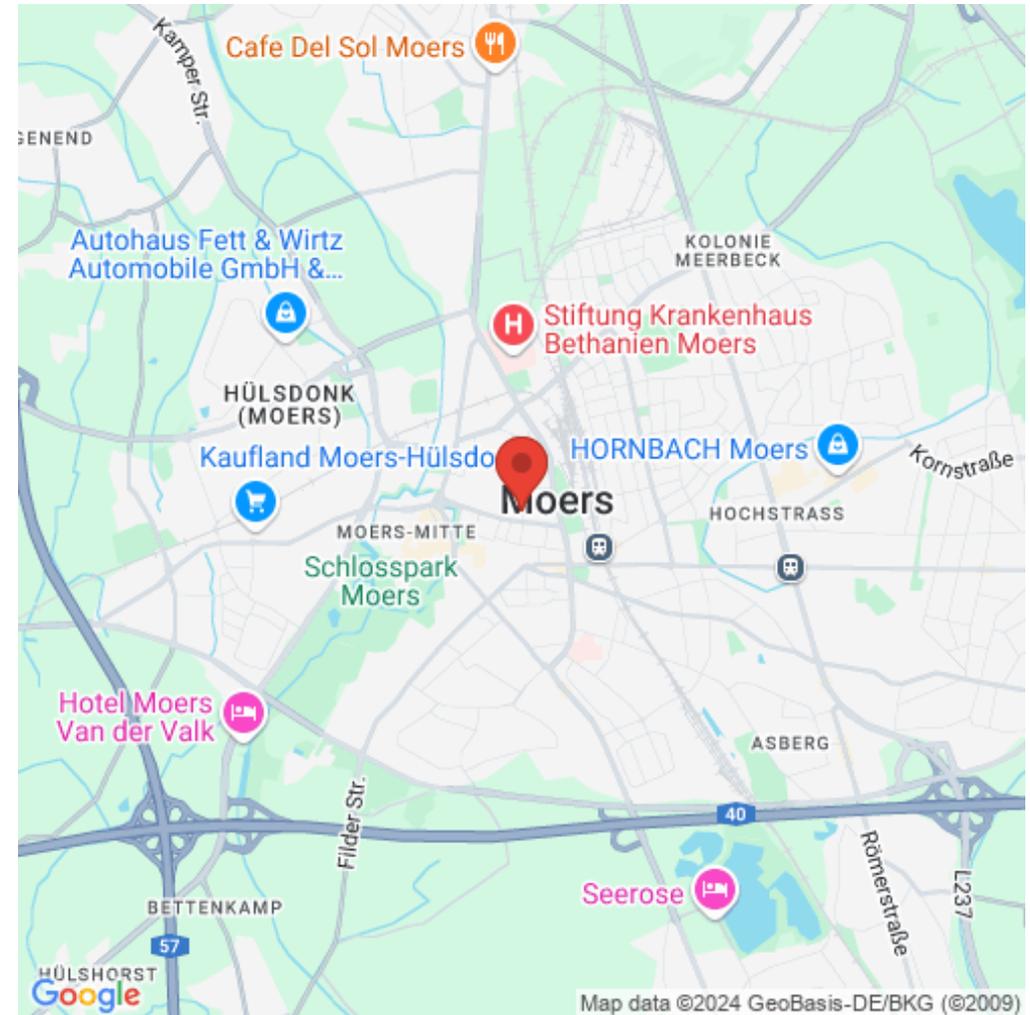
Diese schöne Eigentumswohnung liegt in der Kulturstadt Moers, Mitte.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig gut zu erreichen, das gleiche gilt für die Moerser Innenstadt, Kindergarten, Ärzte, sowie sämtliche Schulformen.

Der Moerser Bahnhof ist innerhalb weniger Min. zu erreichen. Der öffentliche Nahverkehr reicht bis in die umliegenden Städte. Eine gute Verkehrsanbindung an die Autobahnen A 40 und A 57 sind ebenfalls innerhalb weniger Fahrminuten gegeben und somit erreicht man auch schnell größere Städte wie Essen, Düsseldorf Köln etc.

Das in der Nähe gelegene Erholungsgebiet Schwafheim und der Schlosspark lädt zu erholsamen Spaziergängen und Ausflügen ein.

Die Stadt Moers mit ihrer attraktiven, malerischen Altstadt hat sich über ihre Grenzen hinaus zur modernen Einkaufsstadt entwickelt. Die schönen Gassen mit Cafés, Restaurants und Kneipen laden zum Bummeln und Verweilen ein.

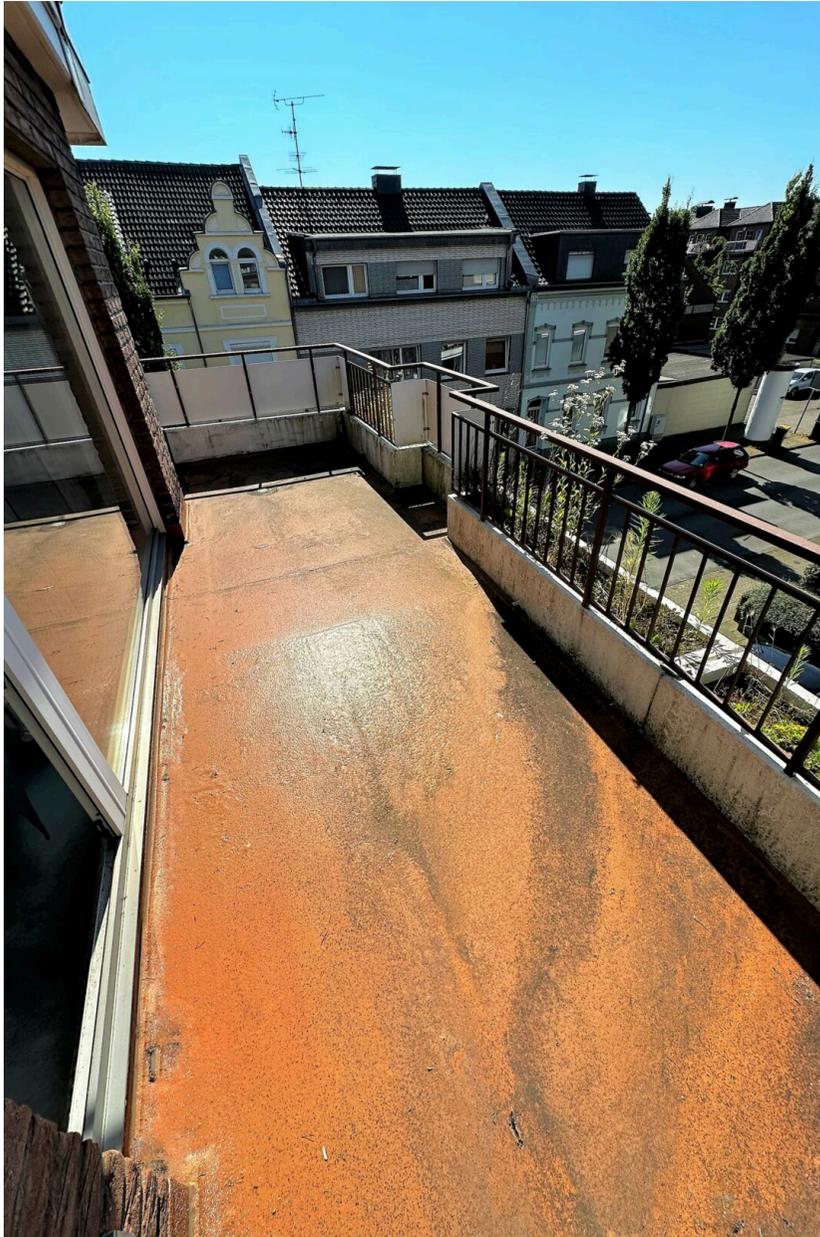


## Adresse

PLZ Ort:







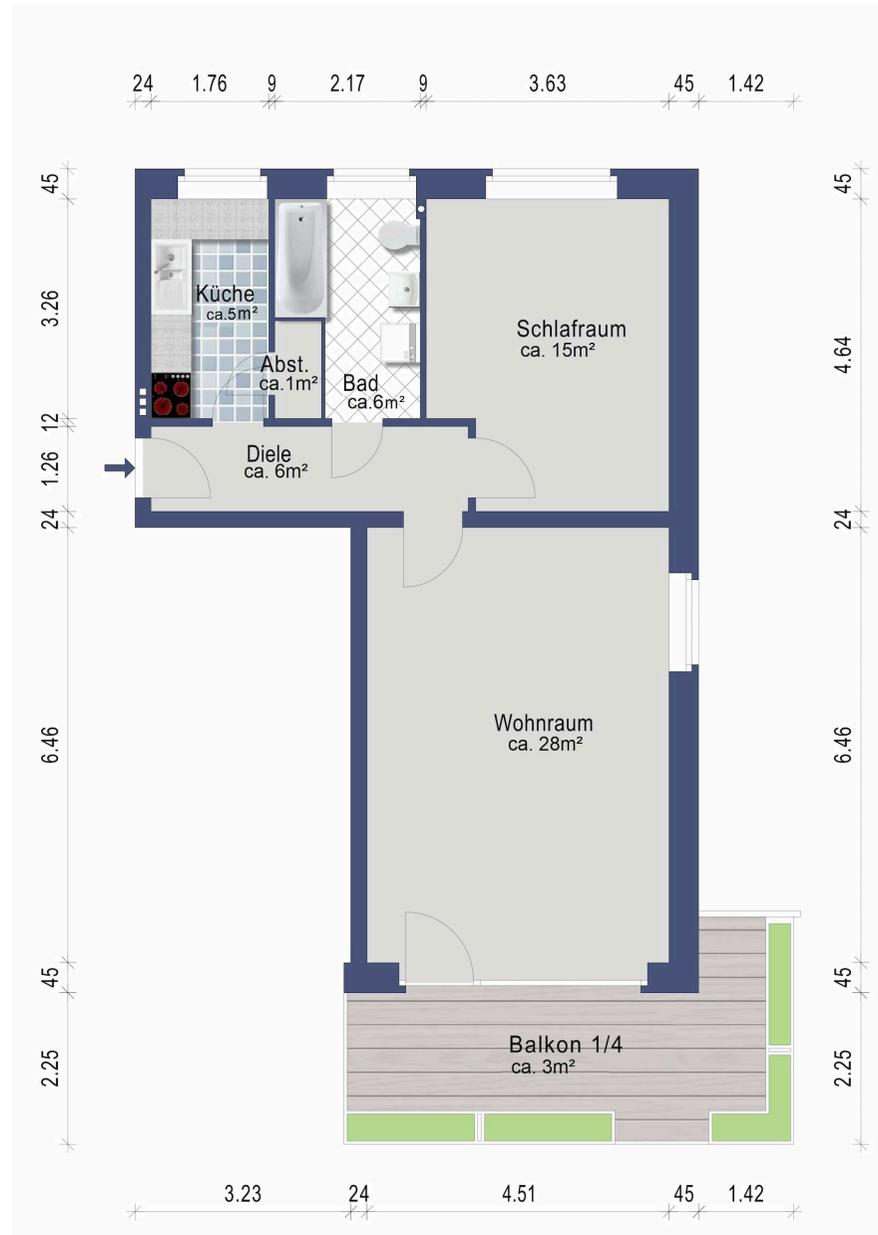












# 5 Sterne sind uns wichtig!

Liebe Interessentinnen,  
liebe Interessenten,

wir bedanken und für die angenehme Besichtigung.

Für uns als Dienstleister ist es enorm wichtig, im Internet mit guten Bewertungen die erste Aufmerksamkeit der potentiellen Kunden zu erreichen, denn gerade in unserer Branche hat man selten Stammkunden.

Wir freuen uns über Ihre Bewertung.  
Nicht vergessen: 5 Sterne  sind uns wichtig!

Scannen Sie hierzu einfach unseren QR-Code.

Haben wir diese Auszeichnung nicht verdient? Sagen Sie uns bitte, was wir besser machen können, damit wir unseren Kundenservice weiterhin beibehalten und jederzeit noch verbessern können.

Über Weiterempfehlungen freuen wir uns natürlich im Allgemeinen.

Ihre Team der FCG Immobilien GmbH aus Moers!



Scan mich!



Elenastraße 11  
47441 Moers  
Telefon: 02841 65 63 112  
E-Mail:  
[info@deinimmobiliengutachter.de](mailto:info@deinimmobiliengutachter.de)

## Heute nicht fündig geworden?

Sie haben noch weitere Besichtigungstermine geplant oder haben bereits eine Immobilie in Aussicht? - Wollen sich zusätzlich absichern oder sich einfach nur eine zweite Meinung anhören?

*„Drum prüfe, wer sich ewig bindet, ob sich das Herz zum Herzen findet, der Wahn ist kurz, die Reu ist lang.“ - Friedrich Schiller -*

Ich als geprüfter Immobilien Sachverständiger des Handwerks, begleite Sie gerne beim letzten Schritt zu Ihrer Traum-Immobilie. Planen Sie mit meinem Büro einfach einen Termin zur Kaufberatung!



## Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (FCG Immobilien GmbH, Elenastraße 11, 47441 Moers, 02841 65 63 111, [info@fcggmbh.de](mailto:info@fcggmbh.de)) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Hierzu können Sie unser beiliegendes Muster Widerrufsformular verwenden. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an:

FCG Immobilien GmbH  
Elenastraße 11  
47441 Moers

Fax: 02841 65 63 111  
E-Mail: [info@fcggmbh.de](mailto:info@fcggmbh.de)

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über den Kauf einer Immobilie.

Der Vertrag wurde am \_\_\_\_\_ unterschrieben

\_\_\_\_\_  
Name und Anschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)

\_\_\_\_\_  
Datum und Unterschrift

