

**Verkauft: Eigentumswohnung mit Balkon nahe Schlosspark zu kaufe**



Die hier zum Kauf angebotene Eigentumswohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz befindet sich mitten in Moers, in einer parkähnlichen Anlage genannt "Quartiershof".

Fertiggestellt wurde diese Anlage im Jahr 2021. Sie wurde barrierearm und nach Energiesparverordnung (EnEV) 2016 erbaut. Die angebotene Wohnung befindet sich in der ersten Etage des Mehrfamilienhauses, welches über insgesamt 25 Einheiten verfügt.

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von 64 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei Zimmer. In den Zimmern ist ein hochwertiger Eiche-Parkettboden verlegt. Eine helle und freundliche Wohnatmosphäre wird durch die großzügige Fenstergestaltung erzeugt.

Empfangen wird man von einem L-Förmigen Flur, der direkt in den offenen Wohn- u. Essbereich führt. Die Einbauküche ist im Wohnraum offen integriert. Die Küche von Nolte sowie die hochwertigen Elektrogeräte sind aus dem Baujahr 2021 und im Kaufpreis enthalten - neuwertig und modern in den Farben Platingrau softmatt. Die Fronten und die Arbeitsplatte sind in der Ausführung Wildeiche rustikal gestaltet.

Vom Wohnzimmer aus hat man Zugang ins Schlafzimmer. Dort wurde ein Einbauschränk integriert. Der große Balkon ist sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Wohnzimmer aus erreichbar. Zum Nachbarbalkon ist eine Abgrenzung mit einer Milchglaswand errichtet worden. Hier lässt sich das morgendliche Frühstück mit einem tollen Blick ins Grüne genießen.

Alle Fenster und Türen in der Wohnung sind mit elektrisch betriebenen Rollläden und Fliegengitter ausgestattet. Zusätzlich



verfügt die Wohnung über eine Video-Freisprecheinrichtung. Optisch überzeugen die in der Wohnung eingebauten erstklassigen Asteichtüren und die Drückergarnitur aus Edelstahl.

Das innenliegende Badezimmer weist eine angenehme Größe auf und ist hell und zeitgemäß gestaltet. Ebenso verfügt es über eine gehobene Sanitärausstattung sowie eine ebenerdige Dusche.

Über den Flur erreicht man die Abstellkammer. Hier befinden sich die Hausanschlüsse und die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Ein bereits vollständig vom Eigentümer eingebautes Regalsystem soll nach Möglichkeit in der Wohnung verbleiben. Praktisch als Stauraum für Haushaltsgeräte und Vorräte. Waschmaschine und Trockner können ebenfalls gerne übernommen werden.

Der Aufzug (Nennlast 630 kg für 8 Personen) im Haus ermöglicht einen barrierefreien Zugang in alle Etagen. Er fährt Sie von Ihrer Wohnung aus bis in die Tiefgarage. Dies ermöglicht den direkten und einfachen Transport Ihrer Einkäufe. Ihr Fahrzeug können Sie problemlos und sicher auf den eigenen Stellplatz in der Tiefgarage abstellen. Für Fahrräder ist ein separates Abteil in der Tiefgarage vorgesehen.

Überzeugen Sie sich gerne in einem persönlichen Besichtigungstermin von Potenzial dieser Eigentumswohnung. Ob als Eigennutz oder Kapitalanlage, diese Wohnung überzeugt im Detail und durch die Lage! 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:	2021
Wohnfläche:	64,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	2444 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Heizung:	Fernwärme
Provision:	4,76% inkl. MwSt.

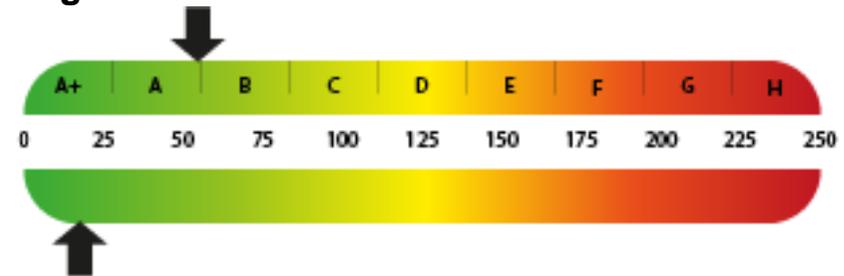
## Nebenkosten

Grundsteuer:	16,47 EUR
Hausgeld monatlich:	245,00 EUR
davon Rücklage monatlich:	29,14 EUR
Rücklage der Wohnung:	439,78 EUR
Rücklage gesamt:	12.577,65 EUR

## Ausstattung

Aufzug, Balkon, Einbauküche, Fußbodenheizung, Glasfaseranschluss, Keller, Tiefgaragenstellplatz

## Energie-Ausweis



Primärenergieverbrauch:	18,00 kWh
Endenergieverbrauch:	55,00 kWh

Die hier zum Kauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in Moers-Mitte. Ein Grünes Quartier umgeben von Klein-Stadt Flair!

Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, sowie Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine Kita befindet sich ebenfalls im Quartier.

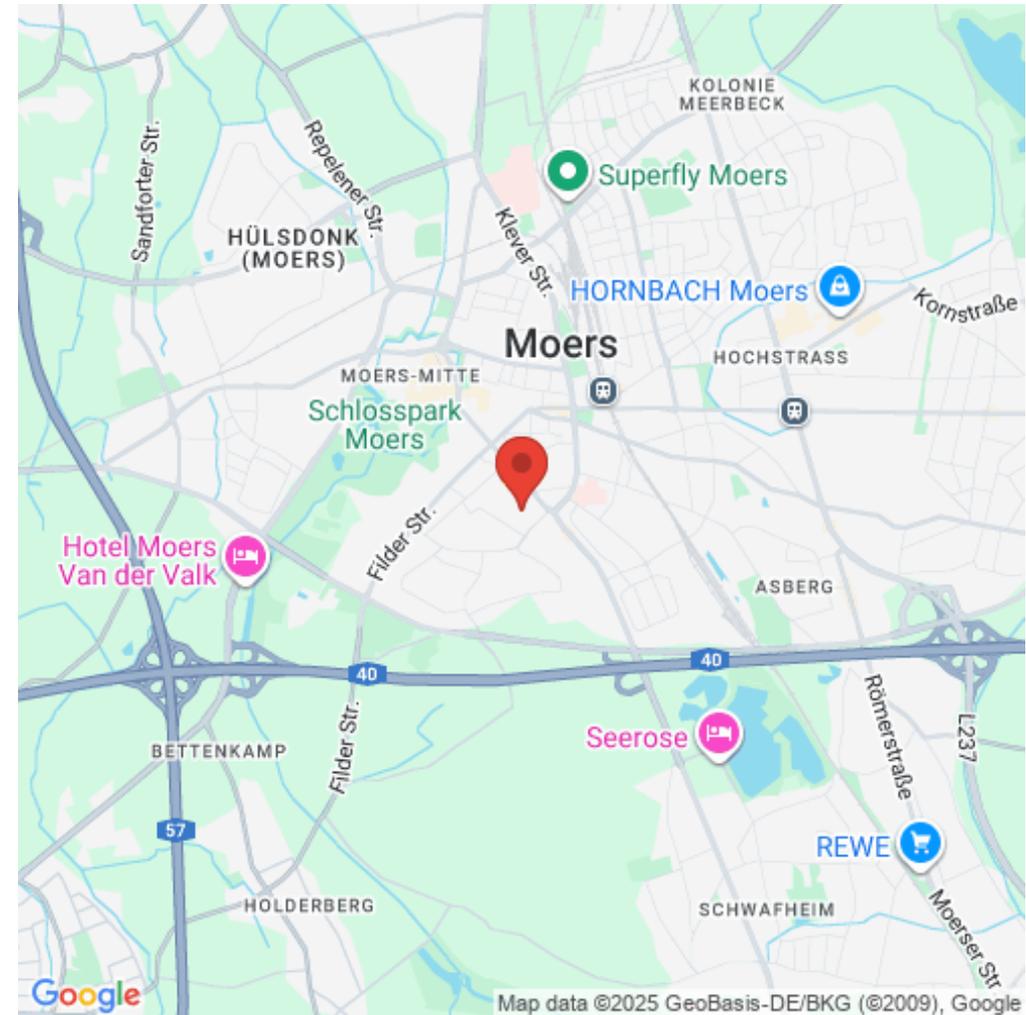
Der Moerser Schlosspark liegt nur 1,4 km entfernt.

Die Stadt Moers zeichnet sich durch die ausgezeichnete Infragstruktur, Anbindung an das Ruhrgebiet und in die Niederlanden aus.

Durch die optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zu den Autobahnen A40, A42 und A57 lassen sich die Großstädte wie Düsseldorf, Venlo und Köln innerhalb kürzester Fahrzeiten erreichen.

Innerhalb einer halben Stunde erreichen Sie von hier aus den Flughafen Düsseldorf und Weeze.

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:



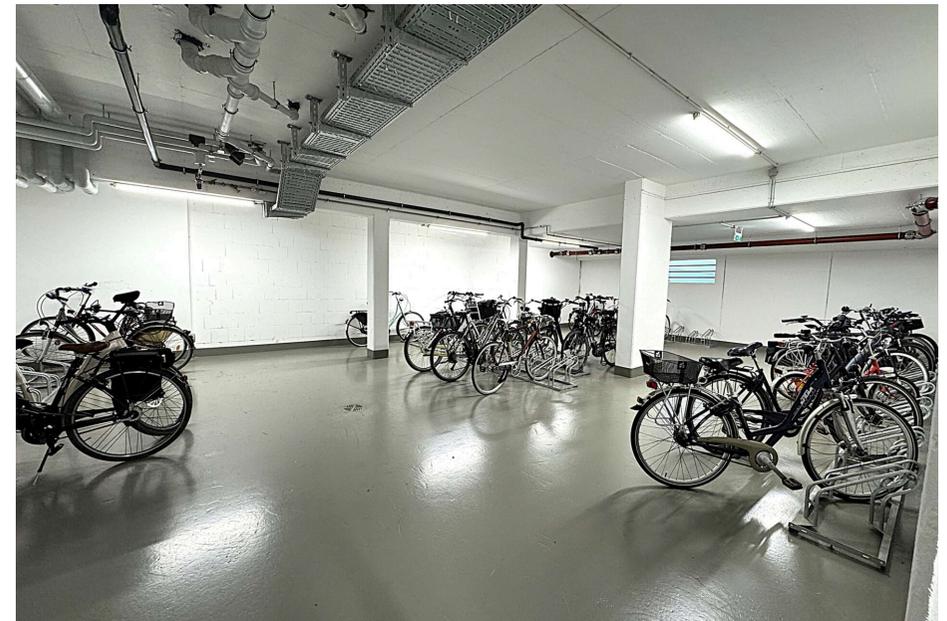








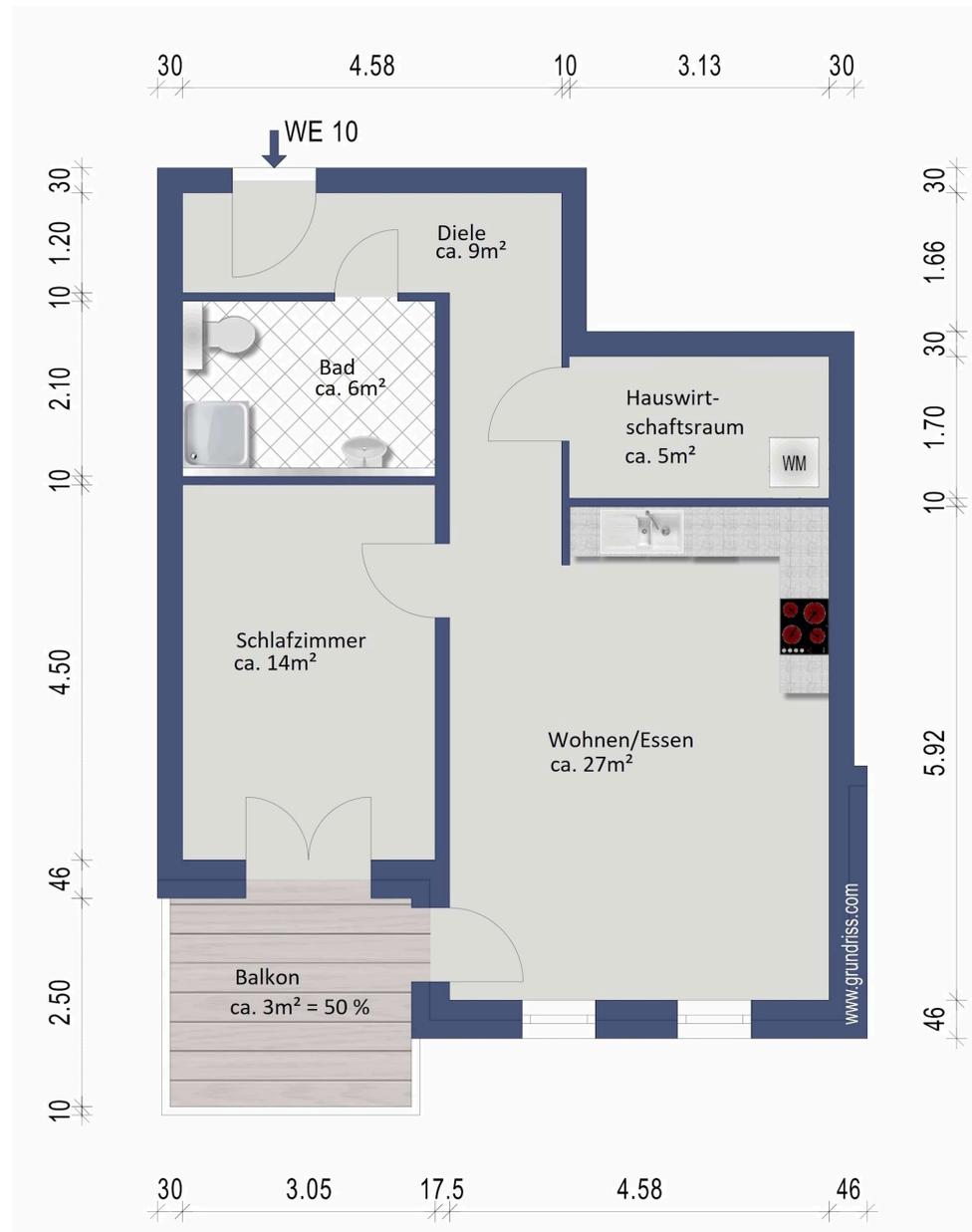












# 5 Sterne sind uns wichtig!

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

