F|C|G
Immobilien
Mit Niveau & Stil zu Deinem Ziel

Schön aufgeteilte, helle Wohnung mit Balkon im ruhigen Moers-Utfort zu verkaufen!

Fakten

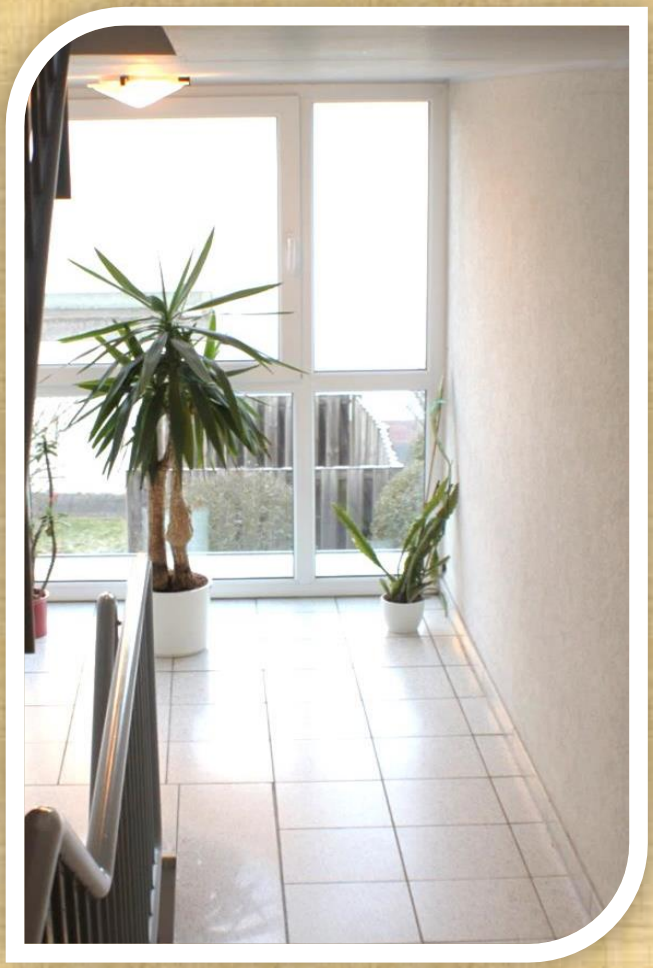
Objektart:	Etagenwohnung
Etage:	1
Baujahr:	2000
Wohnfläche:	85 m²
Anzahl Zimmer:	3
Balkon/Terrasse:	ja, Balkon in Südlage
Garage:	Tiefgaragenstellplatz
Heizungsart:	Gas-Zentralheizung
Gaste-WC:	ja
Anzahl Badezimmer:	1
Kabelanschluss:	ja

Kaltmiete:	561,00 €
Nebenkosten:	138,00 €
Tiefgarage:	50,00 €

Mtl. Hausgeld:	126,03 €
Mtl. Rücklage:	19,20 €
Best. Instandh.-Rücklage:	46.600,56 €
MEA:	1715/16521
Kaufpreis:	199.585,00€
Provision:	4,76 % inkl. der ges. MwSt.

Wohnflächenberechnung

Diele:	10,7 m²
Abstellfläche:	0,5 m²
Schlafen:	13,5 m²
Kind:	15,1 m²
Bad:	7,4 m²
WC:	1,9 m²
Wohnen/Essen/Küchenbereich	31,8 m²
Balkon:	3,8 m²
Gesamtwohnfläche:	**84,70 m²**



Die Wohnung befindet sich in einem schönen, sehr gepflegten 8-Parteienhaus in Moers-Utfort gelegen.
Bereits im modernen, weiß gefliesten Treppenhaus wirst Du freundlich empfangen.
Die 3-Zimmer-Wohnung begrüßt Dich mit der geräumigen Diele und schönen terrakotta-farbenen Fliesen im gesamten.
Wohnbereich

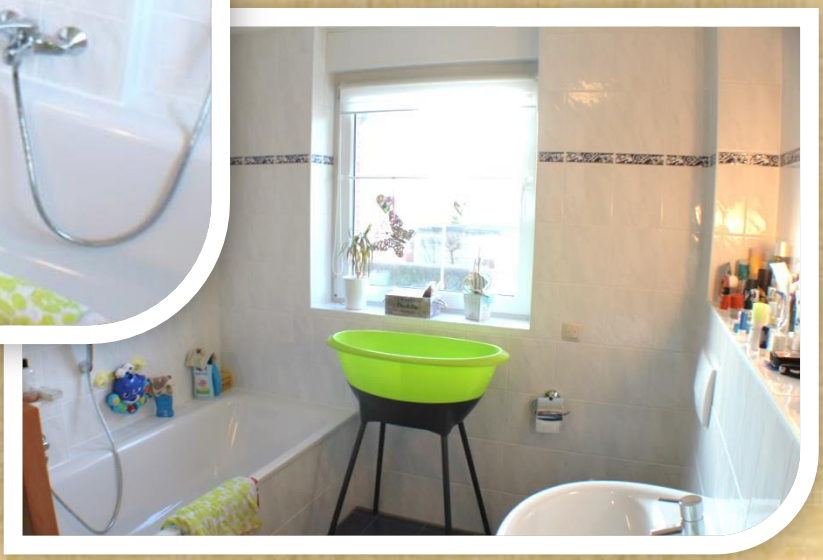
FCG Immobilien
Mit Niveau & Stil zu Deinem Ziel

Von der Diele aus gelangst Du in den halb- offenen Wohn-Ess- und Küchenbereich.
Der Raum gestaltet sich großzügig und hell durch 2 Fenster und die große Fensterfront mit direktem Zugang zu dem Balkon. Die großen Fenster lassen den Raum lichtdurchflutet erscheinen, eine gute Lüftung nach dem Kochen ist somit gewährleistet.

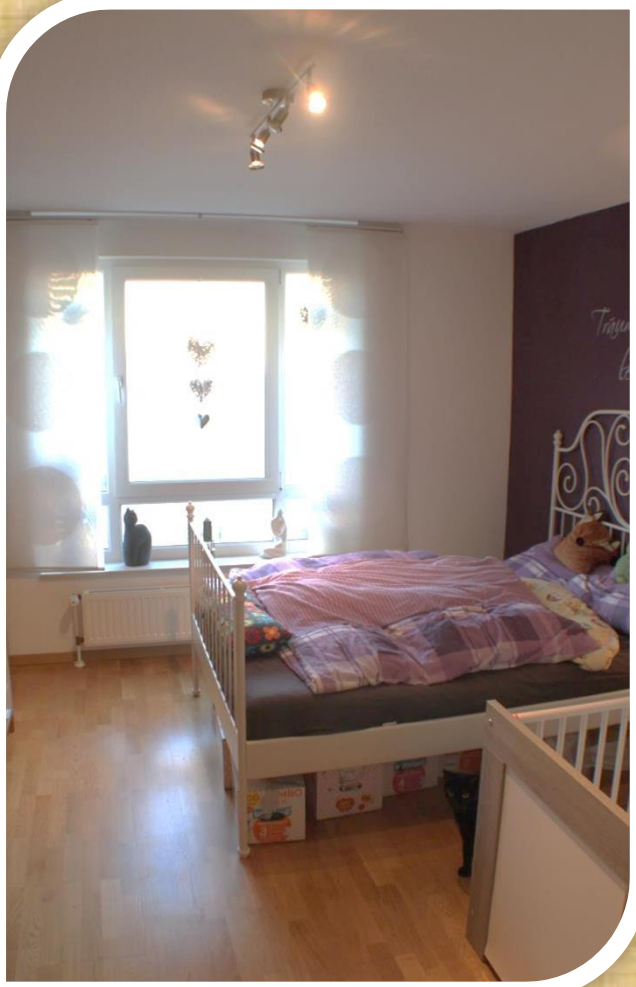
Der Balkon in Südlage bietet Dir im Sommer einen schönen Platz zum Entspannen und Sonnen.

Perfekt für eine Familie mit Kind: Der Spielplatz ist innerhalb weniger Schritte zu erreichen und sogar teilweise einsichtig vom Balkon aus. So kann für die Kinder das Spielen sicher und nah ermöglicht werden.

Die Wohnung weist 2 mögliche Schlafzimmer auf. Das etwas größere ist derzeit als Kinder/Spielzimmer genutzt und ist ebenfalls, wie der Rest der Wohnung, besonders hell durch die tiefen, großen Fenster.



Besonders praktisch ist, dass es sowohl ein Dusch- und Wannenbad, als auch ein separates Gäste-WC gibt. Beide Bäder sind aus dem Jahre 2000 und sind dementsprechend in gutem Zustand und in modernem weiß gehalten.



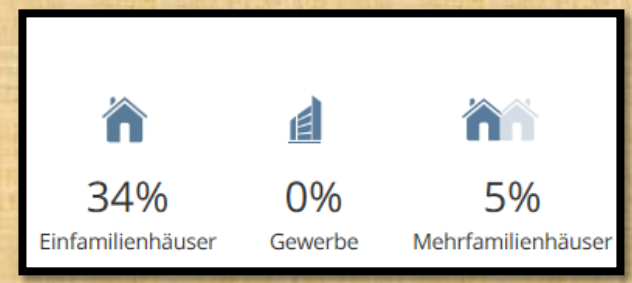
Dieser Raum wird als derzeitiges Schlafzimmer genutzt. Es ist mit tollem, gut erhaltenen Parkett Boden ausgestattet, der den Raum gemütlich wirken lässt.

Sehr komfortabel ist die vorhandene Tiefgarage, in der sich die zu mietende Garage befindet. Der Stellplatz ist wie eine Einzelgarage aufgebaut und mit einem elektrischen Tor versehen.
Das erspart Dir viel Zeit, denn die Parkplatzsuche ist nicht mehr nötig!
Zusätzlich ist natürlich eine gewisse Sicherheit gegeben, denn genutzt wird diese Tiefgarage ausschließlich von den anderen Bewohnern des Hauses. Von hier aus gibt es einen direkten Zugang zum Treppenhaus des Parteienhauses.

Wohnumgebung:

Einwohner:	ca.	103.056
Arbeitslosenquote:		7,9 %
Kaufkraft-Index:		106,0
Mieterquote:		46,6 %

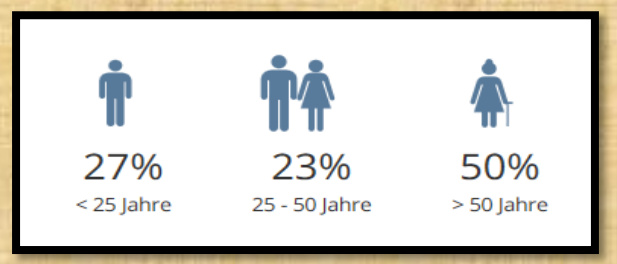
Bevölkerungsverteilung:



Umgebungsinformation (fußläufig)

Kindergarten:	ca.	9 Minuten
Ärzte:	ca.	8 Minuten
Bäckerei:	ca.	4 Minuten
Restaurant/Café:	ca.	6 Minuten
Lebensmittel:	ca.	4 Minuten

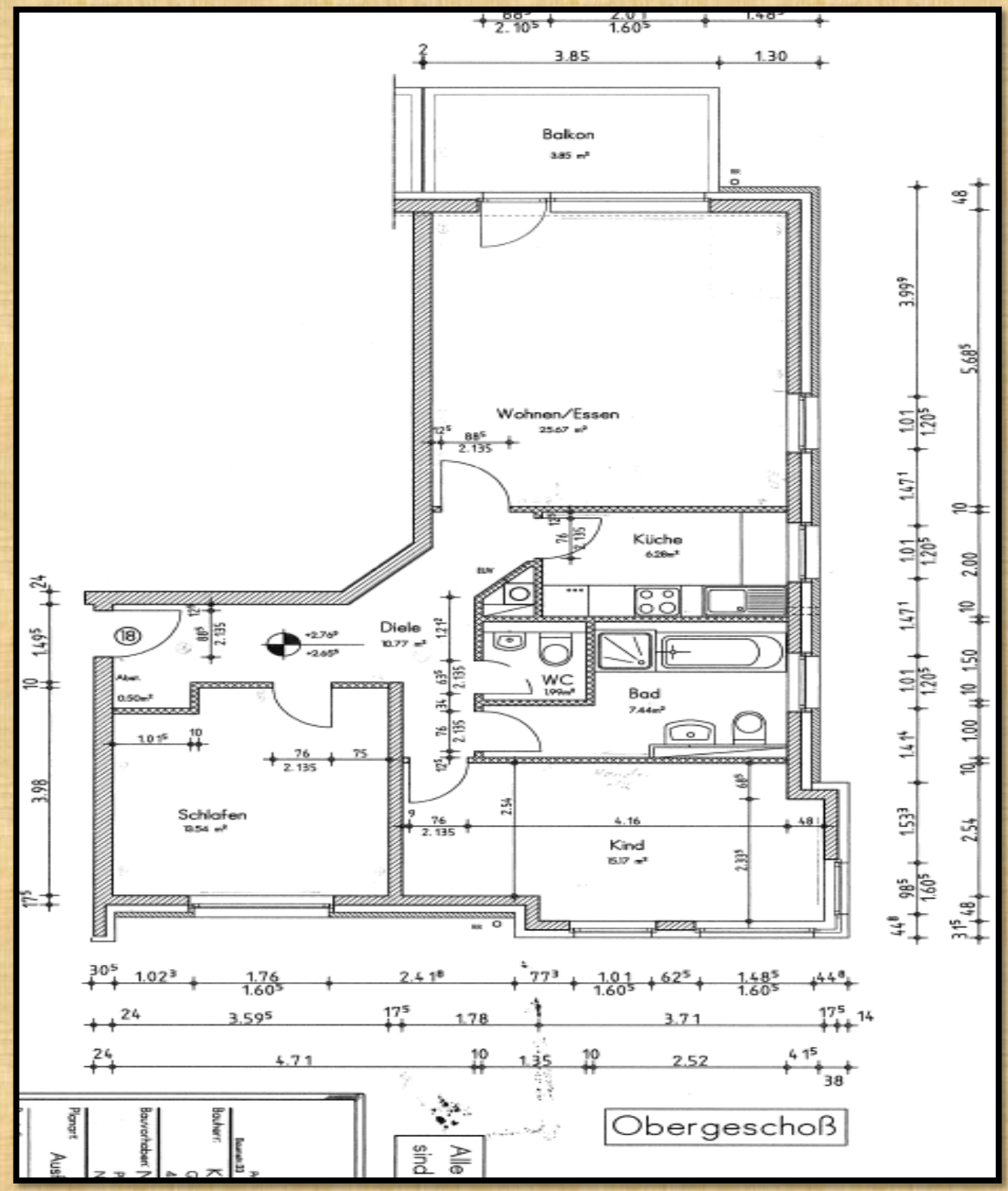
Verteilung der Bebauung:



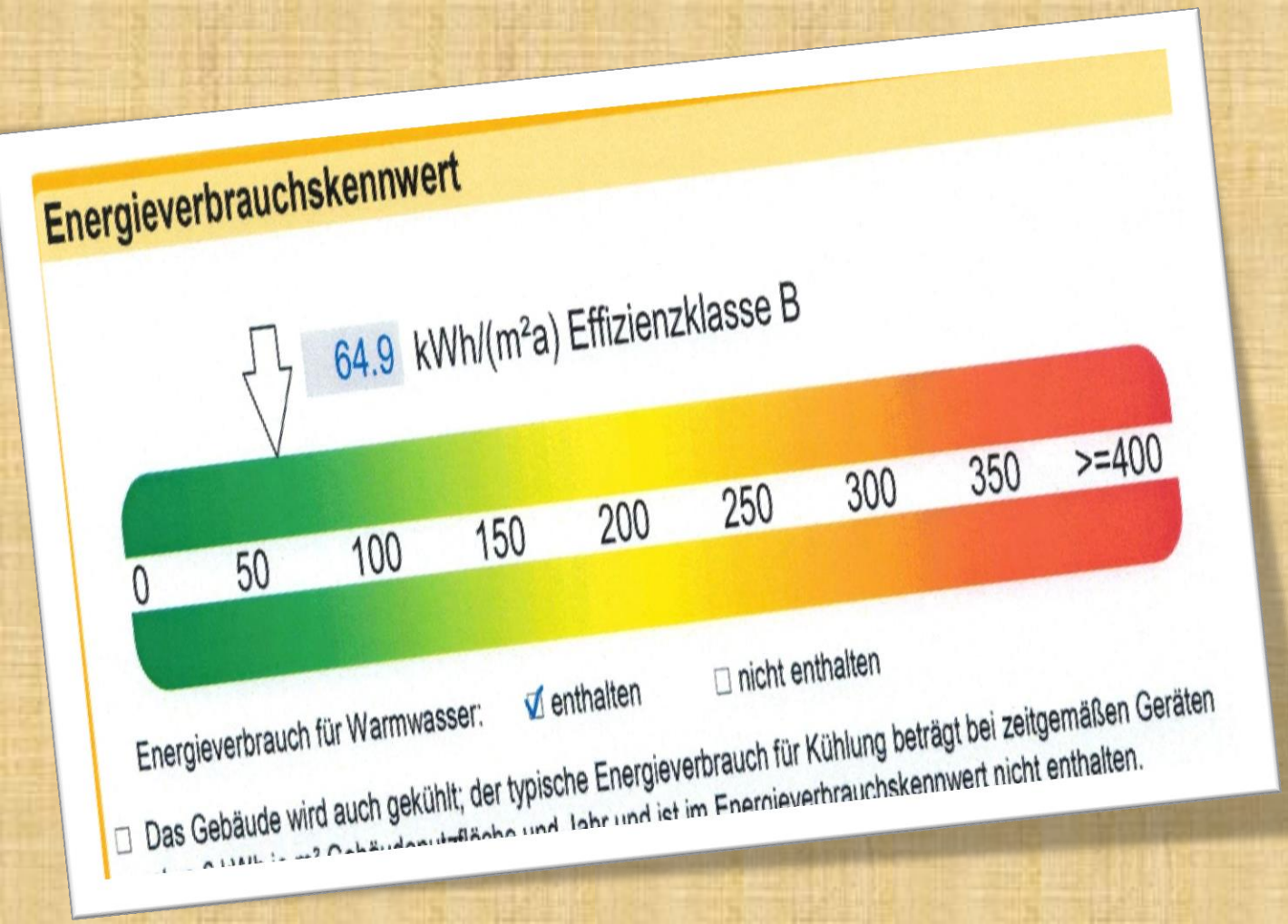
Angebot und Nachfrage

Angebotene Objekte:	151
Gespeicherte Gesuche:	3552

Grundriss:


Balkon
3.85 m²
Wohnen/Essen
25.67 m²
Küche
6.28m²
Diele
10.77 m²
WC
1.99m²
Bad
7.44m²
Schlafen
19.54 m²
Kind
15.17 m²
3.85
1.30
Obergeschoß

Energieausweis



Lagebeschreibung

Die angebotene Wohnung finden Sie in ruhiger und bevorzugter Wohnlage des sehr beliebten Moerser Stadtteils Utfort.
Die tolle Wohnlage, eingebunden in gehobene Wohnstrukturen gepflegter Ein- und Mehrfamilienhäuser wird Ihnen dauerhaft ein Höchstmaß an Wohn- und Lebensqualität bieten.

Die kurzfristig zu erreichende Moerser Innenstadt mit all ihren Einkaufsmöglichkeiten unterstreicht die Annehmlichkeiten dieser herausragenden Wohnlage.
Darüber hinaus gewährleisten die schnell zu erreichenden A 42 und A 57 eine gute Anbindung an die umliegenden Städte.

Kostenlose und unverbindliche Baufinanzierungsberatung

Sehr geehrte Interessentin,
sehr geehrter Interessent,

wussten Sie schon, dass auch eine Finanzierungsberatung zu unserem Serviceangebot gehört?

Hier erhalten Sie ohne Kosten oder Verpflichtungen wertvolle Informationen unabhängig davon, ob Ihre Wunschimmobilie durch uns vermittelt wurde.

Vereinbaren Sie einfach einen persönlichen Beratungstermin unter:

02845-39547-0 oder www.fcggmbh.de

Immobilienscout sagt über uns:

„Ein Immobilienprofi, der sich durch langjährige Erfahrung am Markt und besonderes Engagement für seine Kunden hervorgetan hat. Von Kunden besonders empfohlen und im direkten Vergleich mit Mitbewerbern wurde eine überdurchschnittliche Bewertung erreicht. Ein toller Beweis für die Qualität der FCG! Damit gehört dieses Team zu den besten Anbietern der Immobilienbranche!“

Immobilienbewertung,
Verkauf und Kauf
Wir bewerten Ihre Immobilie kompetent und marktorientiert.

Baufinanzierung
Wir gehen speziell auf Ihre Bedürfnisse ein und beraten unabhängig.

Versicherung
Wir überprüfen auf Preis und Leistung.

Handwerkerservice
Wir empfehlen zuverlässige Unternehmen und organisieren den gesamten Ablauf.

Bau- und Sanierungsbetreuung
Wir stehen Ihnen bei Planung, Koordination, Kontrolle, Kalkulation und Überwachung tatkräftig zur Seite.

Hausverwaltung

.

F|C|G
Immobilien
Mit Niveau & Stil zu Deinem Ziel

FCG Immobilien GmbH Krefelder Str. 12 47506 Neukirchen-Vluyn
02845-395470 www.f-c-g.de

Widerrufsbelehrung

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, Krefelder Str. 12, 47506 Neukirchen-Vluyn, 02845 3954747, info@f-c-g.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.
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