

**Helle, frisch renovierte  
Etagenwohnung -  
kaum entfernt vom Moerser  
Stadtzentrum**



**3 Zimmer - 85 m<sup>2</sup>.**



# Fakten



Baujahr:	1972
Etage:	3.
Aufzug:	ja
Wohnfläche:	85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	nein
Balkon:	ja
Heizung:	Fußbodenheizung
Heizungsart:	Strom
Keller:	ja
Garage:	Tiefgaragenstellplatz, 50,00 € mtl.
Bezugsfrei ab:	sofort
Kaltmiete:	445,00 €
Nebenkosten:	135,00 € + 50,00 € Tiefgarage
Kaution:	2 Monatskaltmieten
Provision:	nein



Diese schöne Wohnung in der dritten Etage des gepflegten Mehrfamilienhauses empfängt Dich bereits im Eingangsbereich freundlich mit einer schönen Fototapete. Das Treppenhaus verfügt über einen Aufzug, was Dir den Transport von schweren Einkäufen erleichtert.





Die gesamte Wohnung ist frisch renoviert und mit neuen terrakottafarbenen Fliesen und Fußbodenheizung ausgestattet. In der Diele befindet sich ein kleiner Erker, der sich perfekt als Garderobe oder einen Einbauschuhschrank eignet. Geradeaus gelangst Du in das sehr helle und lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon.



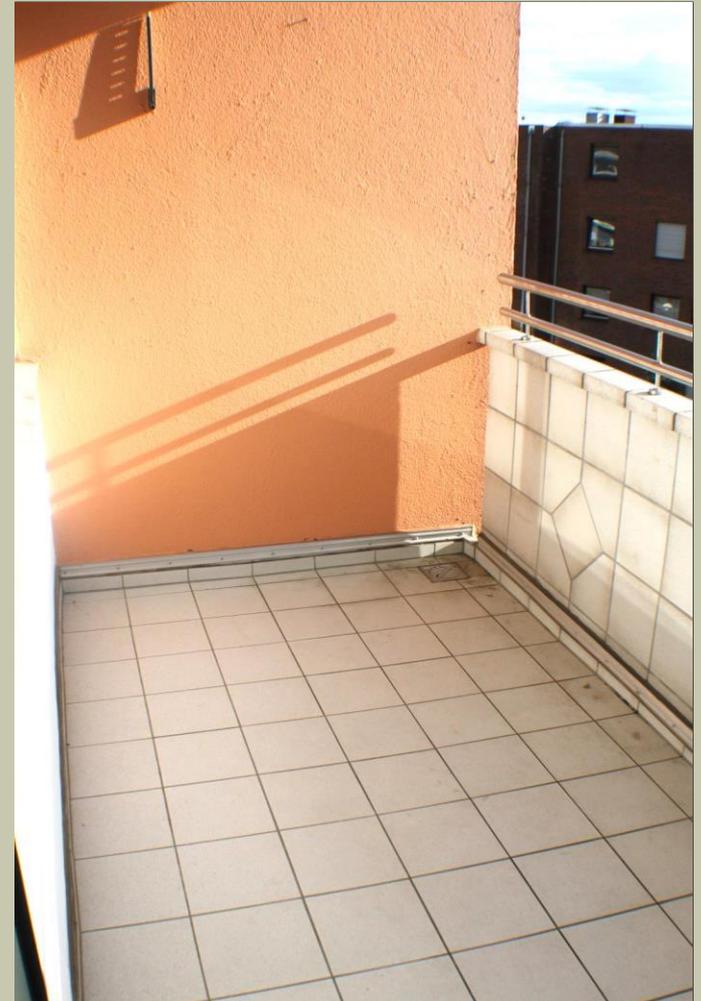


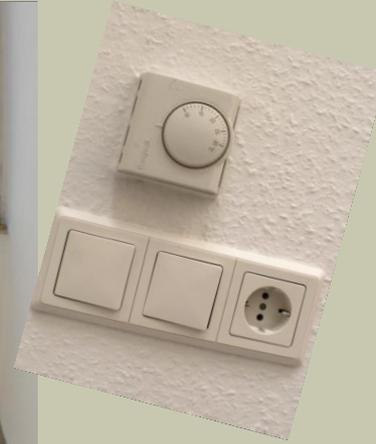
Das offene Wohnzimmer mit angrenzendem Küchenbereich bietet große Fenster, welche sowohl guten Lichteinfall als auch eine gute Lüftungsmöglichkeit vorweist.

Für die Küche ist eine Nische vorgesehen mit allen notwendigen Anschlüssen. Auch dort befindet sich ein weiteres Fenster. Gestalte Dir hier einen modernen und offenen Wohn- und Essbereich.



Auf dem schönen, breiten Balkon kannst Du herrlich entspannen und die Sonne genießen. Auch Platz für eine gemütliche Sitzmöglichkeit findet sicherlich Platz. Dann steht auch einem schönen Frühstück im Freien nichts im Wege.





Die geräumige Wohnung bietet zu dem großen, offenen Wohnbereich noch 2 weitere, gleichgroße Zimmer.

So hat sowohl eine Familie mit Kind Platz in der großzügigen 85 m<sup>2</sup> Wohnung.

Oder aber es wird als ein Ankleidezimmer oder Arbeitszimmer genutzt. Die Steckdosen und Lichtschalter sind ebenfalls neu und die Fußbodenheizung lässt sich über den Temperaturregler einstellen.





Das schöne, weiß geflieste Wannenbad verfügt zwar leider nicht über ein Fenster, aber über eine gute Lüftung.

Auf der Badewanne ist ein Glaswand angebracht, was einen lästigen Vorhang erspart und deutlich moderner aussieht.

Ebenso ist eine praktische Handtuchheizung vorhanden.



Ein Personenaufzug mit einer Nennlast von 300kg  
(ca. 4 Personen) befindet im gepflegten Treppenhaus

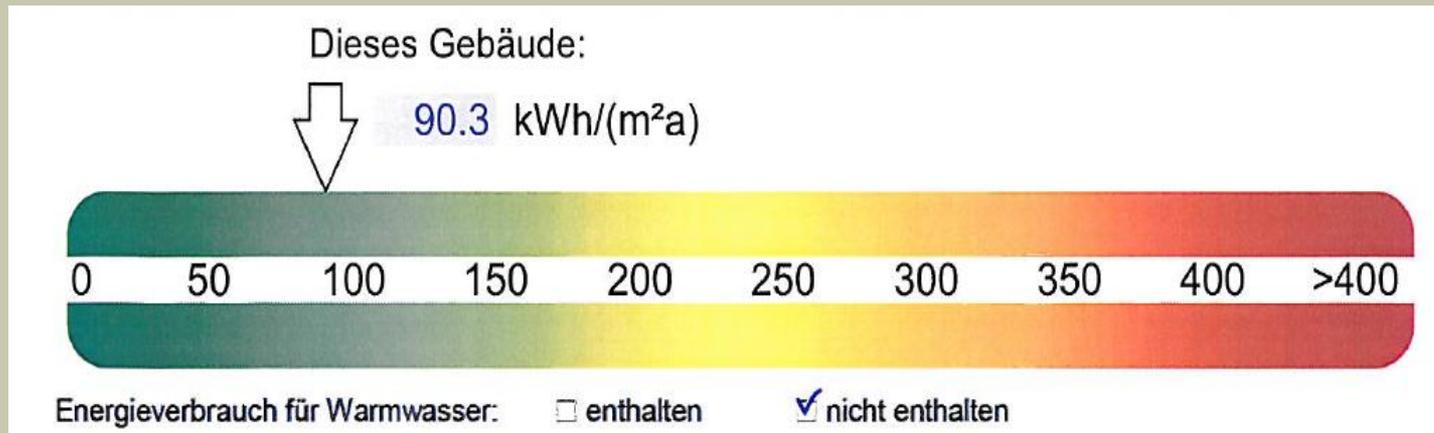
## Lagebeschreibung

Die kurzfristig zu erreichende Moerser Innenstadt mit all ihren Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants unterstreicht die Annehmlichkeiten dieser Wohnung. Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind umliegend und leicht zu erreichen. Das Moerser Krankenhaus Bethanien ist direkt gegenüber und auch weiterführende Schulen für die Kinder sind nicht weit entfernt.

Darüber hinaus gewährleisten die schnell zu erreichenden A 42 und A 57 eine gute Anbindung an die umliegenden Städte, sodass Sie auch schnell zum Beispiel nach Köln oder Düsseldorf gelangen.



# Energieausweis





## 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](http://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**

FCG Immobilien GmbH Krefelder Str. 12 47506 Neukirchen-Vluyn 02845-395470 [www.f-c-g.de](http://www.f-c-g.de)



Janine Löffler  
Teamassistentin



Vanessa Kratz  
Finanzierungen



Uwe & Katja Dennesen  
Geschäftsführung



Tina Holzmüller  
Immobilienmaklerin



Linda Mannebach  
Teamassistentin





## **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.