

# Exposé

## Wohnung in Moers

### Reserviert- Traumhafte Eigentumswohnung mit Balkon in perfekter Umgebung



Objekt-Nr. OM-311964

#### Wohnung

Verkauf: **349.999 €**

Ansprechpartner:  
Familie Berger

47447 Moers  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2005	Schlafzimmer	2
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	3,00	Etage	1. OG
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	renoviert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Moers-Kapellen bietet auf ca. 93m<sup>2</sup> Wohnfläche höchsten Komfort und eine durchdachte Raumaufteilung. Der eigene Eingang verleiht der Wohnung einen Haus-im-Haus-Charakter und sorgt für zusätzliche Privatsphäre.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie über einen eigenen Eingang in den großzügigen und lichtdurchfluteten Wohnbereich. Die offene Wohn-Küche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Die moderne Einbauküche ist bereits integriert und im Kaufpreis enthalten.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die Fußbodenheizung. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den gemütlichen Balkon, der ideal für entspannte Stunden im Freien ist.

Das Badezimmer ist mit einer großen Badewanne und Dusche ausgestattet, zudem gibt es ein praktisches Gäste-WC. Beide bieten durch ihr modernes Design und die praktische Aufteilung eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der Dachboden, der über eine Heizung verfügt und mit Einbauschränken perfekt als Stauraum oder zusätzlicher Raum genutzt werden kann.

Zur Wohnung gehören außerdem eine Garage mit zusätzlichem Stellplatz direkt davor. Diese Kombination aus Parkmöglichkeiten bietet Ihnen viel Komfort.

Die Wohnung liegt in einer sehr ruhigen Wohngegend mit netter Nachbarschaft, ideal für Familien oder Paare, die eine zentrale, aber dennoch ruhige Umgebung suchen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie in einer der begehrtesten Lagen von Moers-Kapellen! Die Wohnung ist flexibel bezugsfrei.

Der Kaufpreis beträgt 350.000,00 €. Da der Kauf privat erfolgt, sparen Sie sich die Maklerprovision.

## Ausstattung

Ausstattung:

Die Wohnung ist bestens für Paare oder Familien geeignet!

- Garagenstellplatz plus Stellplatz davor
- inkl. Einbauküche
- Vorratsraum
- Eigener Zugang zur Wohnung
- Fußbodenheizung in Wohnzimmer, Bad und Küche
- Rollläden an allen Fenstern
- SAT-Anschluss, 100er Internetleitung
- Vinylboden in kompletter Wohnung
- Balkon
- Dachboden mit Einbauschränken, Heizung, Fenstern und Außenrollos
- Doppelflügeltüren bei den 2 Zugängen zum Balkon

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Der Stadtteil Kapellen in Moers zeichnet sich durch eine ruhige und dennoch zentrale Lage aus, die sowohl für Familien als auch für Berufspendler attraktiv ist. Kapellen bietet eine angenehme Mischung aus ländlicher Idylle und städtischem Komfort. Durch die gute Anbindung an die Autobahnen A40 und A57 ist man schnell in den umliegenden Städten wie Düsseldorf, Duisburg und Krefeld.

### Infrastruktur:

Kapellen verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Apotheken und Ärzte, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind schnell erreichbar.

### Freizeit und Erholung:

Für Naturliebhaber bietet die Umgebung von Kapellen zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Radtouren. Der nahegelegene Schlosspark Moers und der Freizeitpark Elfrather See sind beliebte Ausflugsziele. Zudem gibt es Sportvereine, Tennisplätze und eine Reitanlage.

### Öffentlicher Nahverkehr:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Vom Bahnhof Moers gibt es regelmäßige Zugverbindungen nach Duisburg, Düsseldorf und ins Ruhrgebiet. Auch Buslinien verbinden Kapellen mit dem Moerser Stadtzentrum und den umliegenden Ortsteilen.

**INSGESAMT BIETET DER STADTTEIL KAPELLEN EINE HOHE LEBENSQUALITÄT MIT EINER GUTEN MISCHUNG AUS URBANER NÄHE UND NATURNAHEM WOHNEN.ENTFERNUNGEN**

SupermarktCa. 500 m

SchuleCa. 1,2 km

Kindergarten/KiTaCa. 450 m

Ärztliche VersorgungCa. 750 m

BushaltestelleCa. 400 m

AutobahnCa. 2,8 km

BahnhofCa. 5,8 km

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	223,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja

## Exposé - Galerie



Traumhaftes Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



WZ mit Zugang Balkon



direkter Zugang Küche zu WZ

# Exposé - Galerie



Schön großes Schlafzimmer



Schlafzimmer schön hell

# Exposé - Galerie



WZ perfekter Schnitt



Großzügige Küche

# Exposé - Galerie



Küche mit Einbaugeräten



Top Induktionskochfeld



Integrierter Backofen



# Exposé - Galerie



Wellness Oase



Bad mit Fenster



Egal ob duschen od. baden

# Exposé - Galerie



Großzügiger Sonnenbalkon



Großzügig geschnitten

# Exposé - Galerie



Ausblick und ruhige Grüne



Kinderzimmer/Büro

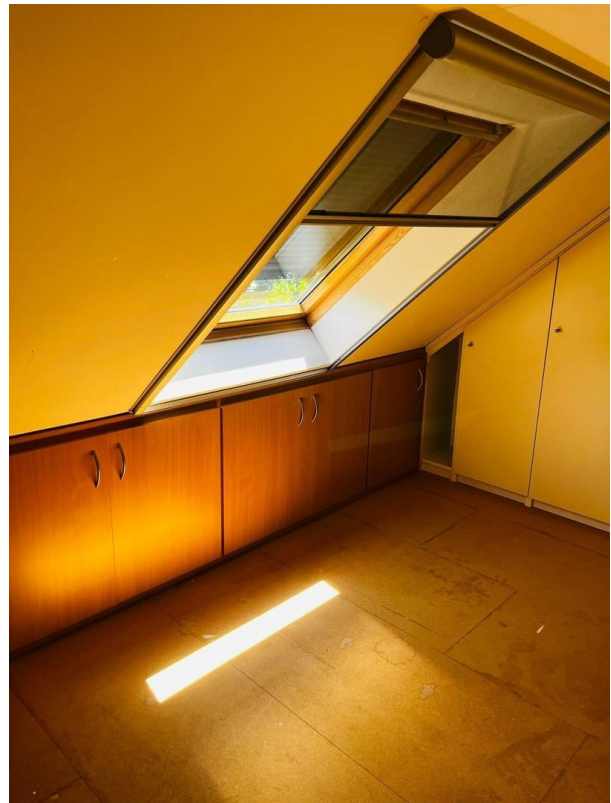
# Exposé - Galerie



Großzügiger Platz und hell



2 Zugänge zum Balkon



Dachboden mit Einbauschränken

# Exposé - Galerie



Heizung/Fenster/Außenrollos



Fenster mit Außenrollos

# Exposé - Galerie



Einbauschränke rundherum



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Abstellraum (außen)



Dort geht es rein & raus

# Exposé - Galerie



Garage + Stellplatz



Garage + Abstellraum

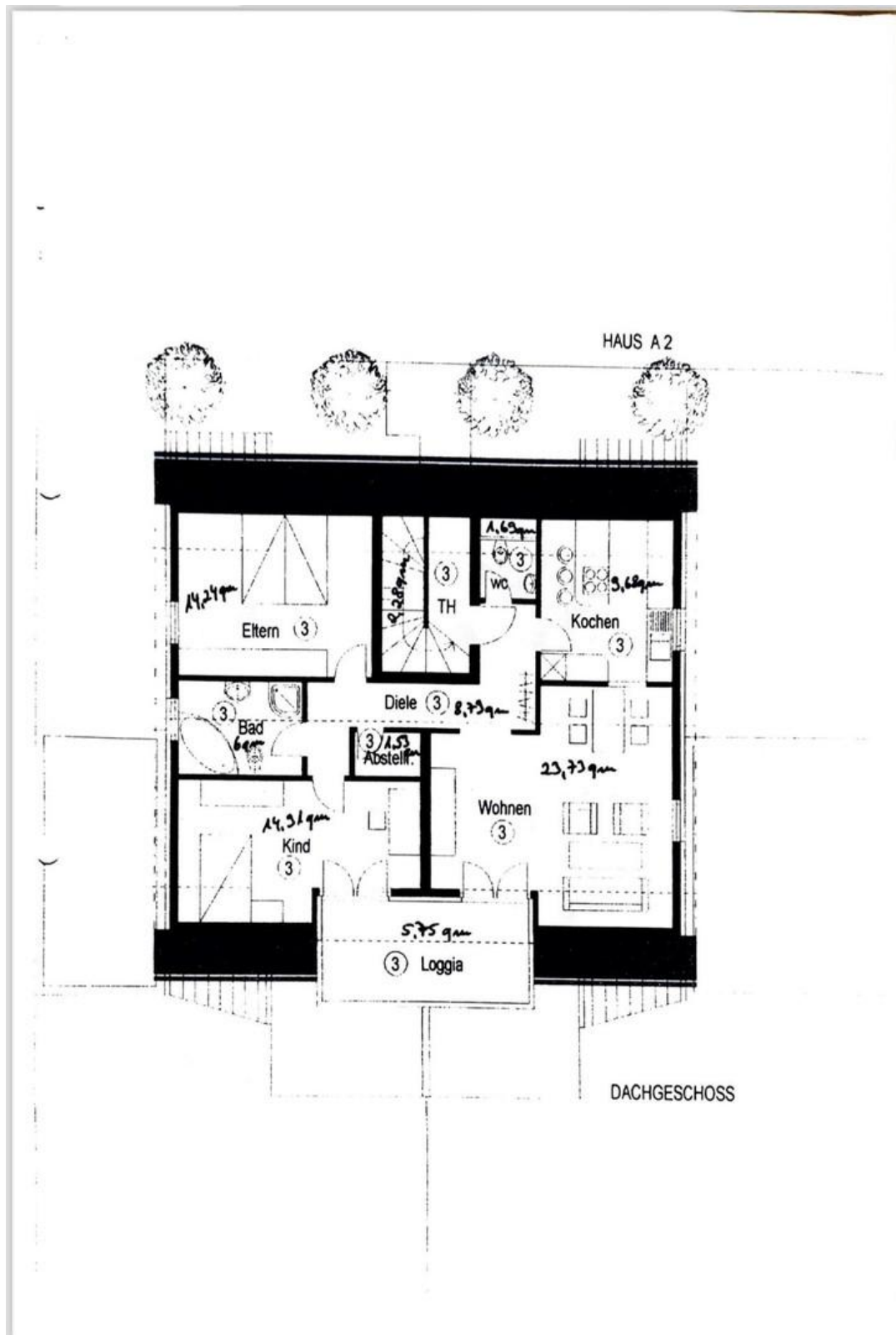


# Exposé - Galerie



Blick raus zur Spielstraße

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung