

## Wohnen, wo das Herz schlägt.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**André Heckmann**

Taubenstr. 47  
47443 Moers  
Telefon: 02841 5097-0

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Oderstraße 44  
47445 Moers

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	65 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 3
Bezugsfrei ab	ab sofort
Kaltmiete	533,00 €
+ Nebenkosten	142,00 €
inkl. Heizkosten	0,00 €
Gesamtmieter	675,00 €
Kaution	1.599 €
Expose-Nr.	83027-64-M



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: D
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Die Wohnung liegt in einem 6-Familien-Haus im 1. Obergeschoss, welches 1959 gebaut wurde.

Bei der angegebenen Miete handelt es sich um die monatliche Bruttokaltmiete. Die Heizkosten werden separat an den Fernwärmelieferanten gezahlt und sind in diesem Angebot nicht enthalten.

Besichtigungen sind ab dem 06.01.2025 möglich. Eine Anmietung ist ab dem 01.02.2025 möglich.

Nach dem Absenden des Kontaktformulars nehmen wir per E-Mail Kontakt mit Ihnen auf. Wir bitten Sie, Ihre Daten über den in der E-Mail enthaltenen Link zu vervollständigen und zu bestätigen.

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „83027-64-M“ in WhatsApp an 0209 380-11000, in Telegram an VivawestWohnen, in Threema an \*VWCHAT oder in Signal an 0151 72777077. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Das Haus liegt in einem verkehrsberuhigten Wohngebiet. Viele wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sowie der öffentliche Personennahverkehr sind fußläufig erreichbar. Die Moerser Innenstadt und die Autobahnen A42 und A57 können ebenfalls innerhalb weniger Minuten erreicht werden.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die Wohnung wurde 2023 frisch modernisiert und hat nach Fertigstellung folgende Ausstattung:

- modernes Duschbad mit Bodenfliesen in anthrazit und Wandfliesen in weiß
- Küche mit weißem Fliesenspiegel
- weiße Kunststofftüren
- weiße Heizkörper
- Decken sind Raufaser weiß tapeziert
- Estrich Unterboden
- tapetenfrei
- Balkon
- Rauchwarnmelder
- Kellerraum

## SONSTIGES

Neben attraktivem Wohnraum bieten wir Ihnen folgende Serviceleistungen:

- Persönliche Ansprechpartner vor Ort
- Reparaturservice: einfache und unkomplizierte Meldung von kleineren Schäden mit direkter Terminvereinbarung
- Schnee- und Glatteisbeseitigung
- Pflege der Außenanlagen

Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- Multimediaanschluss: Internet, Telefonie sowie eine Vielzahl in- und ausländische Fernsehsender bei unserem Partner Vodafone
- exklusiver und dauerhaft günstiger Spezialtarif VIVAWEST Ökostrom bei unserem Partner R(H)EINPOWER

Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

Eine aufrichtige und faire Behandlung unserer Kunden und ein transparenter Vermietungsprozess sind uns wichtig. Unter [www.vivawest.de/vermietungsversprechen](http://www.vivawest.de/vermietungsversprechen) finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

## BILDER



Hausansicht



Küche Beispiel



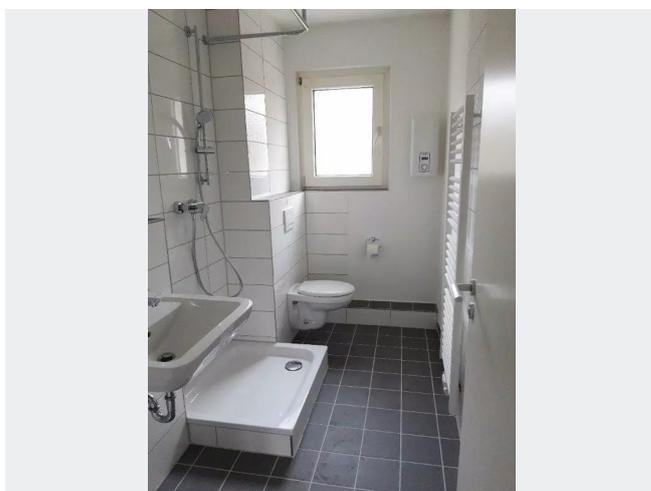
Wohnzimmer Beispiel



Schlafzimmer Beispiel



Kinderzimmer Beispiel

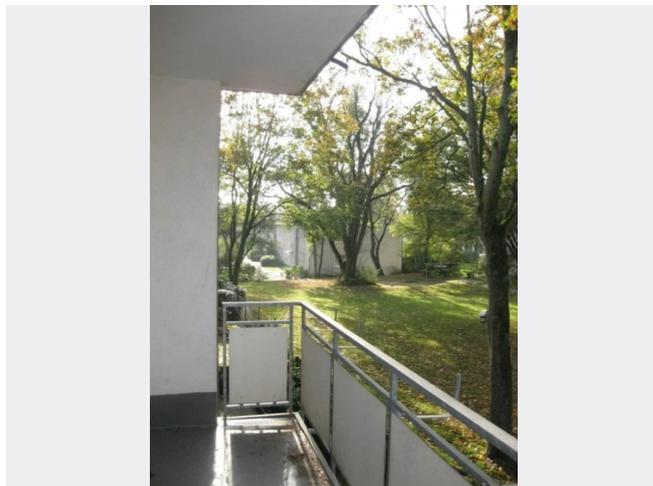


Duschbad Beispiel

## BILDER



Diele Beispiel



Balkon



Rückansicht



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Dila	127 m
Kleingartenverein Am Frankenfeld e.V.	246 m
Asia-Thai Spezialitäten - NGoc Nguyen	299 m
Pizzeria Palmyra	299 m
Streuobstwiese	393 m
... und 25 weitere	

### Auto und Verkehr

Traumwagen GmbH	578 m
Autohaus Atze, KFZ-Fachwerkstatt für alle Automarken	581 m
Westfalen Tankstelle	722 m
Westfalen Tankstelle	722 m
Autowäsche	734 m
... und 1 weitere	

### Einkaufen

Mix Markt	150 m
Geske GmbH	430 m
Ossenberger Landbäckerei	449 m
ALDI SÜD	615 m
Bag´n´Do Diner - Bagels, Bowls & Donuts	638 m
... und 4 weitere	

### Bildung

Evangelischer Kindergarten	191 m
Kirchengemeinde Eick, Ev. Kindertageseinrichtung	191 m
Sonderschule f. Sprachbehinderte	193 m
Albert-Schweitzer-Schule	193 m
Gemeinschaftsgrundschule Eick	221 m
... und 12 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Herr Dr. med. dent. Stephan Kisters	284 m
Cornelia Roßhoff Medizinische Fußpflege	286 m
Herr Dr. medic. stom. (RO) Constantin Stokker	339 m
KoKoBe	356 m
Hans-J. Meyer-Teschendorf	437 m
... und 6 weitere	

### Sonstiges

Samrotech / ding4you	442 m
Deutsche Post Filiale 604	444 m
Sparkasse am Niederrhein - ATM	629 m
Schillershop	862 m