

## Bezugsfertige Wohnung - Einfach Möbel rein und Füße hoch!



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Marina Kul**  
Taubenstr. 47  
47443 Moers  
Telefon: 02841 50970

**VIVAWEST Wohnen GmbH**  
Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Warthestraße 3  
47443 Moers

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	55 m²
Geschoss	1 von 2
Bezugsfrei ab	15.01.2026
Kaltmiete	530,00 €
+ Nebenkosten	161,00 €
inkl. Heizkosten	68,00 €
Gesamtmieta	759,00 €
Kauton	1.590 €
Expose-Nr.	83037-51-M



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: C
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme
- Endenergiebedarf: kWh/(m²\*a)

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur vier Mietparteien, was für eine angenehme und ruhige Wohnatmosphäre sorgt. Das Gebäude wurde 1963 erbaut und im Jahr 2019 umfassend modernisiert, sodass Sie von einem zeitgemäßen Wohnkomfort profitieren.

Die Wohnung verfügt über ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein helles Wohnzimmer, das zum Entspannen einlädt. Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Immobilie perfekt für Singles oder Paare, die ein stilvolles Zuhause suchen.

Die Wohnung kann nach Absprache mit dem Vermieter auch eventuell ab Januar 2026 angemietet werden.

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 „83037-51-M“ in WhatsApp an 0209 380-11000, in Telegram an VivawestWohnen, in Threema an \*VVWCHAT oder in Signal an 0151 72777077. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Mit dem Auto sind es wenige Minuten bis zu den linksrheinischen Autobahnen (A40, A42 und A57).

Das Naherholungsgebiet Uettelsheimer See ist in wenigen Minuten erreichbar.

Das Gewerbegebiet Moers-Hochstraß mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Aldi, dm, Lidl, Netto, real, Trinkgut, Hornbach, Bührmann) ist ca. zwei Autominuten entfernt.

Der öffentliche Personennahverkehr ist fußläufig erreichbar.

Der attraktive Meerbecker Wochenmarkt (Mittwoch und Samstag) befindet sich in der Nähe.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die Wohnung wurde bereits modernisiert und hat folgende Ausstattung:

- modernes Duschbad mit Bodenfliesen in anthrazit und Wandfliesen in weiß
- neue Elektroinstallation
- weiße Kunststofftüren
- weiße Heizkörper
- Decken sind Raufaser weiß tapeziert
- Estrich Unterboden
- Wände sind verspachtelt und tapetenfrei
- Balkon
- Multimediaanschluss
- Rauchwarnmelder
- Kellerraum

Der Bodenbelag des Vermieters kann übernommen werden.

## SONSTIGES

Neben attraktivem Wohnraum bieten wir Ihnen folgende Serviceleistungen:

- Persönliche Ansprechpartner in Ihrem Kundencenter 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



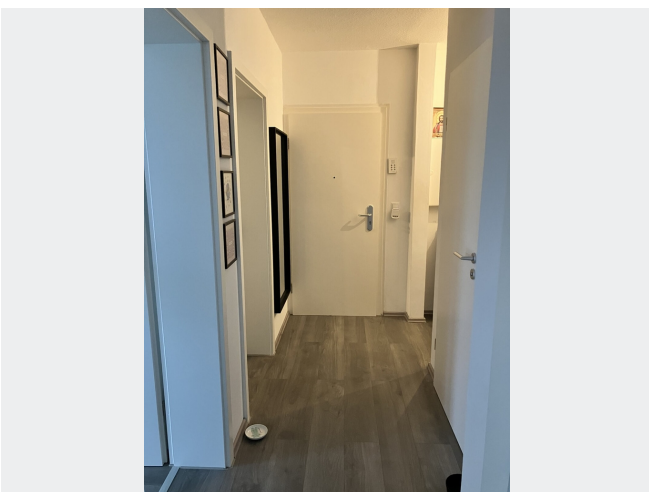
Badezimmer



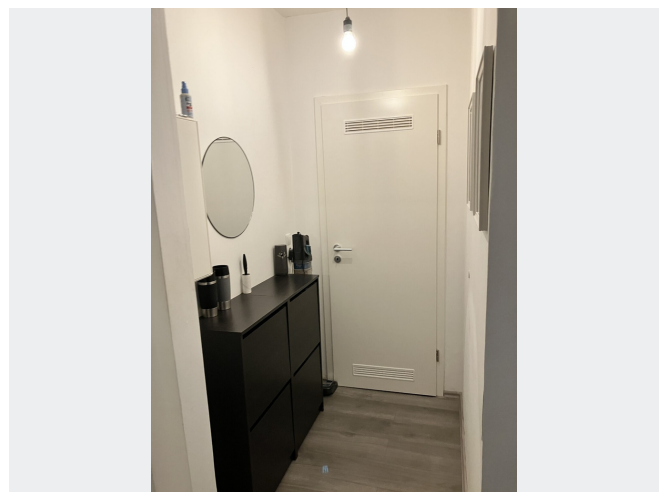
Wohnzimmer



Schlafzimmer



Diele



Abstellkammer



## BILDER



Küche



Balkon



Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Restaurant Gunes Kahvesi	120 m
heim-wunder.de	247 m
Hotspot Bar & Lounge - Moers	302 m
Pizzeria Da Angelo	353 m
Meerbecker Grillstübchen	499 m
... und 63 weitere	

### Sonstiges

Sparkasse am Niederrhein - ATM	547 m
Deutsche Post Filiale	560 m
Euronet - Geldautomat - ATM	563 m
UPS Access Point	718 m
Deutsche Post Filiale 576	921 m

### Bildung

Kath. Grundschule	184 m
Kath. Grundschule	184 m
St. Marien-Schule	184 m
St. Marien-Schule	184 m
Justus-von-Liebig-Schule	275 m
... und 13 weitere	

### Einkaufen

Netto Marken-Discount	419 m
BIZIM MARKET - Moers	530 m
BIZIM MARKET - Moers	530 m
Kaufland Moers-Hochstraß	545 m
Kaufland Moers-Hochstraß	545 m
... und 18 weitere	

### Gesundheit und Soziales

easyApotheke Moers	475 m
Kaufland Moers-Hochstraß	545 m
Zahnarztpraxis Moers Michael Woschek	560 m
Dr. med. Klaus Daniels	688 m
Albert Lingen	732 m
... und 11 weitere	

### Auto und Verkehr

Kfz Service	529 m
Autoservice Aydin Orhan	549 m
TÜV SÜD Auto Partner, Ingenieurbüro Alma	597 m
TÜV SÜD Auto Partner, Ingenieurbüro Alma	626 m
Shell Car Wash	627 m
... und 24 weitere	