



Immobilienexposé  
**Gemütliche 2 1/2-Zi.-Dachgeschoss-Wohnung  
mit Einbauküche in Top-Lage**

Objekt-Nr.:  
**66582-8418**



## Wohnung zur Miete

Gemütliche 2 1/2-Zi.-Dachgeschoss-Wohnung mit Einbauküche in Top-Lage

Miete zzgl. NK  
530 €

 64 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 2  
Zimmer

 1962  
Baujahr

 1  
Stellplatz

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Miete zzgl. NK	530 €
	Nebenkosten	260 €
	Heizkosten in NK. enthalten	8
<b>Kaution</b>	1.060 €	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	66582-8418	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplätze	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	64 m <sup>2</sup>
	Zimmer	2
<b>Räume und Flure</b>	Etage	3
	Anzahl Etagen	4
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Modernisierungen	1995
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1962

	Zustand	modernisiert
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Küche	Einbauküche
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss (Dachgeschoss) eines gepflegten 4-Familienhauses. Die Wohnfläche beträgt ca. 64 m<sup>2</sup> bei folgender Raumaufteilung: großes Wohnzimmer, Küche (Einbauküche ist Bestandteil der Wohnung) mit direkt angrenzendem Essbereich, Schlafzimmer, sehr kleines Arbeitszimmer oder ggf. begehbarer Kleiderschrank, Badezimmer mit Wanne.

**WICHTIG:** Der Eigentümer sucht ausschließlich seriöse, solvente Mieter, d.h. keine Übernahme der Miete durch das Jobcenter und auch keine Wohngemeinschaften. Gleichzeitig möchte er einen Mietvertrag mit beiderseitigem Kündigungsverzicht von mindestens 2 Jahren abschließen.

Sollten Haustiere vorhanden sein, erhöht sich die Kautions auf 3 Monatskaltmieten.

## Ausstattung

In den Wohn- und Schlafräumen liegt heller Laminatboden, Küche und Bad sind hell gefliest. Die schicke Einbauküche ist Bestandteil der Wohnung und wird mit vermietet. Die Fenster

sind isolierverglast. Die Wohnung wird über eine Gaszentralheizung beheizt (Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer).

## Lage

Die Wohnung liegt in sehr ruhiger, jedoch zentraler Lage im Moerser Zentrum. In wenigen Gehminuten ist die Innenstadt zu erreichen. Dort finden Sie Ärzte, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und die kommunalen Versorgungseinrichtungen. Die Anbindung zu den umliegenden Städten ist über die in wenigen Minuten zu erreichende A 40 optimal gewährleistet.

## Sonstiges

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 02.03.2021

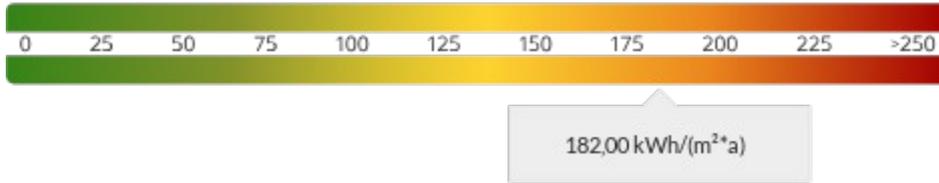
Endenergieverbrauch Wärme: 182 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

Energieeffizienzklasse: E

Baujahr: 1962

## Energieverbrauchsausweis



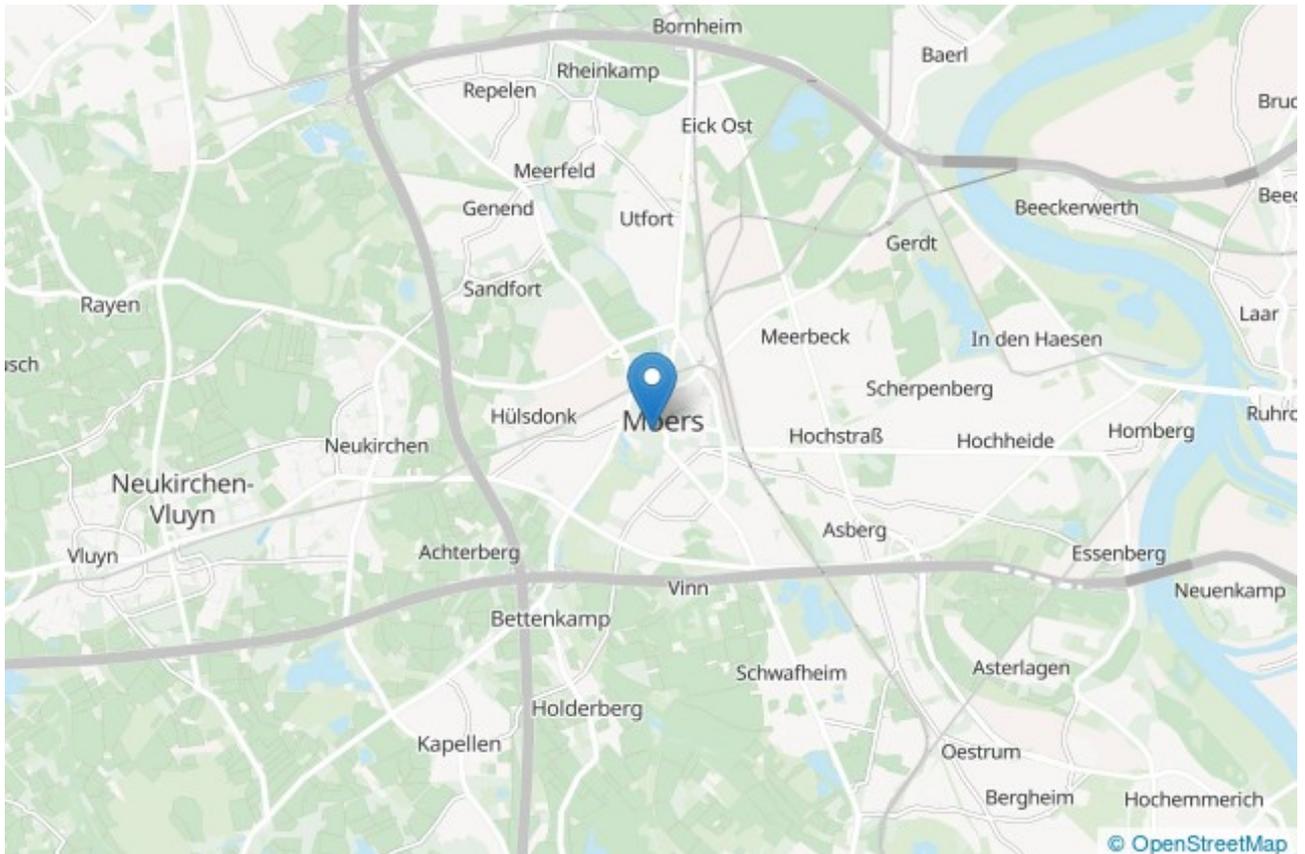
<b>Endenergieverbrauch</b>	182 kWh/(m²*a)
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Energieeffizienzklasse</b>	E
<b>Gültig bis</b>	01.03.2031

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Bettina Brotte
<b>Telefon</b>	02841-91990
<b>Ort</b>	47441 Moers
<b>E-Mail</b>	info@hoffmann-ivd.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.hoffmann-ivd.de">https://www.hoffmann-ivd.de</a>

## Lage und Umgebung

47441 Moers - Zentrum





Gemütliches Wohnzimmer



Helle 2-Zi.-Dachgeschoss-Wo.



... mit Einbauküche



... vorgelagertes Esszimmer



Esszimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



kl. Arbeitszimmer (Archivbild)



gepfl. 4-Fam.-Haus in Top-Lage