



Immobilienexposé  
**3-Zimmer-EG-Wohnung in ruhiger  
Seitenstraße im Moerser Zentrum**

Objekt-Nr.:  
**66582-8415**



## Wohnung zur Miete

3-Zimmer-EG-Wohnung in ruhiger Seitenstraße im Moerser Zentrum

Miete zzgl. NK  
895 €

 99 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3  
Zimmer

 1962  
Baujahr

 2  
Stellplätze

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Miete zzgl. NK	895 €
	Nebenkosten	230 €
	Heizkosten	160 €
<b>Kaution</b>	1.790 €	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	66582-8415	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplätze	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	99 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3
<b>Räume und Flure</b>	Etage	0
	Anzahl Etagen	4
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	01.07.2024
	Modernisierungen	2016
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1962

Zustand modernisiert

Unterkellert Ja

**Sonstige** Heizungsart Zentralheizung

## Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss (Hochparterre) eines gepflegten 4-Familienhauses. Die Wohnfläche beträgt ca. 99 m<sup>2</sup> bei folgender Raumaufteilung: großes Wohn-/Esszimmer in L-Form mit kleiner Durchreiche zur Küche, geräumige Diele, großes Elternschlafzimmer, ein kleines Arbeits- oder Gästezimmer (8,28 m<sup>2</sup>), schickes Badezimmer mit Wanne und Duscheinrichtung. Außerdem verfügt die Wohnung über einen großen Balkon in Südwestlage, einen Abstellraum sowie einen Kellerraum. Waschküche und Trockenraum sind ebenfalls vorhanden. Ein PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus kann für EUR 40,- monatlich angemietet werden. Eine Garage kann optional für EUR 70,- mtl. angemietet werden.

Die jetzigen Mieter sind gerade umgezogen, so dass die Wohnung nach Absprache angemietet werden kann.

## Ausstattung

In den Wohn- und Schlafräumen sowie in der Küche liegt ein schicker Vinylboden. Die Wohnung ist mit Rauhfaser tapete versehen und von den aktuellen Mietern weiß gestrichen. Die Fenster sind isolierverglast und mit Rollläden ausgestattet. Die Wohnung wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt (WW-Aufbereitung über Durchlauferhitzer).

## Lage

Die Wohnung befindet sich in sehr guter, ruhiger Innenstadtlage. Die Fußgängerzone ist in wenigen Gehminuten bequem 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

Der Vermieter wünscht sich ein langjähriges Mietverhältnis mit einem gegenseitigen Kündigungsverzicht von mind. 2 Jahren. Haustiere sind nach Absprache und gegen eine Kautions von 3 Monatskaltmieten gestattet.

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 02.03.2021

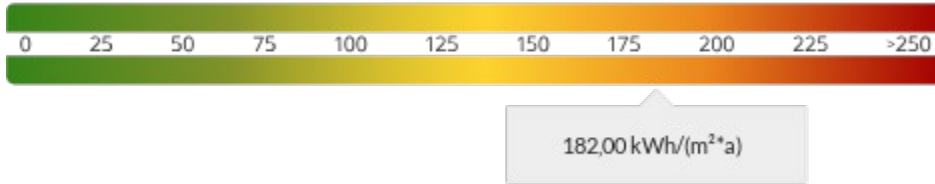
Endenergieverbrauch Wärme: 182 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas, Bj. 2018

Energieeffizienzklasse: E

Baujahr Haus: 1962

## Energieverbrauchsausweis



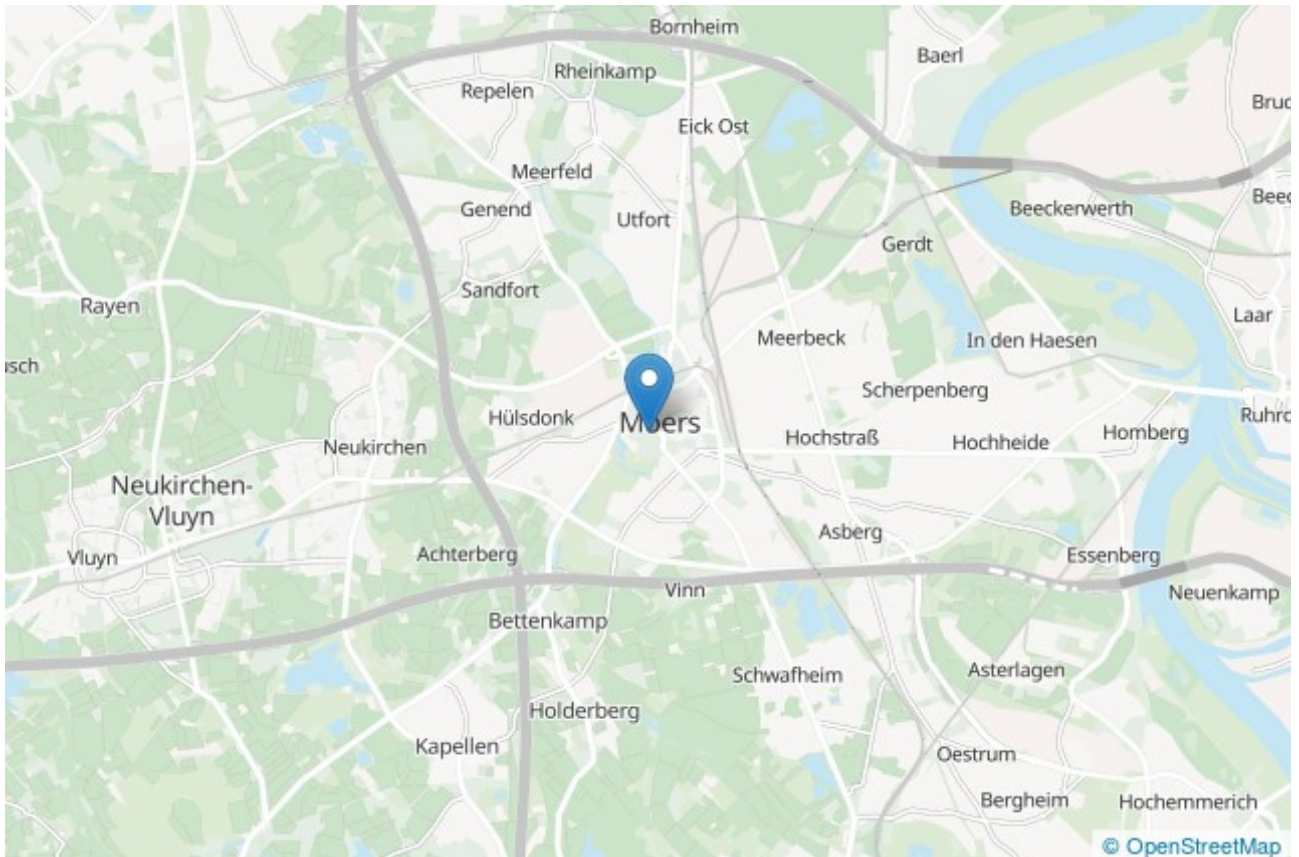
<b>Endenergieverbrauch</b>	182 kWh/(m²*a)
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Energieeffizienzklasse</b>	E
<b>Gültig bis</b>	01.03.2031

## 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







Großzügige 3-Zi.-Erdgeschoss-Wohnung



... im gepfl. 4-Fam.-Haus





großzügiges Wohn-/Esszimmer



... mit Ess- oder Lesecke



großer Südbalkon



... über Eck



geräumige Diele



Badezimmer mit Wanne und Duscheinrichtung



Badezimmer (innenliegend)



großes Schlafzimmer



Schlafzimmer



Küche



kleines Kinderzimmer oder Büro



Abstellkammer





Straßenansicht



Grundriss