



Immobilienexposé  
**Optimal aufgeteilte 3-Zimmer-Erdgeschoss-  
Wohnung in Moers-Hülsdonk**

Objekt-Nr.:  
66582-8450



## Wohnung zur Miete

Optimal aufgeteilte 3-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung in Moers-Hülsdonk

Miete zzgl. NK  
539 €

 77 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3  
Zimmer

 1964  
Baujahr

 2  
Stellplätze

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Miete zzgl. NK	539 €
	Nebenkosten	310 €
	Heizkosten in NK. enthalten	8
<b>Kaution</b>	1.600 €	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	66582-8450	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzmiete (Garage)	75 €
	Garagenanzahl	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	77 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3
<b>Räume und Flure</b>	Etage	0
	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Wohneinheiten	3
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Vereinbarung

<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1964
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Rolladen	✓
	Gartennutzung	✓
	Abstellraum	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Sehr gut aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines in 1964 erbauten 3-Familienhauses, die Wohnung wurde allerdings kontinuierlich modernisiert. Die Wohnfläche beträgt ca. 77 m<sup>2</sup> bei folgender Raumaufteilung:

Wohnzimmer mit Austritt auf den Balkon und direktem Zugang zum Garten, ordentlich große Küche, Schlafzimmer, Kinder-/ oder Arbeitszimmer, Diele und Badezimmer mit Wanne und Fenster. Außerdem gehört zur Wohnung ein eigener Kellerraum. Für Waschmaschine und Trockner steht eine gemeinsame Waschküche zur Verfügung.

Eine übergroße Garage kann für EUR 75,- neben dem Haus angemietet werden.

Die Haltung von Haustieren ist nach Absprache mit den Eigentümern möglich.

## Ausstattung

Wie bereits erwähnt, ist das Haus in den vergangenen Jahren immer auf den aktuellen Stand gebracht worden, u.a. neue Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, Parkettboden im Wohnzimmer (erst vor 2 Jahren neu abgeschliffen), Öl-Zentral-Heizung mit Warmwasseraufbereitung, Laminatböden in den Schlafräumen, Badezimmer hell gefliest.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Moerser Ortsteil Hülsdonk unweit der Krefelder Straße, nahe dem Moerser Stadtpark. Die Moerser Innenstadt ist von dort aus keine 10 Minuten Fußweg entfernt. Über die Autobahnen A 40 und A 57 sind die benachbarten Ballungsräume hervorragend angebunden.

## Sonstiges

**WICHTIGER HINWEIS:** Die Wohnung ist an solvente, seriöse Mieter zu vermieten - eine Übernahme über das Jobcenter kommt nicht in Frage!

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 24.02.2017

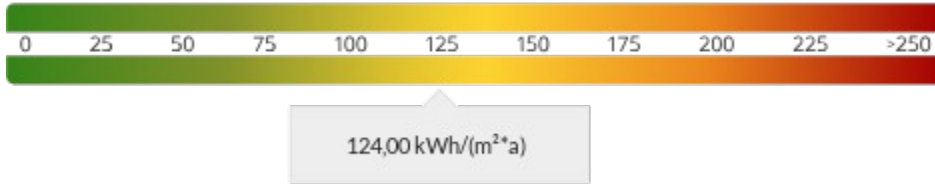
Endenergieverbrauch Wärme: 124 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Oel

Energieeffizienzklasse: D

Baujahr Gebäude: 1964

## Energieverbrauchsausweis



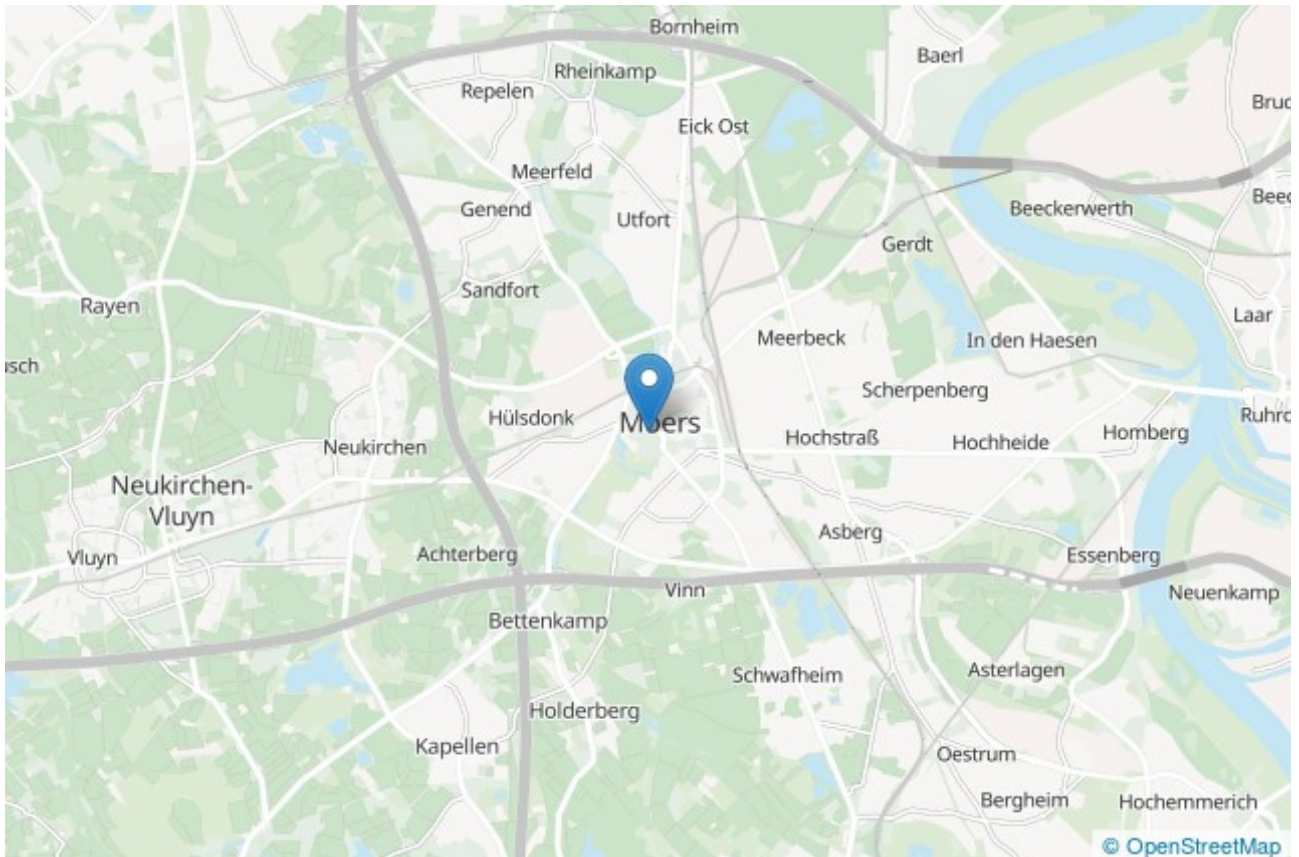
<b>Endenergieverbrauch</b>	124 kWh/(m²*a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Öl
<b>Energieeffizienzklasse</b>	D
<b>Gültig bis</b>	23.02.2027

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Nadine Milkereit
<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 - Hülsdonk





3-Zi.-Wohnung im 3-Familienhaus



Wohnzimmer





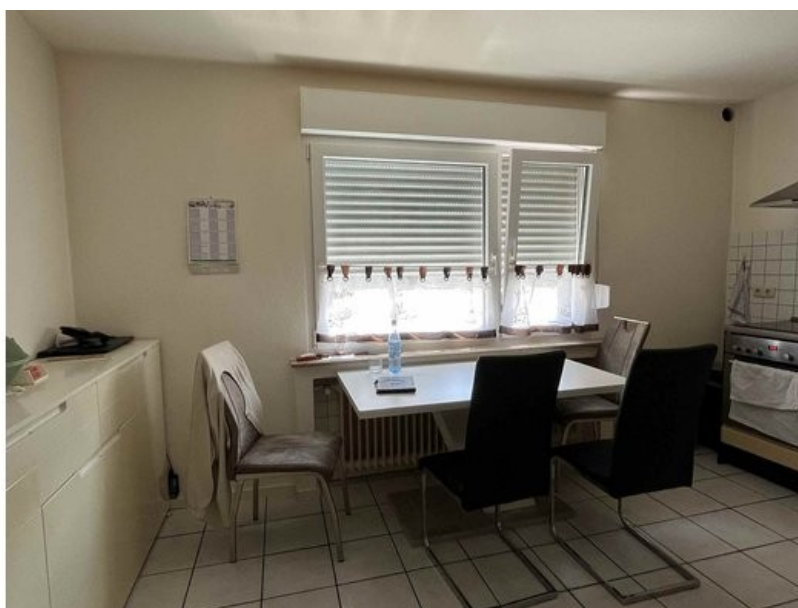
... mit Austritt auf die Terrasse



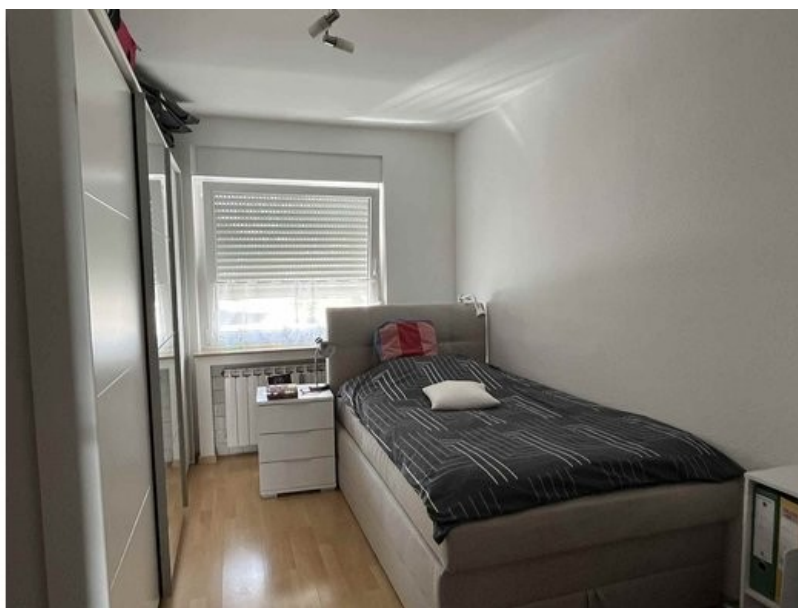
Badezimmer



Küche



... mit Platz für einen Estisch



Kinder- oder Arbeitszimmer



Schlafzimmer



Terrasse



Gemeinschaftsgarten