



Immobilienexposé  
**Schöne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in  
Moers-Kapellen**

Objekt-Nr.:  
**66582-8457**



## Wohnung zur Miete

Schöne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Moers-Kapellen

Miete zzgl. NK  
585 €

 75 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3  
Zimmer

 1963  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Miete zzgl. NK	585 €
	Nebenkosten	200 €
	Heizkosten in NK. enthalten	8
<b>Kaution</b>	1.170 €	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	66582-8457	
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	75 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3
<b>Räume und Flure</b>	Etage	2
	Anzahl Etagen	4
	Anzahl Wohneinheiten	8
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	01.10.2024
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1963
	Zustand	gepflegt
<b>Ausstattungsdetails</b>	Gartennutzung	✓

Sonstige

Heizungsart

Zentralheizung

## Beschreibung

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1963 und bietet etwa 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Raumaufteilung sieht wie folgt aus: kleiner Eingangsbereich, geräumiges Wohnzimmer mit Austritt auf den Balkon, Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne und Duschvorrichtung, Küche und Kinder-/Arbeitszimmer.

Zudem gehört zur Wohnung ein eigener Kellerraum und eine Gemeinschaftswaschküche. Einen PKW-Stellplatz können wir leider nicht anbieten.

## Ausstattung

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und verfügt unter anderem über Kunststofffenster mit Isolierverglasung, weiße Innentüren sowie Laminatfußboden. Das Badezimmer ist mit Fliesen ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentral-Heizung (Bj. 2004) und Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer.

## Lage

Die Wohnung liegt im begehrten Moerser Stadtteil Kapellen, etwa 6 km von der Innenstadt entfernt. Der Kapellener Ortskern mit einem umfassenden Einkaufsangebot von Fachgeschäften und Supermärkten, kommunale Versorgungseinrichtungen usw. ist vom Objekt aus bequem zu Fuß zu erreichen.

Die Auffahrten zur A40 und zur A57 sind mit dem PKW in etwa 5 Minuten erreichbar, wodurch eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Orte gegeben ist.

## Sonstiges

WICHTIGER HINWEIS: Die Wohnung ist an solvente, seriöse Mieter zu vermieten - eine Übernahme über das Jobcenter kommt nicht in Frage! Der Vermieter möchte einen Mietvertrag mit einem gegenseitigen Kündigungsverzicht von mind. 2 Jahren abschließen.

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 15.07.2024

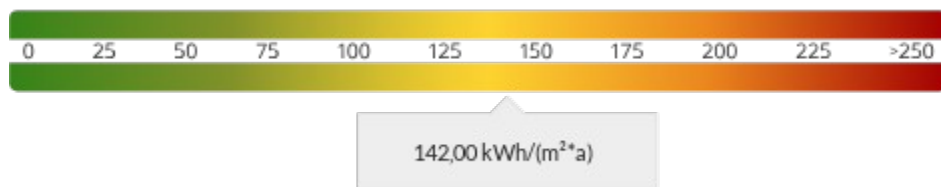
Endenergieverbrauch Wärme: 142 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Oel

Energieeffizienzklasse: E

Baujahr: 1963

## Energieverbrauchsausweis



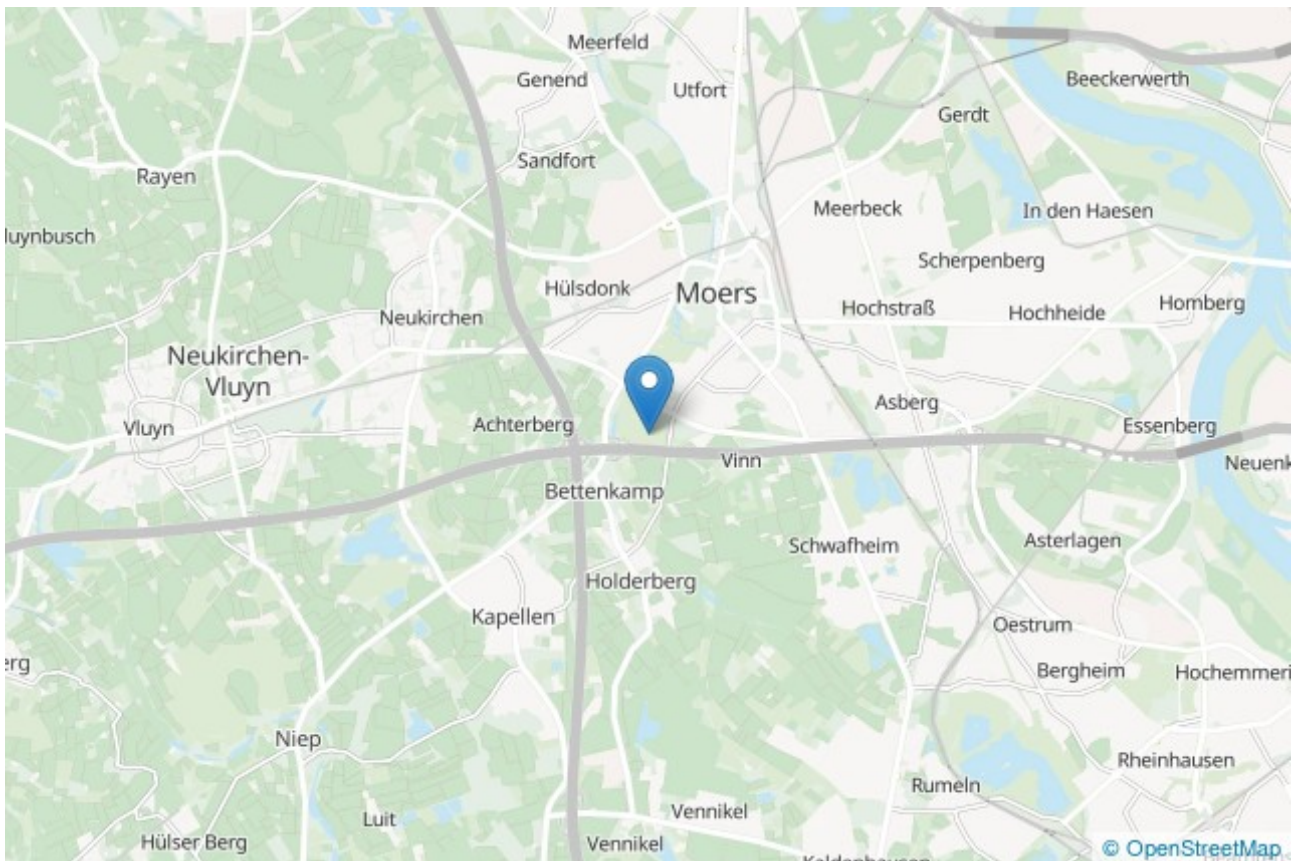
<b>Endenergieverbrauch</b>	142 kWh/(m²*a)
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Öl
<b>Energieeffizienzklasse</b>	E
<b>Gültig bis</b>	14.07.2034

## Ihr Ansprechpartner

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

## Lage und Umgebung

47447 Moers - Kapellen





Frontansicht



Wohnzimmer





Balkon



Schlafzimmer



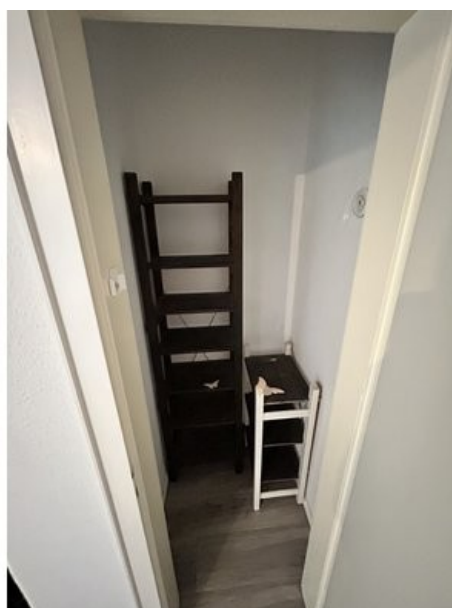
Küche



Kinder-/Arbeitszimmer



Badezimmer



Abstellraum